绛县人民政府

办公室文件

绛政办发〔2022〕22号

绛县人民政府办公室
关于印发全面推行“房证同交”“地证同交”
实施方案的通知

各乡（镇）人民政府，绛县开发区管委会、县直各有关单位：

现将《全面推行“房证同交”“地证同交”实施方案》印发给你们，请认真贯彻落实。

绛县人民政府办公室

2022年9月5日

（此件公开发布）

绛县全面推行“房证同交”“地证同交”实施方案

根据山西省人民政府办公厅《关于全面推广“房证同交”“地证同交”改革的意见》（晋政办发〔2022〕1号）、运城市人民政府办公室关于印发《全面推行“房证同交”实施方案的通知》（运政办发〔2022〕16号）要求，进一步深化绛县“放管服”改革，结合全县优化营商环境转型发展实际，不断优化营商环境，大力提升国有建设用地使用权和新建商品房的办证效率，有效保护购房人和开发企业的合法权益，全力推行“房证同交”“地证同交”新模式。特制定本实施方案。

一、总体要求

（一）指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，坚持以人民为中心的发展理念，围绕企业和群众办理不动产登记的难点、堵点问题，厘清不动产登记前置环节，优化再造业务办理流程，大幅压减各类前置环节办理时间。

（二）基本原则

坚持依法合规，守住底线。严格遵循依申请登记的原则，依法依规优化流程，确保关键环节、核心环节不缺失，全面提速的同时，立足实际，把握改革节奏，做到改革前后政策衔接，以点带面，逐

步推行，做到确保风险可控、依法审批、依法缴税、依法登记、标准不降、质量不减、有序推进，避免造成新的遗留问题。

坚持改革创新，便民利企。结合我县转型发展的实际，以问题为导向，创新工作方法，坚持试点先行，着力推进相关业务“线上办、并联办、现场办”，形成可自制可借鉴的成熟经验做法后，再逐步推行实施，对纳入“房证同交”“地证同交”的服务项目要开通绿色通道，持续优化服务，真正做到便民利企。

坚持政府主导，部门配合。“房证同交”“地证同交”由政府牵头，统筹推进，各相关职能部门各司其职，加强联动形成工作合力，密切配合协作，做好并联办理、资料移交、信息共享等工作，确保“房证同交”“地证同交”工作取得实效，落实落地。

二、“房证同交”“地证同交”改革范围、任务及流程

（一）改革时间

2022 年年底前按照试点先行、逐步推开的工作原则，实现“房证同交”“地证同交”的工作目标。

1. 2022 年 7 月底前，完成“房证同交”“地证同交”试点工作方案的制定出台工作；

2. 2022 年 8 月底前，完成首批“房证同交”“地证同交”的项目试点；

3. 2022 年 9 月底前，通过回头看等方式总结业务流程、办理环节、要件清单、具体措施等经验做法，确保取得可复制、可推广的试点经验；

4. 2022年11月底前，将业务流程、办理环节、要件清单、具体措施等经验做法汇总总结，最终实现新供地项目全覆盖。

（二）“房证同交”范围、任务及流程

1. “房证同交”实施范围

“房证同交”适用于房屋交付时已经完成房屋竣工验收备案、规划验收，缴清相关税费，符合不动产登记条件的新建商品房项目。全县范围内符合上述条件的新建商品房项目均可申请“房证同交”。

2. “房证同交”目标任务

在新建商品房项目的房地产开发建设单位向购房人交付房屋前，已完成相关验收手续、完成不动产首次登记，不动产登记机构与税务等相关部门通过部门联动，在交房现场为提出申请的购房人办理不动产转移登记，实现购房人拿钥匙的同时，即可领取《不动产权证书》。要以与相关开发企业签订合作协议的方式，深入推进“房证同交”改革向纵深发展。

