

龙岩市人民政府办公室文件

龙政办〔2019〕65号

龙岩市人民政府办公室关于推行中心城市 商品房项目“交房（地）即交证” 便民利企工作的通知

新罗区人民政府，市直有关单位：

为深入贯彻落实《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）精神，进一步优化营商环境，更好地服务企业和群众，经研究，决定在龙岩中心城市推行商品房项目“交房（地）即交证”不动产登记便民利企工作。现将有关事项通知如下：

一、目标任务

按照“放管服”改革部署要求，进一步规范新建商品房项目开发建设，严格落实开发企业在新建商品房不动产登记办证中的主体责任，通过实行不动产登记主动提前服务，确保开发企业在向购房人交房的同时即可交付不动产权证书，实现住权与产权同步，切实维护开发企业和购房人的合法权益，增强企业和群众改革获得感。

二、工作内容

（一）“交地即交证”

龙岩中心城市范围内，开发企业通过公开“招拍挂”出让方式取得国有建设用地使用权的，市自然资源局（市不动产登记中心，下称“登记机构”）提前介入，主动服务，受理收集办证相关材料与信息，对四至清晰、权属无纠纷的，在开发企业取得“交地确认书”当天即可取得不动产权证书，实现“交地即交证”目标。

（二）“交房即交证”

龙岩中心城市范围内新建商品房项目，开发企业在取得《商品房预售许可证》后，即向登记机构提出申请列入“交房即交证”服务范畴。开发企业承诺严格按照土地出让合同约定和规划条件依法开发建设并限时补齐容缺材料。完成房屋面积测绘并经备案的，登记机构向开发企业提前开放不动产登记模拟收件系统，开发企业录入购房人及其不动产相关信息，登记机构提前审查；完成项目联合验收和竣工验收备案的，开发企业即可通过互联网外

网)“一键提交”办证材料及信息,登记机构及时登簿缮证,确保开发企业向购房人交房的同时即可交付不动产权证书。

三、流程步骤

(一) 提出申请, 收集材料

开发企业取得《商品房预售许可证》后,即向登记机构提出申请列入“交房即交证”服务范畴,登记机构根据开发企业的信用等实际情况确定是否列入“交房即交证”服务范畴。开发企业与购房人签订《商品房买卖合同(预售)》时,同步收集整理商品房首次登记和转移登记(个人分户办证)材料(包括但不限于申请书、涉税证明、身份证明、比例协议和购房人签署委托开发企业办证、缴费及领证的委托书等)。

(二) 开放系统, 提前审查

开发项目完成房屋面积测绘并经备案的,开发企业即向登记机构申请开放使用不动产登记模拟收件系统。登记机构成立新建商品房“交房即交证”办证服务小组,对小组成员和开发企业经办人员进行业务和信息系统操作培训。在开发企业分期分批将首次登记和个人分户办证信息录入模拟收件系统并提交分户办证纸质材料后,登记机构主动上门服务,靠前指导,预申办证材料及信息,确保信息数据准确无误。

(三) “一键提交”, 限时办结

完成项目联合验收和竣工验收备案的,开发企业应在其商品房销售合同约定交房前提前不少于10个工作日提交完整的首次

登记和转移登记（个人分户办证）纸质材料，通过互联网“一键提交”经预审符合登记条件的办证信息至不动产登记信息系统，登记机构及时进行登簿缮证。登记机构将原首次登记和转移登记两个环节融合为一个环节办理，办结时限由10个工作日压缩至5个工作日以内。开发企业及时缴交（或代缴）不动产登记相关费用，代购房人领取不动产权证书，并于交房当日向购房人交付不动产权证书。

四、职责分工

（一）明确项目业主（含工业企业、房地产开发企业）是“交房（地）即交证”的责任主体。申请实施“交房（地）即交证”的开发企业应提出书面申请并承诺严格按照土地出让合同的约定和规划条件依法开发建设。项目竣工时，若存在擅自改变土地用途、增加建筑面积（超容积率）、超占用地红线等情形的，开发企业应依法承担相应责任，并依法依规限时补办规划、用地手续后，方能予以办理“交房（地）即交证”。

