

# 关于印发《全面推进“交地即交证” 新建商品房“交房即交证”实施方案》的通知

各市、县（区）自然资源局，住房和城乡建设局，国家税务总局宁夏区各市、县（区）税务局，国家金融监督管理总局各监管分局：

为贯彻落实自治区“高效办成一件事”部署要求，大幅提升群众办事便捷度和政务服务效能，根据《宁夏回族自治区全面推进“高效办成一件事”进一步提高行政工作质效实施方案》部署要求，现将《全面推进“交地即交证”新建商品房“交房即交证”实施方案》印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

宁夏回族自治区自然资源厅      宁夏回族自治区住房和城乡建设厅

国家税务总局宁夏回族自治区税务局 国家金融监督管理总局宁夏监管局

2024年6月5日

(此件公开发布)

# 全面推进“交地即交证”

## 新建商品房“交房即交证”实施方案

为贯彻落实国务院和自治区人民政府关于推动“高效办成一件事”部署安排，规范房地产秩序，优化工作流程，提升不动产登记效率，从源头上防范城镇住宅“办证难”问题，切实维护人民群众合法权益，特制定本实施方案。

### 一、总体要求

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大精神和习近平总书记视察宁夏重要讲话指示批示精神，牢固树立以人民为中心的发展思想，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，优化土地供应、合同签订、地籍调查、竣工验收、不动产登记等工作流程，建立交地、交房与交证联动机制，全面实现“交地即交证”、新建商品房“交房即交证”。2024年，各市县新供地项目和新建商品房项目逐步开展“交地即交证”“交房即交证”。2025年，50%以上新供地项目实现“交地即交证”，30%以上新建商品房项目实现“交房即交证”。2026年，全区新供地项目和新建商品房项目实现“交地即交证”“交房即交证”常态化。

## 二、工作任务

**（一）规范“交地即交证”工作流程。**用地单位在取得国有建设用地使用权时，自然资源主管部门主动为用地单位提供“交地即交证”服务，指导用地单位提交申请并承诺完成交地前相关工作。自然资源主管部门将土地登记环节地籍调查和土地供应环节勘测定界合并，土地供应前开展土地勘测定界时同步开展地籍调查，生成不动产单元代码。土地交付前完成地籍调查和成果入库，并引导用地单位及时缴清土地出让价款和相关税费，提前做好信息录入审核等登记发证各项准备工作。不动产登记机构依据完税（费）凭证，完成登记审核，生成电子证照或颁发不动产权证书，实现“交地即交证”。

**（二）健全“交房即交证”业务机制。**按照前置一批、并联一批、简化一批要求，对商品房预售、竣工验收、办理不动产登记等全流程进行精简优化。

**1.项目预售阶段。落实预售制度。**对于符合预售标准和条件的项目，在办理预售许可时，依法审查是否取得国有建设用地使用权、是否存在国有建设用地使用权及在建工程抵押查封等限制性状况、建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证。开发企业应执行建设工程设计方案和规划许可中的审批要求（建筑面积、配套设施、建筑高度、容积率等规划管控强制性要素），按审查合格的施工图施工，并以此作为房屋面积预测绘依据。预测绘成

果可用于建立楼盘表，用于商品房预售许可、预售资金监管、房屋交易（含转让、抵押）等业务办理。**优化预售合同备案。**住建部门应督促开发企业按照“交房即交证”有关程序和要求做好商品房预售合同“网签备案”等相关工作，完善标准化商品房预售合同范本，增加“交房即交证”选择性条款，可将“该房已取得不动产权证（分户证）”作为交房必备条件，明确交房时间、条件、委托办理的登记事项和双方权利义务。**全面推行预告登记。**对预售商品房实行预告登记，住建与自然资源部门通过信息共享实现预售合同备案与预告登记同步申请、一窗受理、并行联办。预售商品房办理按揭贷款的，由开发企业、贷款银行通过不动产登记企业端、金融端申请预售商品房预告登记和抵押权预告登记。

