

枣庄市自然资源和规划局

枣庄市住房和城乡建设局

枣自资规字〔2023〕136号

关于全面推行新建商品房预告登记 全时在线“智能办”的通知

各区（市）自然资源局、住房和城乡建设局，枣庄高新区国土住建局，市、区（市）不动产登记中心：

为加快不动产登记数字化、智能化转型进程，进一步方便企业群众便捷、高效办理不动产登记，更好地支持全市经济社会高质量发展，根据《国务院关于在线政务服务的若干规定》（国务院令 第716号）、山东省人民政府办公厅《关于“高效办成一件事”大力提升行政效能若干措施的通知》（鲁政办字〔2023〕130号）《枣庄市优化营商环境条例》《枣庄市数字政府建设实施方案》《枣庄市优化营商环境创新提升行动实施方案》（枣政字〔2023〕18号）等文件精神，在前期滕州市先行先试基础上，决定在全市推行新建商品房预告登记24小时在线电子化、自动化“智能办”服务模式，现就有关事项通知如下：

一、适用范围

新建商品房预购人在签订商品房预售合同时，同步申请预购商品房预告登记，24小时全时在线电子化、自动化“智能办”，打造部门信息共享应用新场景。

二、深化流程再造

（一）系统联通。依托市大数据共享交换平台，枣庄市不动产登记系统与枣庄市住房信息管理一体化平台对接，畅通两部门信息共享通道。

（二）统一楼盘表。住建部门在新建商品房楼盘表生成后，将新建楼盘表数据推送至不动产登记机构；不动产登记机构提取预售楼盘表信息，逐户赋予不动产单元码，反馈至枣庄市住房信息管理一体化平台；依托统一楼盘表，实现网签备案合同数据与不动产登记数据及不动产单元码实时共享应用。

（三）业务集成。在枣庄市住房信息管理一体化平台《网签备案合同》中增加附件《不动产预告登记约定书》《不动产登记询问记录》。房地产开发企业和预购人，通过枣庄市住房信息管理一体化平台在线签订商品房网签备案合同的，同步申请预购商品房预告登记；线下签订的，开发企业通过枣庄市住房信息管理一体化平台上传签订后的《网签备案合同》及附件《不动产预告登记约定书》《不动产登记询问记录》。

（四）协同办理。枣庄市住房信息管理一体化平台获取《网签备案合同》（含《不动产预告登记约定书》《不动产登记询问记录》）信息后，平台实时将《网签备案合同》及附件《不

动产预告登记约定书》《不动产登记询问记录》，自动推送至不动产登记系统。依托不动产登记“智能办”功能，自动触发新建商品房预告登记“智能办”，自动受理、自动审核和自动生成电子不动产登记证明，申请人即可在“爱山东”APP领取不动产登记电子证明。

三、加大电子印章（签名）、电子证照应用

根据《电子签名法》、《不动产登记暂行条例》、《政务信息资源共享管理暂行办法》和《国务院关于在线政务服务的若干规定》等文件精神，各房地产开发企业要加大电子印章（签名）应用，加快电子材料替代纸质材料，加快向数字化转型进程。

（一）电子签名。网签备案、不动产预告登记过程中使用的符合《电子签名法》规定条件的可靠的电子签名，与手写签名或者盖章具有同等法律效力。

（二）电子签章。尚未领取电子印章的房地产开发企业要尽快申领、使用电子印章。电子印章与实物印章具有同等法律效力。

（三）电子不动产权证照。电子不动产权证照包括电子不动产权证书和电子不动产登记证明，与纸质证书具有同等法律效力。

四、工作要求

（一）各级自然资源部门、住建部门要统一思想，提高认识，充分认识推行新建商品房预告登记“智能办”对于营商环境

的重要意义，进一步加强组织领导，健全沟通协调机制，明确责任单位（科室）和具体责任人，持续优化流程、加大技术创新，及时解决工作中遇到问题，让“智能办”惠企利民举措落实见效。

（二）“自动化”服务模式办理的业务，受理环节记载为枣庄市住房信息管理一体化平台；审核（登簿）环节记载不动产所在地登记机构自然资源部门名称，不再记载具体经办人姓名。

（三）推行档案电子化。登记机构不再留存纸质申请材料，申请人按需求自行留存保管纸质申请材料。不动产登记机构应形成符合归档要求的不动产登记电子档案并及时归档。

（四）不动产登记机构应当建立“电子化”“自动化”的质量监控机制，及时预防和化解可能存在的登记风险，确保不动产登记质量和安全。

本通知自印发之日起实施。

附：《不动产预告登记约定书》 《不动产登记询问记录》

枣庄市自然资源和规划局



枣庄市住房和城乡建设局
2023年12月19日



附:

不动产预告登记约定书

根据《民法典》、《不动产登记暂行条例》相关规定，当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不发生物权效力。

预告登记后，债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起三个月内未申请登记的，预告登记失效。

经双方协商一致，同意共同申请办理位于_____，不动产单元号_____的不动产预告登记。

权利人（签章）：

义务人（签章）：

代理人（签章）：

代理人（签章）：

年 月 日

年 月 日

不动产登记询问记录

1、申请登记事项是否为申请人的真实意思表示？

是 否

2、申请登记的不动产共有，还是单独所有？

共有 单独

3、申请登记的不动产是按份共有，还是共同共有？

(共同共有情况下填写)

共同共有 按份共有

4、申请登记的不动产共有份额情况？

(按份共有情况下，请填写具体份额。共同共有的不填写本栏)

5.其他需要询问的有关事项:

经被询问人确认，以上询问事项均回答真实、无误。

出卖人(签章、签名):

买受人(签章、签名) :

出卖人委托代理人:

买受人委托代理人:

(签章、签名)

(签章、签名)

签订地点:

签订时间: