

临汾市人民政府办公室文件

临政办发〔2022〕26号

临汾市人民政府办公室 关于印发临汾市市本级“房证同交”“地证同交” 工作方案(试行)的通知

各县、市、区人民政府,临汾经济开发区管委会,市直有关部门:

《临汾市市本级“房证同交”“地证同交”工作方案(试行)》已经市人民政府同意,现印发给你们,请认真组织实施。

临汾市人民政府办公室
2022年6月30日



(此件公开发布)

临汾市市本级“房证同交”“地证同交” 工作方案(试行)

为切实做好“房证同交”“地证同交”工作,进一步深化“放管服”改革,持续优化我市营商环境,服务全市高质量发展,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)精神,结合我市实际,制订本方案。

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,认真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思想,以企业和群众需求为导向,全面优化财产登记营商环境,构建“房证同交”“地证同交”服务模式,从源头上解决办证难、办证慢等问题,切实为企业和群众办实事解难题,维护企业和群众合法权益。

(二)工作目标

以推进建设工程领域审批制度改革和推进优化登记财产为契机,打通堵点和关键环节,着力构建政府主导、部门监管和企业主责、购房人配合的责任体系,为提出申请、积极配合的企业和群众在交房、交地的同时办理不动产登记,颁发不动产权证书,实现“收房即拿证”“交地即交证”。2022年底前我市市本级至少有一

个新建商品房实现“房证同交”，并发出“地证同交”首证。到 2025 年底，我市市本级“房证同交”“地证同交”工作取得明显成效，市本级新供地项目全部实现“地证同交”，并建立长效工作机制。

二、适用范围

（一）“房证同交”适用范围

我市市本级范围内房屋交付时已经完成竣工验收备案、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。

其他县（市、区）可参照实施。

（二）“地证同交”适用范围

我市市本级范围内土地交付（包括出让、划拨、租赁、授权经营、作价出资或入股等方式）时已完成权籍调查，缴清相关税费，符合不动产登记条件的供地项目，以“标准地”方式出让的，应全面推行。

其他县（市、区）可参照实施。

三、工作流程

（一）“房证同交”流程

1. 实行承诺机制，主动申请

市自然资源确权登记中心在房地产开发建设单位办理国有建设用地使用权不动产权证书时，对接房地产开发建设单位做好“房证同交”宣传和流程介绍，由房地产开发建设单位自行选择向登记中心提出“房证同交”服务申请并填写“房证同交”承诺书，就交房前完成相关准备工作进行承诺。登记中心及时将提交“房证

同交”申请的项目同步推送至住建、行政审批、人防、市场监管等相关部门。（责任单位：市规划和自然资源局，开发建设单位）

2. 多部门联动提前介入,过程管控

项目在开发建设过程中,住建、规划和自然资源局、行政审批、人防等相关部门通过提前介入和过程管控,指导房地产开发建设单位按照有关要求进行开发建设。

提出“房证同交”服务申请的项目在办理商品房预售许可证时,房地产开发建设单位应当将“房证同交”内容纳入商品房预售方案,并且在购房合同中增加“房证同交”作为选择性条款,明确约定办证、交付时限和买卖双方责任义务。同时合同中应包含当事人约定办理预告登记的相关条款。在办理新建商品房网签合同备案时,应由建设单位代为足额缴纳维修资金,确保应缴尽缴,并明确规定,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,住建部门应将网签备案情况及时传递税务部门。

房地产开发建设单位及时委托具有相应资质的测绘单位出具预测绘成果,住建部门按照预测绘成果建立楼盘表,市自然资源确权登记中心设定不动产单元代码,将不动产单元代码贯穿房屋生命全周期,实现“一码式”管理。（责任单位：市规划和自然资源局、市住建局、市行政审批服务管理局、市人防办,开发建设单位）