3. “房证同交”办理流程

（1）商品房预售及签订购房合同阶段。2021年12月31日后取得《商品房预售许可证》的开发项目，须在购房合同中增加“房证同交”选择性条款，明确买卖双方的责任和义务，同时合同中应包含当事人约定办理预告登记的相关条款。（责任单位：县行政审批局；配合单位：县住建局、县市场监管局）

（2）竣工验收及成果审查备案阶段。项目主体竣工后，开

发企业应及时向住建局申请委托测绘中介机构实施房屋面积实测，同时向不动产登记机构申请获取不动产单元代码信息。开发企业在申请规划验收、竣工备案等审查备案时，各相关职能部门要积极主动配合县行政审批局开展工作，加快审批事项办理速度。开发企业应确保在项目交房前办理完成《竣工验收备案表》，住建部门建立房屋楼盘表后，将房屋楼盘表信息共享给不动产登记机构，由不动产登记机构完成权籍调查。（责任单位：县住建局、县自然资源局、县行政审批局；配合单位：县人防办）

（3）交房前准备阶段。开发企业在完成全部验收备案手续、缴齐相关税费后，应及时向不动产登记机构申请不动产首次登记，不动产登记机构应在1个工作日内完成登记工作。开发企业应在约定交房前两个月，将收房通知、办证申请、契税及维修资金缴存方式、提交材料期限等一并告知购房人，完成《商品房销售合同》的签订并及时提供销售不动产发票。房管部门完成房屋楼盘表实测数据采集后，将信息推送至税务部门，由开发企业及时告知购房人契税及维修资金缴存地点及网上办理渠道。在办理商品房转移登记前逾期提交上述材料的购房人，视为放弃“房证同交”（责任单位：县自然资源局、各开发企业；配合单位：县住建局、县税务局）

（4）“房证同交”登记阶段，不动产登记机构收到开发企业和购房人申请后，在新建商品房项目交房现场开辟绿色通道，及时为企业和购房人办理不动产转移登记，实现交房之日即交证。

（责任单位：县自然资源局、各开发企业；配合：各购房人）

（三）“地证同交”范围、任务及流程

1. “地证同交”实施范围

适用于按照《国有建设用地使用权出让合同》或《划拨决定书》约定的时间交付土地时，已完成权籍调查的不动产首次登记。

2. “地证同交”目标任务

选择条件相对成熟的项目用地，以“标准地”方式供应的工业用地优先推行，探索从签订《土地成交确认书》起，到颁发《不动产权属登记证》，相关业务全流程标准化、规范化的并联办理，实行容缺办理、前置办理和承诺办理的工作模式，探索推进土地交付与不动产登记有机结合的新模式。在不动产登记法定环节、核心材料不缺失的前提下，可以对业务流程进行适当调整，对非核心要件开展容缺受理，对部分要件探索承诺受理。

3. “地证同交”办理流程

（1）土地交付前先行权籍调查工作，相关费用由使用权人承担。不动产登记机构向使用权人提供“地证同交”服务清单，使用权人根据需求自行决定申请“地证同交”服务，并配合完成相关税费缴纳和承诺。（责任单位：县自然资源局；配合单位：土地使用权人）。

（2）积极引导使用权人按照审批流程办理相关手续，按时缴清土地出让金及相关税费，税务部门及时出具相关完税信息。（责任单位：县自然资源局；配合单位：县税务局）。

（3）不动产登记机构通过信息共享方式获取自然资源局、行政审批局相关不动产的权属来源、规划许可、用地审批等相关信息，提前做好登记发证各项准备工作。（责任单位：县自然资源局；配合单位：县行政审批局）。

（4）使用权人提交登记申请，在土地交付的同时，不动产登记机构完成国有建设用地使用权首次登记，向用地单位颁发不动产权证书。（责任单位：县自然资源局；配合单位：土地使用权人）。