**2.竣工验收阶段。前置测绘流程。**按照“多测合一”要求，开发企业在建筑物主体封顶、完成工程量达到验收条件后即可委托开展房屋实测，并将审核后的实测报告成果推送至“工改”系统，实测成果直接作为规划核实、竣工验收和不动产首次登记的申请材料，不再要求重复提供。**实行联合验收。**全面推行“一家牵头、多家参与、限时完成”办理机制，未经验收不得投入使用的事项（规划核实、人防备案、消防验收、消防备案、竣工备案、档案〈预〉验收等）须全部纳入联合验收。推进单体工程竣工验收，对办理一张建设工程规划许可证但涉及多个单体工程的建设项目，在符合质量安全、达到使用功能条件下可采用单独竣工验

收。在竣工验收阶段，发现房屋建成情况与规划许可不符合需要变更的，应告知开发企业在验收前完成变更；与规划许可相符的，开发企业足额缴纳完成报建费用（城市基础设施配套费、水土保持费、人防费）和税费后，统一出具验收意见。

**3.房屋交付阶段。加快办理首次登记。**开发企业在项目取得竣工验收备案手续后，即可申请不动产首次登记。不动产登记机构可通过共享交换平台提取不动产登记申请材料的，不得要求申请人重复提交。**实行交房与登记联动。**开发企业在取得房屋实测报告后，将交房计划、收房通知、购房发票、已加盖开发企业公章的转移登记申请表等材料提供给购房人，并告知契税缴纳方式、提交材料期限等内容；购房人可通过线上或线下方式申请缴纳契税。开发企业收集资料线上申请首次登记，也可一并申请转移登记，不动产登记机构根据购房人税费缴纳、合同签订等情况，同步办理不动产首次登记和转移登记，购房人收房的同时拿到《不动产权证书》，实现“交房即交证”。

**（三）优化不动产登记服务。开辟服务绿色通道。**通过设置企业专办窗口、综合受理窗口、大客户室以及推进不动产登记服务向房地产开发企业和贷款银行延伸等，推行不动产首次登记和转移登记，加快不动产登记办理。实行小微企业告知承诺制，提交书面承诺，免收不动产登记费，个体工商户凭营业执照直接免收不动产登记费，无需承诺。**推行“一窗办理、集成服务”模式。**

深化“一窗受理、并行办理”改革，优化线上缴纳土地出让价款、相关税费支付方式，推动住建网签备案信息、税务部门税费缴纳信息、金融部门抵押信息、不动产登记信息互通共享，实现不动产竣工验收、网签备案、税费缴纳、登记颁证等业务线上线下“一网通办”。

### 三、保障措施

**（一）加强组织领导。**实施“交地即交证”、新建商品房“交房即交证”是贯彻落实自治区人民政府全面推进“高效办成一件事”部署、避免新增“办证难”问题的重要举措，各地要深化思想认识，加强组织领导，建立政府有关负责同志具体负责、各有关部门密切配合的工作议事协调机制，紧盯目标任务，细化工作举措，全面推进落实。

**（二）落实工作责任。**按照“谁审批谁负责、谁主管谁监管”的原则，自然资源、住建、税务等部门要各负其责，密切配合，加强对土地供应、规划报建、施工许可、房屋销售、竣工验收、不动产登记等过程监管，做到问题“早发现、早制止、早处理”，协同推进“交地即交证”、新建商品房“交房即交证”工作。

**（三）强化技术支撑。**积极探索与“多测合一”工作的衔接，强化测绘成果互认，避免重复测绘。落实不动产单元代码设定与编制规则，在宗地新设和房屋预测绘时及时编制统一不动产单元代码，推动不动产单元代码在建设用地规划许可证、新建商品房

买卖合同、登记缮证等应用，实现土地供应、竣工验收、税费交纳、登记发证等环节“一码关联”，确保衔接一致、真实准确，便利共享查询追溯。

**（四）做好宣传引导。**要充分利用政府门户网站、网络媒体、政务服务中心、售楼部等载体和平台，推动信息公开，引导群众、企业知晓房屋预售和交房交证条件。积极回应社会关切，及时宣传推广，营造良好氛围。