3. 联合验收,成果备案

项目竣工后,房地产开发建设单位应及时按照联合测绘有关

规定委托有资质的测绘机构实施房产面积实测,同时向市自然资源确权登记中心申请获取不动产单元代码信息,建立楼盘表,并将实测成果报送至住建部门备案,同时推送税务部门。

同时,房地产开发建设单位应依托山西省工程建设项目审批管理系统申请办理联合验收事项,行政审批部门负责网上受理,实现“统一平台、信息共享、集中验收、限时办结、统一确认”,住建、规划和自然资源、行政审批、人防等部门按照《临汾市工程建设项目联合验收配套制度的通知》(临工改办函〔2022〕1号)规定,根据部门职责落实联合验收相关事项,同时将验收情况推送市自然资源确权登记中心。房地产开发建设单位应确保在项目交房前办理完成《竣工验收备案表》。

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。市自然资源确权登记中心在联合验收阶段同时介入,及时开展测绘、权属调查、成果审核入库等权籍调查工作。

(责任单位:市行政审批服务管理局、市住建局、市规划和自然资源局、市人防办,开发建设单位)

4. 缴纳税费,办理首登

房地产开发建设单位在完成全部验收备案手续,缴清相关税费后,应及时向市自然资源确权登记中心申请不动产首次登记,登记中心于5个工作日内完成项目的首次登记,并在5个工作日内将首次登记信息推送税务部门。(责任单位:市税务局、市住建

局、市规划和自然资源局,开发建设单位)

5. 办理首转登记,交房即交证

房地产开发建设单位在新建商品房项目交付前 60 日内,将收房通知、办证申请、契税缴存方式、提交材料期限等一并告知购房人,并组织购房人可通过线上“三晋通”APP 或线下等方式申请办理新建商品房首次转移登记,同时可通过线上“三晋通”APP 或线下等方式缴纳相关税款,税务部门及时将完税信息通过“一窗受理”平台推送至市自然资源确权登记中心,登记中心根据申请开辟绿色通道,设立“房证同交”专用窗口完成新建商品房首次转移登记,确保在房屋交付时向购房人交付不动产权证书,实现交房即交证,即“房证同交”。(责任单位:市规划和自然资源局、市税务局,开发建设单位)

(二)“地证同交”主要流程

1. 规划和自然资源部门在土地交付前完成权籍调查工作,相关费用由用地单位承担,市自然资源确权登记中心开展实地查看工作,规划和自然资源部门提供“地证同交”服务清单,用地单位根据实际情况,自行选择向市自然资源确权登记中心提出“地证同交”服务申请,并就交地前完成相关准备工作进行承诺。(责任单位:市规划和自然资源局,用地单位)

2. 规划和自然资源部门积极引导用地单位依照土地使用审批流程办理相关手续,涉及出让的按时缴清土地出让金及相关税费,税务部门出具相关完税信息。(责任单位:市规划和自然资源局、

市税务局,用地单位)

3. 市自然资源确权登记中心通过信息共享方式获取规划和自然资源部门内部科室的权属来源、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:市规划和自然资源局)

4. 用地单位向市自然资源确权登记中心提交登记申请,在土地交付的同时,登记中心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,实现“地证同交”。(责任单位:市规划和自然资源局,用地单位)

四、工作措施

(一) 优化项目审批,加强施工管理,提升服务效能

以不动产登记记载事项为抓手,规划和自然资源部门在核发建设工程规划许可时,须在已通过审查的建设工程规划设计方案中明确建设项目用地面积及范围、容积率、建筑密度、绿地率、停车位设置、总建筑面积、单体建筑面积、层数、房屋性质、配套公建等规划指标,加盖“建设工程审核专用章”,确保“图证一致”。(责任单位:市规划和自然资源局)

核发施工许可时,要标注准予施工许可项目的总建筑面积、单体建设工程的建筑面积及层数。(责任单位:市住建局、市行政审批服务管理局)

房地产开发建设单位须严格按照经审查的建设工程规划许可及其附图、施工图实施项目建设,不得随意变更设计施工。各职能

部门应加强建设监管,约束房地产开发建设单位建设行为,确需变更的应重新报原审批部门审核,对于各职能部门在建设监管、联合验收过程中发现房地产开发建设单位未按照经审查的建设工程规划许可及其附图、施工图进行项目建设,依照相关法律法规需进行行政处罚的,由市自然资源确权登记中心对房地产开发建设单位已提出的‘房证同交’申请予以驳回,房地产开发建设单位应待职能部门对其违法违规行为进行行政处罚并结案后另行向市自然资源确权登记中心提出不动产登记申请。(责任单位:市规划和自然资源局、市住建局、市行政审批服务管理局)