三、有关要求

（一）增强改革意识，聚焦目标任务

“房证同交”“地证同交”改革是维护企业和群众财产权、优化营商环境的重要抓手，各责任单位要明确责任分工，落实落细各项工作要求，让企业和群众切实享受到改革红利。

（二）明确责任时限，强化协同推进

要严格按照时间节点同步推进，根据实际工作情况调整流程，在2022年年底前至少有一个新建商品房项目实现“房证同交”，并发出“地证同交”首证，建立长效工作机制。

（三）落实信息共享，实现一次办结

能够通过部门间、局内部单位间实时信息共享获取、核验的材料，不再要求申请人重复提交，如用地审批、土地出让价款缴纳、相关税费缴纳、工商注册等相关信息。同时还要通过信息化手段整合集成业务流程，实现一窗受理、并行办理，不动产登记

信息要与相关职能部门业务审批信息实现互联互通共享，做到开发企业“只跑一次”。

（四）压实部门责任，维护个人利益

住房城乡建设部门、市场监管部门要依职能加强房地产行业监管，督促房地产开发建设单位及时申请验收，严肃查处违法违规行为，强化对房地产开发建设单位的信用管理，建立健全正向激励机制和诚信管理体系，鼓励有能力的房地产开发建设单位积极申请"房证同交"服务，对完成"房证同交"的房地产开发建设单位进行公示并予以适当激励，形成良好市场导向。市场监管部门要依职能加强房地产市场监管，严厉查处违规收费、虚假宣传等扰乱市场秩序的行为，维护购房人权益。

（五）推进合并办理，做好宣传引导

登记机构升级完善信息系统，将首次登记与注销登记、首次登记与抵押登记、土地登记与房屋登记等不动产登记关联合并办理，提高办证效率，优化营商环境，服务全县转型发展。同时又要充分利用各类媒体平台，多渠道、多方式进行宣传，积极引导企业和群众参与改革，营造良好改革氛围。

四、其他事项

本文件由县自然资源局负责解读，自公布之日起施行。

附件：1.“房证同交”实施细则

2.“地证同交”实施细则

附件1：

“房证同交”实施细则

一、预售阶段

（一）新建商品房买卖合同中增加“房证同交”选择性条款，开发企业在取得《商品房预售许可证》时，及时向不动产登记机构提出申请列入“房证同交”服务范畴。开发企业在商品房预销售后，到县住建局办理《商品房买卖合同》（预售）网签合同备案。房地产开发企业在与购房人签订商品房买卖合同时，应积极为业主提供服务，协助收集新建商品房转移登记相关材料。县住建局在办理新建商品房网签合同备案时要明确规定，新建商品房竣工验收合格之日起60日内申请房屋所有权首次登记，90日内办理房屋转移登记。办理网签合同备案后，相关部门应将网签合同备案情况及时传递税务部门。房地产开发企业向税务部门统一申请提供“房证同交”服务，税务部门提供便利的线上线下办税服务。

二、施工阶段

（二）县自然资源局在签订土地使用权出让合同时注明“地证同交”，同时在合同上提示开发企业房屋建成后做到“房证同交”。县行政审批局在开发企业办理工程规划许可证和商品房预售许可证时，对接企业做好“房证同交”宣传和流程介绍、并将

“房证同交告知书”交付开发企业。开发企业填写承诺书，领取工程规划许可证。

（三）开发企业照图施工，严格变更申报程序，职能部门加强事中监管。

三、验收阶段

（四）房地产开发企业一次性委托一家有资质的测绘机构开展测绘工作，双方签订委托合同，明确具体委托的测量事项、完成时限、成果内容等。测绘机构根据双方合同约定的测绘任务和时间要求，开展各项测绘业务，出具测绘成果报告。工程建设项目竣工后，由同一家测绘机构对该工程建设项目进行房产实测绘、用地测量、规划条件核实测量、绿地面积测量、防空地下室建筑面积测量、市政配套设施核实测量等。

