

南阳市不动产登记服务中心文件

宛不动产〔2022〕87号

南阳市不动产登记服务中心 关于印发《“交地即交证”“交房即交证” 工作方案（试行）》的通知

中心各科室：

经中心主任办公会议研究同意，现将《“交地即交证”“交房即交证”工作方案（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。

南阳市不动产登记服务中心

2022年11月6日



南阳市不动产登记服务中心

“交地即交证”“交房即交证”工作方案（试行）

为持续深化“放管服效”改革，进一步优化营商环境，根据河南省自然资源厅、省发展改革委等部门联合印发的《关于全面推行新建商品房“交房即交证”的实施意见》和《南阳市中心城区建设项目“拿地即开工”“交房即交证”审批改革实施方案（试行）》等文件精神，为企业和群众提供更高效、更优质、更便利的不动产登记服务，现结合中心工作实际，特制定本工作方案。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想 and 党的十九大、二十大精神为指导，全面贯彻落实党中央、国务院及省、市关于不动产登记利企便民相关部署和要求，坚持以人民为中心的发展思想，以持续优化营商环境深化“放管服效”改革为抓手，以办好民生实事为标准，进一步减环节、优流程、缩时限、转方式，加强事前介入辅导，推进不动产登记法治化、规范化、便民化、信息化，增强企业和群众的幸福感、获得感。

二、工作目标

南阳市中心城区建设项目“交地即交证”“交房即交证”，是指由企业向不动产登记服务中心提出“交地即交证”“交房即交证”申请，相关部门对符合条件的项目依照各自职能提前介入、主动服务、容缺受理、并联审批、限时办结，为申请企业和群众在交地、交房时即颁发不动产权证书，实现“交地即交证”“交房即交证”。

三、“交地即交证”工作流程

（一）出让供地阶段

1. 申请：

在企业通过“招拍挂”出让方式竞得土地使用权的成交公示期内，建设单位填报《“拿地即开工”告知承诺书》，签字盖章后向负责土地登记的科室提交申请。负责土地登记的科室靠前服务，提前介入辅导，告知企业办理不动产登记的工作流程，并提前收集相关办证材料。

2. 落宗入库：

负责权籍测绘审核的科室同步介入，将不动产权籍调查成果入库环节向前延伸，利用出让供地阶段“多测合一”测绘成果，通过与测绘单位、市自然资源和规划局、项目申请人对接沟通，将获取到的图件资料和土地测绘成果进行比对；协助企业、权籍测绘单位将出让项目地块详细坐标信息、权籍调查成果提前审核落宗进入不动产权籍库，为“交地即交证”做好基础性工作。

（二）交地和办证阶段

出让成交公示期满，企业签订土地出让合同，并足额缴纳土地出让金、契税等相关税费后，在土地交付手续当天，负责土地登记的科室完成国有建设用地使用权首次登记，负责发证的科室同步缮证，向企业颁发不动产权证书，实现交地与交证“双同步、零时差”。

四、“交房即交证”工作流程

主动对接市住建局，在市住建局启动联合验收程序时，同

步建立“交房即交证”工作台账，做好实测绘、网签合同备案、登记、发证等工作。

（一）非房地产开发项目“交房即交证”办理流程

1. 测绘落宗入库：

企业委托有资质的第三方测绘机构提前进行“多测合一”（竣工规划测绘报告、房屋面积）测绘同时向市不动产登记服务中心提交“交房即交证”申请。负责权籍测绘审核的科室提前介入，与测绘单位对接获取房屋测绘幢基线图层入权籍成果库，按照房屋测绘报告，将房屋图层中相关数据填充完善。

2. 测绘技术准备和资料准备：

测绘机构在完成测绘报告后，可以提前到负责权籍测绘审核的科室申请测绘成果预审，并提供项目已取得的相关土地、规划手续。负责权籍测绘审核的科室在收到测绘预审申请后，依照相关程序进行审核并进行现场查看，发现错误及时告知测绘机构进行更正，待企业相关手续完善后比照手续再次审核，直至正确后给予备案。手续不齐的不予备案。