（二）市基础地理信息与测绘中心等相关单位负责土地权属调查及测量工作，确保在交地确认前将项目用地权籍调查成果材料（含宗地图）提供至登记机构审查确认、入库更新。在权籍调查过程中，发现存在用地界线重叠、不清等问题，登记机构及时将有关情况反馈至相关单位及时处理。

（三）相关单位依职能协同做好项目土地交付、用地规划、工程规划管理等工作，确保项目用地及时交付使用。同时，要加

强土地（工程）供后监管，对开发企业存在超占用地红线、改变土地用途、增加建筑面积（超容积率）等违约违法行为及时依法依规处置。

（四）登记机构要加快升级完善不动产登记信息系统，及时向符合申请条件列入“交房（地）即交证”的开发企业提供信息化支撑，强化信息系统业务培训，加强对开发企业的前期指导，靠前服务，提前预审，确保经审查符合办证条件的开发企业在“一键提交”办证信息后5个工作日内登簿缮证、领证。

五、有关要求

（一）落实“只跑一趟”

持续加大投入，尽快实现不动产登记信息与相关职能部门（单位）相关业务审批信息的互联互通共享，通过信息化手段整合集成业务流程。设立综合受理窗口或“交房（地）即交证”专门受理点，统一受理各相关办理事项，一次性收取所需全部材料，进行一次性录入、自动分发各相关部门，实现信息化技术支撑的“一窗受理”。

（二）推进融合登记

登记机构升级完善信息系统，将商品房首次登记与转移登记（个人分户）事项融合为一个登记事项。将不动产登记登簿和缮证环节、缴费和领证环节合并。推进新建商品房项目不动产抵押预告登记全程电子化系统建设，将登记服务场所延伸至银行网点，申请人可以在银行现场签订预售商品房抵押合同的同时提交抵押

预告登记申请材料，通过网络传输至登记机构，无需当事人再到登记机构提交申请。探索二手房转移登记与抵押登记等相关联登记事项一并申请、一并受理与审核。

（三）简化申请材料

自然资源部门自身产生的，或能够通过部门实时信息共享获取、核验的材料，不再要求申请人重复提交。出让合同、规划核实、竣工验收等证明材料由登记机构直接提取，不再要求申请人提交。全面推行告知承诺制，推广以申请人的书面承诺替代难以获取的证明等材料。对非因权利人原因发生的不动产坐落、地址变化，需要变更登记的，通过相关部门信息共享和内部协调方式处理。

（四）共享测绘成果

加快推动实现“多测合一”“多图合一”“多审合一”，办理不动产首次登记，登记机构通过信息共享，直接提取前期供地、规划和商品房预售等形成的测绘（备案）成果；对在登记受理环节获取的测绘（权籍）成果，要同时办理信息入库。能够直接提取利用测绘（权籍）成果的，不再另行要求当事人开展不动产测绘和权籍调查。

（五）失信联合惩戒

对因开发企业未能履行承诺，涉及违法违规违约建设且未及时接受处理、补缴相关税费、完善相关手续的，根据《最高人民法院、国家发改委、国土资源部关于对失信被执行人实施限制不