（五）建设项目主体工程建设完毕，按照“多测合一”工作机制，完成房屋实测、规划竣工测量和土地竣工测量等工作（包括竣工测量前现勘、房屋实测面积与规划报建图之间差异变更认可、数据对接等）。房屋实测时，测绘机构比对出已备案的施工图与竣工图之间的差异，由县自然资源局负责落实建筑物外部尺寸出现差异的变更认可；县住建局负责落实建筑内部平面及剖面的变更认可并同时对物业专项维修资金把关。

（六）工程建设项目竣工后，达到竣工验收条件，由建设单位向县政务服务部门提出联合验收申请，政务服务部门通知相关验收部门在规定时限内完成联合验收，统一出具验收意见（20

个工作日），同时将验收情况传递税务部门。验收阶段内同步完成物业用房和社区用房确认、土地指标核算、相关费用清缴（含报建费、土地价款等）、物业维修资金和税费缴纳等工作。不动产登记中心应在规划竣工验收同时介入，及时开展测绘、权属调查、成果审核入库等权籍调查工作。

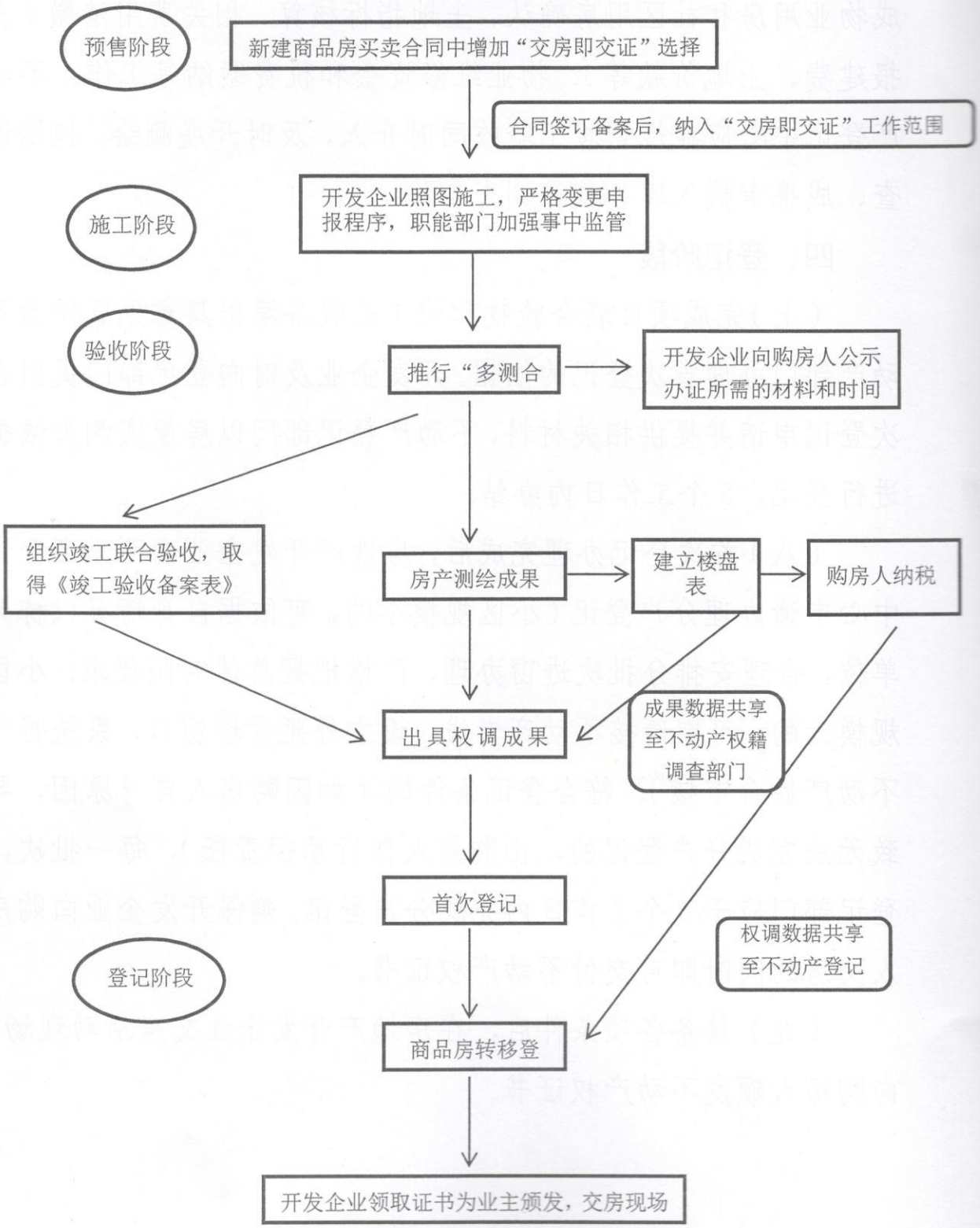
四、登记阶段

（七）完成项目联合验收和竣工验收备案出具意见后作为不动产部门办理首次登记的依据。开发企业及时向登记部门提出首次登记申请并提供相关材料，不动产登记部门以房屋实测为依据进行登记，5个工作日内办结。

