

三明市自然资源局 三明市住房和城乡建设局 文件 国家税务总局三明市税务局

明自然资发〔2021〕12号

三明市自然资源局 三明市住房和城乡建设局 国家税务总局三明市税务局关于印发 《三明市“交房（地）即交证”工作 实施办法（试行）》的通知

各县（市、区）自然资源局、住房和城乡建设局、税务局，各有关单位：

现将《三明市“交房（地）即交证”工作实施办法（试行）》印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。



三明市自然资源局



三明市住房和城乡建设局

国家税务总局三明市税务局

2021年4月7日

（此件主动公开）

三明市“交房（地）即交证” 工作实施办法（试行）

为全面贯彻《优化营商环境条例》，落实《国务院办公厅关于压缩不动产登记办理时间的通知》（国办发〔2019〕8号）要求，深化不动产登记便民利民改革，更好地服务企业和群众，根据有关法律法规，结合我市实际，制定本办法。

一、工作目标

按照“放管服”改革和优化营商环境的具体要求，进一步创新不动产登记服务方式，提升不动产登记工作效率和服务水平，全市范围通过加强自然资源、住建、税务等部门间的协同合作，深化信息共享集成，实行不动产登记主动提前服务，确保企业、购房人在交房（地）的同时即可交付不动产权证书。从源头上解决办证难的问题，切实维护企业和购房人的合法权益，增强改革获得感。

二、实施对象

（一）自本办法公布之日起，通过公开出让方式取得国有建设用地使用权且在交地前缴清全部土地出让价款及相关税费的项目实行“交地即交证”。

（二）自本办法公布之日起，通过公开出让方式取得国有建设用地使用权的所有房地产开发项目实行“交房即交证”。

（三）鼓励本办法实施前已开发销售但尚未交房的房地产开发项目纳入“交房即交证”实施范围。

三、工作内容

（一）“交地即交证”

公开出让用地在取得“交地确认书”的同时交付不动产权证书。自然资源部门在土地招拍挂公告之前，提前完成权属调查、资料审核、测绘落宗、信息录入等工作，确保出让地块土地四至清晰、权属无纠纷，用地单位除土地出让价款及相关税费缴交外，在取得“交地确认书”的同时即可领取不动产权证书。

（二）“交房即交证”

房地产开发企业在向购房人交付房屋的同时交付不动产权证书。自然资源部门、住建部门、税务部门等部门通过“多测合一”、“联合验收”、不动产登记“一窗受理”等方式，加强部门联动，优化办理流程，压缩办结时限。同时督促房地产开发企业主动作为，协助收集转移登记、涉税等相关材料提交不动产登记中心及时登簿缮证，确保开发企业向购房人交房的同时交付不动产权证书。开发企业不得向购房人额外收取相关委托代办费用。

四、工作流程

（一）“交地即交证”工作流程

1. 自然资源部门在土地招拍挂公告之前完成权属调查、资料审核、测绘落宗、信息录入等工作，确保出让地块土地四至清晰、权属无纠纷。

2. 在土地成交确认后，自然资源部门向用地单位提供“交地即交证”服务清单，用地单位自行选择是否需要提供相关服务。

3. 用地单位依照服务清单要求进行项目备案，缴清土地出让价款及相关税费，并提供相关信息领取用地规划许可证。

4. 税务部门在用地单位登记前依法征税，并将完税信息推送至不动产登记中心。

5. 各部门主动将土地出让合同、用地规划许可、土地出让金缴纳以及完税等信息推送不动产登记中心，不动产登记中心提前做好交地时登记发证准备工作。

6. 用地单位向不动产登记中心提交办理首次登记申请，在土地交付手续同时，不动产登记中心向用地单位颁发不动产权证书。

(二) “交房即交证” 工作流程

1. 房地产开发企业与购房人签订《商品房买卖合同》后应通过不动产登记“一窗受理”平台申请商品房买卖预告登记，同步收集新建商品房转移登记及抵押权预告登记转现材料，包括但不限于申请表、涉税证明、身份证明、询问笔录和购房人签署委托开发企业办证、缴费及领证的委托书等。

2. 项目竣工时，房地产开发企业应委托“多测合一”测绘单位出具“多测合一”测绘成果（含房产测绘成果、权籍调查成果）。测绘机构完成测绘成果后在“多测合一”系统提交。依建设单位申请，各“联合验收”单位可提供预验收服务。

3. 房地产开发企业应在约定交房 90 日前，申请“联合验收”。各参与验收单位按照各自职责进行专项验收并出具验收结果。房屋交

易中心、不动产登记中心在“联合验收”时可提前介入进行房产测绘成果、权籍调查成果审查，做好各项准备工作。

4. 房地产开发企业应在约定交房 60 日前，申请房产测绘成果审核和权籍调查成果审核。并在完成权籍调查成果审核后及时向不动产登记中心申请房屋所有权首次登记（总确权）。同时将已审核备案的权籍调查成果提交给税务部门，通过电子税务局提交办证楼盘增量房销售信息采集表，办理不动产转移登记涉税业务。

5. 房地产开发企业应在约定交房 30 日前，完成房屋所有权首次登记（总确权），并通过不动产登记“一窗受理”平台代为申请新建商品房转移登记（个人分户办证）及抵押权预告登记转现业务，同步将申请材料统一报送登记中心。不动产登记中心在“一窗受理”平台提前进行预审，在收到申请材料后及时登簿、缮证。同时，房地产开发企业应将交房通知书送达购房人，以便购房人提前做好费用结算和验房等准备工作。

6. 房地产开发企业与购房人在约定交房日完成商品房验收、交接、费用结算等相关事项后，向购房人交付不动产权证书，完成“交房即交证”工作。

五、保障措施

（一）强化组织领导，明确工作职责。各单位应当加强协同合作及信息共享，认真履行各自职责，对承诺办理事项制定具体实施细则，为企业提供便捷高效服务。由自然资源部门负责召集各相关单位，定期召开“交房（地）即交证”联席工作会议，解决“交房即交

证”工作实施过程中遇到的问题和存在的困难，不动产登记中心负责方案的具体实施工作。

（二）强化主体责任，建立奖惩机制。自本办法公布之日起，新供应的土地，由自然资源部门负责将“交房即交证”的工作作为土地出让条件，在挂牌须知及国有土地出让合同中予以明确。住建部门要引导房地产开发企业统筹、合理安排各楼盘每栋房屋的“交房即交证”具体期限。房地产开发企业应当严格按照土地出让合同约定和规划条件依法开发建设、按期交房，主动配合办理不动产登记等法定义务，积极推进“交房即交证”工作。

（三）强化监督管理，确保工作成效。各责任部门应对“交房（地）即交证”改革工作实施情况进行监督指导，确保方案实施到位，同时加大对“交房即交证”改革工作的宣传引导，提高群众知晓率。认真听取企业和群众的意见和建议，及时对“交房（地）即交证”工作开展情况、实施效果、社会反响等进行综合评估。根据评估结果进一步改进和完善工作流程，不断提高改革质量、扩大改革成果。