(二)推进“多测合一”改革,统一成果数据采集

按照“一次委托、统一测绘、成果共享”的原则持续推进“多测合一”改革。将测绘内容相近或属于同一审批阶段的多个测绘业务,整合为一个测绘阶段,由房地产开发建设单位按照审批阶段,委托一家具备相应资质的测绘机构按照联合测绘办法开展测绘活动,测绘成果供相关主管部门审批使用。(责任单位:市规划和自然资源局、市住建局、市行政审批服务管理局,开发建设单位)

住建部门根据不动产登记业务工作的需要,将各项数据指标一并纳入房产测绘备案工作内容,统一建立房屋楼盘表;利用“三网融合”平台实时将各类房产测绘成果备案信息及房屋楼盘表信息推送至行政审批部门、市自然资源确权登记中心,供不动产权籍调查及登记工作使用。(责任单位:市住建局、市规划和自然资源局、市行政审批服务管理局)

(三) 拓宽税费缴纳渠道,推动数据共享集成

在确保线下房屋维修资金和契税缴纳窗口便捷服务的基础上,积极拓宽网上缴纳渠道,优化在线支付程序,并及时将缴纳税费结果共享至住建部门及市自然资源确权登记中心。(责任单位:市住建局、市税务局、市规划和自然资源局)

(四) 全面推行预告登记,保护购房人合法权益

为实现购房人的物权,全面推行预购商品房预告登记。购房人委托房地产开发建设单位代为申请预告登记的,由房地产开发建设单位通过“三晋通”APP 或线下办理渠道申请办理;对于按揭的商品房办理预告登记,由贷款银行通过“互联网+不动产”系统将预购商品房预告登记和预购商品房抵押权预告登记一并办理,市自然资源确权登记中心进行审核,保护购房人合法权益。(责任单位:市规划和自然资源局、市住建局)

(五) 持续推进信息化建设,提高职能部门办事效率

加大电子签名、电子签章、电子合同、电子证照的开发力度,积极推广在各职能部门间信息共享与交换,深度推进“一件事一次办”,减少企业、群众多头跑,各部门在利用信息化手段的基础上再造审批程序,减化申请材料,压缩办事时限。持续推进“互联网+不动产”系统建设,实现建设项目可通过“三晋通”APP 申请办理不动产首次登记、商品房转移登记,逐步实现企业零跑路,网办零材料的目标。已办理商品房预告登记的购房人,在“互联网+不动产”系统完善后,也可通过“三晋通”APP 单方申请商品房转移登

记。(责任单位:市规划和自然资源局、市行政审批服务管理局、市住建局、市税务局)

五、工作要求

(一)深化协调联动

“房证同交”“地证同交”工作是维护企业和群众财产权,优化营商环境的重要抓手,各部门要进一步提高思想认识,各司其职、加强协作、优化流程,对本部门实施事项的落实措施予以明确,同时要加强对新供地块和新建商品房的开发建设、市场管理、不动产登记整合优化,提高办事效率。

(二)加强过程管控

各有关部门要按照“谁审批谁负责,谁主管谁监管”的原则,牵头落实监管责任,加强协同监管,加强事中事后监管,做好风险防控。

(三)压实企业责任

住建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鼓励,形成良好市场导向。市场监管部门要依职能加强房地产监管,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。

(四)做好宣传引导

各单位要对“房证同交”“地证同交”工作广泛宣传,加大政策解读力度,充分利用各类媒体平台,多渠道、多方式进行宣传,对符合条件的项目要提前介入、积极引导,全程帮办,营造良好氛围。同时,要密切关注舆情,及时回应人民群众关切事项。

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室，市中级人民法院，
市检察院，人民团体，新闻单位。

临汾市人民政府办公室

2022 年 7 月 4 日印发