（八）首次登记办理完成后，房地产开发企业向不动产登记中心申请办理分户登记（小区规模小的，可依据自身情况以栋为单位，合理安排分批次进窗办理，严格把握总体时限要求；小区规模大的，可申请接不动产专线，设立外延受理窗口，系统推送不动产后台审核）。符合登记条件的（如因购房人自身原因，导致无法完成分户登记的，由购房人自行承担责任），每一批次，登记部门应于5个工作日内完成分户登记。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。

（九）具备各项条件后，在房地产开发企业交房活动现场，向购房人颁发不动产权证书。

“房证同交”流程图


预售阶段
新建商品房买卖合同中增加“交房即交证”选择
合同签订备案后，纳入“交房即交证”工作范围
施工阶段
开发企业照图施工，严格变更申报程序，职能部门加强事中监管
验收阶段
推行“多测合
开发企业向购房人公示办证所需的材料和时间
组织竣工联合验收，取得《竣工验收备案表》
房产测绘成果
建立楼盘表
购房人纳税
出具权调成果
成果数据共享至不动产权籍调查部门
首次登记
权调数据共享至不动产登记
登记阶段
商品房转移登
开发企业领取证书为业主颁发，交房现场

附件 2：

“地证同交”实施细则

一、县自然资源局与土地使用权人签署土地成交确认书后，及时推送信息到不动产登记部门，不动产登记部门向使用权人提供“地证同交”服务清单，使用权人根据需求自行决定申请“地证同交”服务，并配合完成相关税费缴纳和承诺。