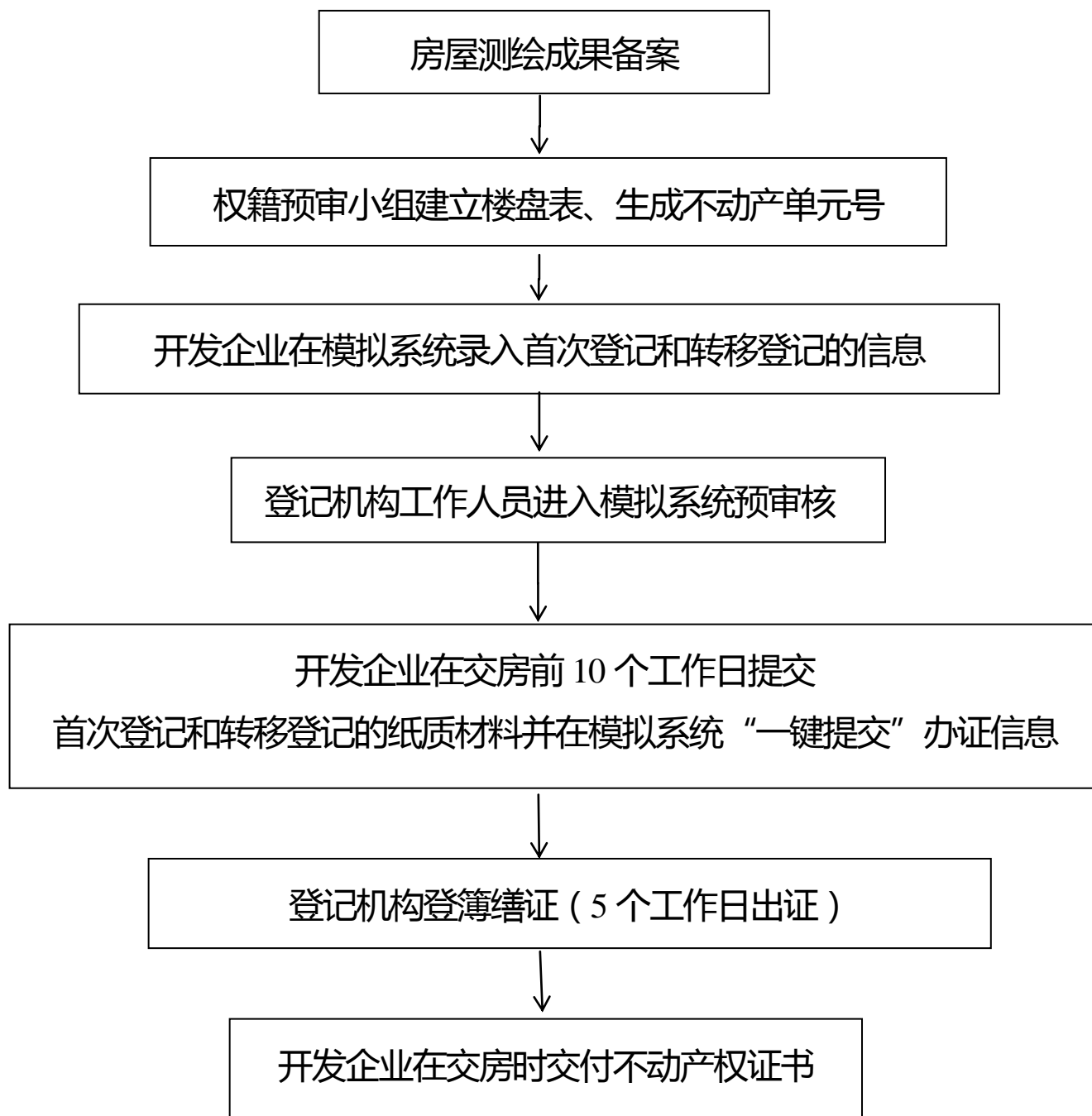
动产交易惩戒措施的通知》(发改财金〔2018〕370号)和《龙岩市人民政府关于妥善处理龙岩中心城市房屋和土地登记历史遗留问题的若干意见》(龙政综〔2018〕75号)以及《龙岩市国土资源局关于建立违反土地批后监管规定列入“黑名单”信息采集认定报送的实施意见》(龙国土资〔2018〕505号)规定,由相关职能部门对存在违法违规违约的开发企业实施联合惩戒。

附件:“交房即交证”商品房首次登记及转移登记操作流程图

龙岩市人民政府办公室

2019年5月25日

“交房即交证” 商品房 首次登记及转移登记操作流程图



抄送：市委办、人大办、政协办，市发改委、自然资源局、住建局、
行政服务中心管委会、不动产登记中心。

龙岩市人民政府办公室

2019年5月27日印发