3. 登记：

市住建局启动联合验收程序，完成验收后第一时间推送“联合验收意见”至不动产登记系统。负责房屋登记交易的科室负责受理、审核、登簿后转负责发证的科室。

4. 发证：

负责房屋登记交易的科室在首次登记登簿后，负责发证的科室即可在登记现场缮证收取登记费、发放不动产权证书，也可邮寄给项目开发建设单位。

(二) 房地产开发项目“交房即交证”办理流程

1. 网签、申请：

在“预售合同样本申请”环节要求存在预售项目的开发企业重新申报新的预售合同样本，并在预售合同样本的第二十条“房屋登记”条款中填写“交房及交证”字样来约束企业，同时在“预售合同样本管理”环节禁用开发企业开发的预售项目现有的已通过的预售合同模板；在预售合同样本的第十一条“交付时间和手续”条款中填写交房时间，并向我单位递交该预售项目每幢楼交房时间的书面说明，以便我单位与住建部门沟通竣工验收的相关情况。

房地产开发企业在竣工备案验收前提出“交房即交证”申请。

2. 测绘落宗入库、测绘技术准备和资料准备：

具体办理流程同非房地产开发项目。

3. 登记：

(1) 房地产开发企业提交申请材料，提前做好不动产首次登记办理工作。负责房屋登记交易的科室在“多测合一阶段”，及时与中心负责权籍的科室沟通，土地落宗和建立楼盘表完成后，第一时间启动房屋首次登记工作。提前与企业联系，告知办理首次登记及首次转移登记所需要件。首次登记流程：受理、登簿、转交负责发证的科室。

(2) 业主缴纳房屋专项维修资金、税款后，可委托开发建设单位进行首次转移登记。首次转移登记流程：受理、登簿、转交行政审批科缮证。

4. 发证：

购房人可委托开发建设单位进行首次转移登记，负责房屋登记交易的科室登簿后，交房现场由负责发证的科室缮证发放不动产权证书。

购房人也可在交房现场申请首次转移登记，现场审核登簿后，现场缮证，现场收取登记费、发放不动产权证书。

五、保障措施

（一）强化组织领导。成立“交地即交证”“交房即交证”工作专班，主要领导牵头抓、分管领导具体抓、相关业务科室参与，形成上下联动、齐抓共管的良好局面。工作专班要主动对接市住建局、市税务局等职能部门，提前介入、靠前服务，及时协调解决工作中遇到的问题。相关科室要高度重视、各负其责、密切配合、有效联动，提高办事效率。

（二）强化监督考核。工作专班要靶向发力，加压推进，确保办实事，让群众受益。对“交地即交证”“交房即交证”工作中出现推诿扯皮、不作为慢作为乱作为等行为，机关纪委按有关规定追究相关人员责任。

（三）强化宣传引导。要充分利用报纸、电视、互联网和新媒体广泛宣传“交地即交证”“交房即交证”改革举措，加强政策解读，合理引导社会预期，积极回应社会关切。

本工作方案自发文之日起施行。

附件：

南阳市不动产登记服务中心 “交地即交证”“交房即交证”工作专班 成员名单

中心各科室：

为进一步优化营商环境深化“放管服效”改革，实现“交地即交证”“交房即交证”目标任务，为企业和群众提供更高效、更优质、更便利的登记服务和登记体验。经中心党组同意，决定成立南阳市不动产登记服务中心“交地即交证”“交房即交证”工作专班。组成人员如下：

组 长：	李军林	党组书记、主任
副组长：	刘 武	党组成员、副主任
	张春丽	党组成员、副主任
	朱 超	党组成员、副主任
成 员：	尹懿平	法规效能科科长
	刘晓亭	财务科科长
	刘志远	行政审批服务科科长
	陈 凯	土地登记科科长
	张学善	房屋登记交易科科长
	鲁 晓	权籍测绘审核一科科长
	张向常	权籍测绘审核二科科长
	宋建会	档案管理科科长
	罗小波	信息技术科科长

中心“交地即交证”“交房即交证”工作专班下设办公室，办公室设在房屋登记交易科，由张春丽兼任办公室主任，张学善、陈凯任办公室副主任，负责中心“交地即交证”“交房即交证”推进的日常工作。