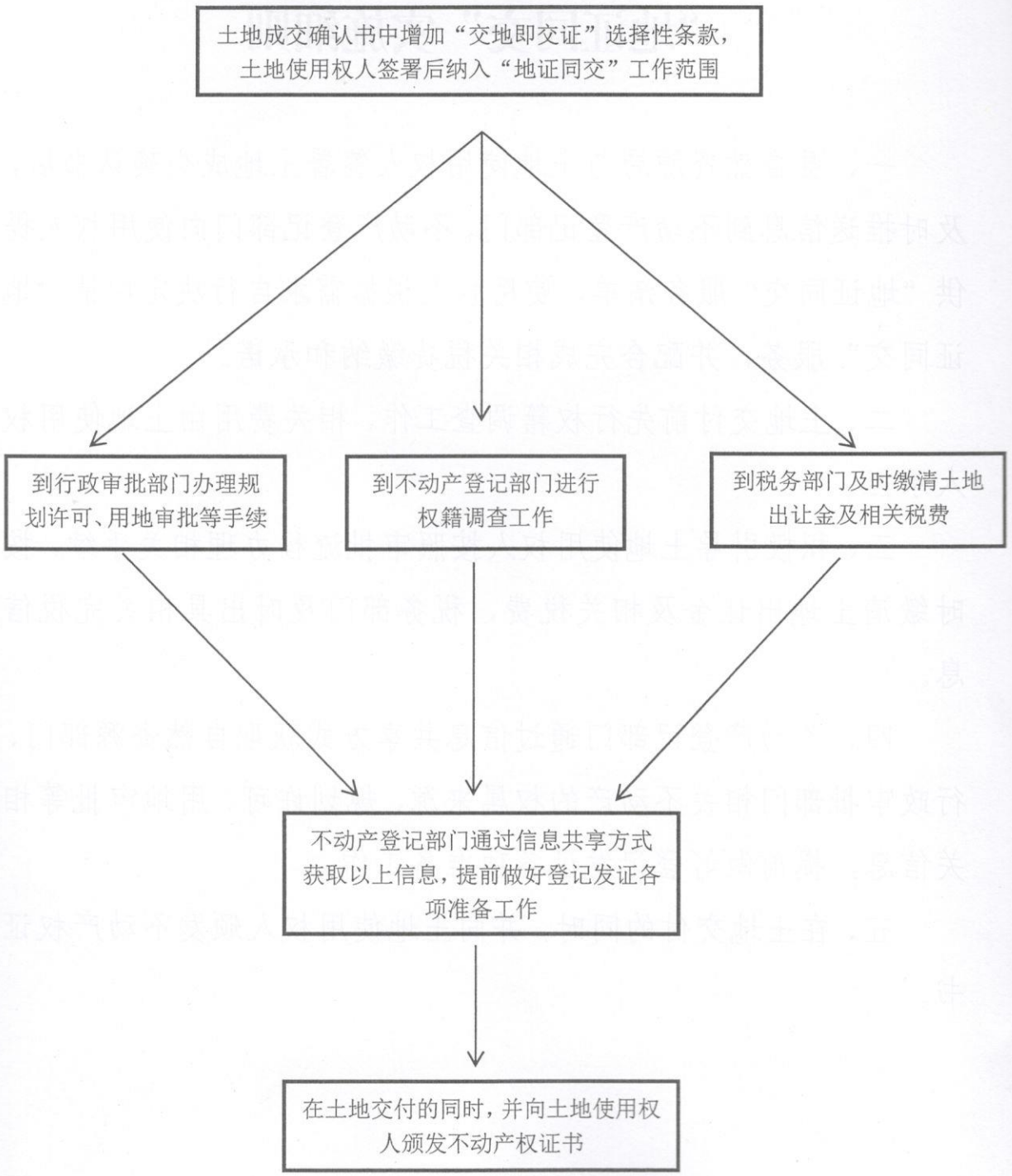
二、土地交付前先行权籍调查工作，相关费用由土地使用权人承担。

三、积极引导土地使用权人按照审批流程办理相关手续，按时缴清土地出让金及相关税费，税务部门及时出具相关完税信息。

四、不动产登记部门通过信息共享方式获取自然资源部门、行政审批部门相关不动产的权属来源、规划许可、用地审批等相关信息，提前做好登记发证各项准备工作。

五、在土地交付的同时，并向土地使用权人颁发不动产权证书。

“地证同交”流程图


土地成交确认书中增加“交地即交证”选择性条款，土地使用权人签署后纳入“地证同交”工作范围
到行政审批部门办理规划许可、用地审批等手续
到不动产登记部门进行权籍调查工作
到税务部门及时缴清土地出让金及相关税费
不动产登记部门通过信息共享方式获取以上信息，提前做好登记发证各项准备工作
在土地交付的同时，并向土地使用权人颁发不动产权证书

抄送：县委办公室，县人大办公室，县政协办公室。

绛县人民政府办公室　　2022年9月5日印发