

# 义马市不动产登记联席会议办公室文件

义不动产联办发〔2021〕5号

## 关于印发《义马市“交房（地）即发证”不动产登记工作实施方案(试行)》的通知

各成员单位：

为进一步落实国务院、省“放管服”改革任务，全面提升我市登记财产营商环境水平，现将《义马市“交房（地）即发证”不动产登记工作实施方案(试行)》印发给你们，请遵照执行。

2021年8月20日



附件

## 义马市“交房（地）即发证”不动产登记工作 实施方案

为了深入贯彻落实省、市关于深化制度创新、优化营商环境的决策部署，不断提高不动产登记便利化水平，切实解决交房、交地与办证不同步的问题，进一步维护好企业和群众的合法权益，规范房地产市场秩序，结合我市实际，特制定本方案。

### 一、指导思想

坚持以人民为中心的发展思想，紧紧围绕《优化营商环境条例》的贯彻执行，坚持目标导向，以工程领域审批制度改革为契机，落实新建商品房交房（地）即办证改革工作，打造义马市交房（地）即办证新模式，切实保障人民群众的切身利益。

### 二、工作目标

加强自然资源规划、住建、税务等部门间沟通协作，通过数据共享、流程优化，提升办事效率，各职能部门通过“交房即交证”工作联动，强化过程管控，健全监督体系，敦促开发企业优化施工管理、积极履行主体责任，购房人按时、按要求提供相关材料，实现交房时取得不动产权证书。

### 三、适用范围

本方案指依法取得建设用地使用权或新建商品房开发项目。自 2021 年 9 月 1 日起取得建设用地使用权或《商品房预售许可

证》的开发项目，应大力推行“交房（地）即交证”工作，目前已取得《商品房预售许可证》且符合“交房（地）即交证”的项目，开发企业可根据实际情况自愿申请。

#### 四、实施内容

（一）“交房即发证”：新建商品房等项目组织交房时，在相关准备工作完成的前提下，由不动产登记机构在交房现场为提出申请的购房人办理不动产登记，现场颁发不动产权证书（或提供免费寄证服务）。

具体流程：

1、房地产开发企业在签订商品房买卖合同后，根据购房人集体需求，可向不动产登记中心申请“交房即发证”服务。

2、对计划申请“交房即发证”服务的楼幢，应不存在违法建设现象，房地产开发企业积极配合协助收集新建商品房转移登记相关材料，并严格执行《不动产登记条例实施细则》第三十五条规定，达到国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记条件。

3、将不动产权籍调查前置办理，提前准备好相关楼幢宗地图、分户图等权籍材料。

4、在交房现场搭建不动产登记内网系统，并配置好电脑、打印机、高拍仪、身份证识别器等必要设备。

5、对纳入“交房即发证”服务清单的购房户，鼓励其在签订备案合同并确定房屋实际面积前提下，在交房前缴纳契税。

6、在交房现场，不动产登记工作人员根据购房人申请，合



并完成新建商品房首次登记和转移登记受理,同时安排后台审批人员专职审批交房现场登记业务,确保立办立批,当场出证。

7、审核登簿后,登记费用以现金结算,在交房现场将收费、缮证、发证窗口合并,缩短发证环节,确保第一时间在当场向购房人颁发不动产登记证书,抵押证明由银行工作人员到登记大厅统一领取。

(二)“交地即发证”。对四至清晰、权属无纠纷、土地出让金、税款等规定税费足额缴纳的出让土地,在用地单位申请且符合登记条件的前提下,不动产登记机构可在完成土地交付手续当天,为用地单位办理不动产登记并颁发不动产权证。

具体流程:

1、 用地单位签订《成交确认书》后,可向登记机构申请列入“交地即发证”服务。

2、 用地单位依照用地审批流程办理相关手续,足额按时缴纳土地出让金、税款等相关税费;将不动产权籍调查前置办理,及时开展测绘、权属调查、成果审核入库等工作。

3、 通过信息共享方式,获取自然资源部门内部规划许可、用地审批、费用缴纳等信息以及税务部门完税信息,避免用地单位重复提交材料,提前做好交地时登记发证各项准备工作。

4、 税务部门在交地现场提供纳税辅导(同时鼓励企业在缴纳土地出让金时,缴纳相应税款,现场发证服务将更为便捷)。

5、 具备各项条件后,在土地交付手续办理当天,不动产登

记部门完成不动产登记，向用地单位颁发不动产权证书。

## 五、保障工作

（一）强化部门协作。不动产登记部门会同市税务、住建等相关部门，建立部门间会商机制，加强组织领导和工作协调，确保“交房（地）即发证”各阶段、各环节无缝对接，在具体推进过程中确保安排专人跟进，抓好工作落实。

（二）加强信息共享。税务、住建以及自然资源等部门间加强信息传递与信息共享，实行纳税人提交一套资料，各部门内部流转，避免申请人重复提交，减轻申请人负担，简化“交房（地）即发证”申请材料，优化受理、审批、收费等流程。

（三）优化办理流程。建立新建商品房首次转移登记“一证通办”机制，通过流程优化、并联办理、压缩审批时间等措施形成高效便捷的“交房（地）即发证”标准化流程，提高发证效率。

（四）做好工作宣传。通过微信公众号、网站、电视等方式广泛宣传“交房（地）即发证”不动产登记模式，并征集符合条件的用地企业和房地产开发企业，参与“交房（地）即发证”试点工作，并及时总结工作经验，不断改进和完善具体工作方案。