

开封市不动产登记中心文件

汴不动产登发〔2022〕41号

开封市不动产登记中心

新建商品房“交房即交证”工作方案

为贯彻落实国家、省、市深化“放管服”改革、优化营商环境指示精神，按照河南省优化营商环境暨“万人助万企”推进工作电视电话会议“在全省开展新建商品房‘交房即交证’”要求以及《关于全面推行新建商品房“交房即交证”的实施意见》（豫自然资发〔2022〕37号）文件精神，遵照市委、市政府和市自然资源和规划局的工作部署，结合我市实际，制定本方案。

一、指导思想

加强自然资源、税务、住建、金融机构等部门间的协同合作，深化信息共享集成，改造优化业务流程，进一步增强企业和购房人的满意度和获得感，全力建设一流的高水平营商环境。

二、工作目的

“交房即交证”是指对已完成建设工程竣工验收备案的新建商品房项目，房地产开发企业在办理新建商品房首次登记后并将新建商品房交付给购房人的同时，不动产登记中心为已经完成契税缴纳且提出申请办理新建商品房“交房即交证”的购房人颁发《不动产权证书》，从而达到优化办证流程、简化办证时间的目的，便于购房人办理户口落户、子女上学、企业注册等事宜，保障购房人权益及时实现。

三、实施范围和对象

（一）实施范围：

新建商品房“交房即交证”工作实施范围为市辖区内的商品房开发项目。

（二）实施对象：

1、通过招拍挂等方式取得国有建设用地使用权的新建房地产项目。

2、取得新建商品房预售许可证并进行销售，但暂未进行商品房交付的房地产项目，如工期进度、验收手续等符合工作要求的，相关部门应积极宣传引导，可自愿纳入“交房即交证”范围。

四、工作流程

(一) 不动产登记中心主动联系房地产开发企业，做好“交房即交证”宣传和流程介绍，积极引导房地产开发企业申请“交房即交证”服务，同时建立“交房即交证”工作台账。

(二) 项目主体竣工后，房地产开发企业应及时与住建等相关部门对接，及时做好竣工验收等工作，确保在项目交房前提前取得《竣工验收备案表》。

(三) 企业在不动产登记中心在进行房屋信息备案，办理不动产面积测绘、权籍调查、成果审核入库等工作。

(四) 房地产开发企业申请办理不动产权首次登记。

(五) 办理方式：

1、房地产开发企业在交房前组织购房人办理契税交纳工作和申请办理不动产权证工作，待交房时实现“交房即交证”工作；

2、税务部门和不动产登记中心将办证窗口前移至开发企业现场，并配备自助打证机，即时发放不动产权证书。

五、保障措施

(一) 成立“交房即交证”工作专班

不动产登记中心负责组织成立“交房即交证”工作专班，建立“交房即交证”工作台账，对提出申请的房地产开发企业专班服务、专人对接，及时跟踪协调解决问题。

(二) 提前介入

在开发公司取得《竣工备案表》后提前介入，开展测绘、权属调查、成果入库等工作，即时为开发企业办理不动产首次登记。

(三) 完善商品房买卖合同

在商品房预售环节中，督促开发企业与购房人签订的《商品房买卖合同》中，明确“交房即交证”相关事项，同时出具相应的不动产登记委托书。

(四) 部门联动

强化部门协作。不动产会同税务、住建、开发企业等部门，建立部门间联席办公机制，加强组织领导和工作协调，确保“交房即交证”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。

牵头单位：开封市自然资源和规划局

责任人：李一凡

联系人：邢有林

实施单位：开封市不动产登记中心

责任人：闫凯

联系人：王勇军

配合单位：开封市住房和城乡建设局

责任人：霍国防

联系人：张凯

配合单位：国家税务总局开封市税务局第二税务分局

责任人：刘文凯 董安奇

联系人：郭 桢

配合单位：开封市不动产测绘机构

联系人：孙书凯

配合单位：各房地产开发企业

责任人：总经理

(五) 主动服务

不动产登记、住建、测绘、税务等相关部门应加强服务意识，对申请“交房即交证”服务的企业、群众，主动靠前指导，优化流程，根据时间节点倒排各项工作时序。措施可参考如下：

1、税务局在申请“交房即交证”的项目提前设立电子税务局纳税申报点，由开发企业积极引导购房人在项目交房前完成契税申报。

2、测绘部门提前介入，与项目的竣工验收手续并行办理，在项目取得竣工备案时，第一时间办结权籍调查、成果入库等工作。

3、不动产首次登记，在开发企业取得竣工备案后，采用靠前指导的方式，提前审核，完善登记资料，优化办理流程，缩短办理时限。

(六) 优化流程

加强信息共享，优化办理流程。与税务、住建以及自然资源

内部等部门间信息共享,对能够通过部门间信息共享可以获取的电子证照和电子文书等材料,不得要求申请人重复提交,减轻申请人材料负担。通过流程优化、并联办理、压缩审核时间等措施形成高效便捷的“交房即交证”标准化流程,提高发证效率。

(七) 做好宣传

通过微信公众号、网站、手机 APP 等方式广泛宣传“交房即交证”不动产登记模式,征集符合条件的房地产开发企业,参与我市“交房即交证”工作,并及时总结工作经验,不断改进和完善具体工作方案。

(八)原《开封市不动产登记中心新建商品房“交房即交证”工作方案》(汴不动产登发〔2021〕34号)作废。

实施单位联系人:王勇军

联系电话:13503787688

报送邮箱:kfsbdcdjzx@163.com

