

济宁市自然资源和规划局
济宁市住房和城乡建设局
济宁市行政审批服务局
国家税务总局济宁市税务局

文件

济自资规发〔2020〕46号

关于印发《全市推广“交房（地）即办证”
服务模式工作方案》的通知

各县（市、区）自然资源和规划主管部门、住房和城乡建设局、行政审批服务局、税务局、嘉祥县不动产登记中心：

现将《全市推广“交房（地）即办证”服务模式工作方案》印发给你们，请根据实际贯彻落实。

(此页无正文)



济宁市自然资源和规划局



济宁市住房和城乡建设局



济宁市行政审批服务局



国家税务总局济宁市税务局

2020年8月14日

全市推广“交房（地）即办证” 服务模式工作方案

为贯彻落实市委、市政府深化制度创新加快流程再造和优化营商环境的决策部署，推进“互联网+不动产登记”，切实解决交房、交地与办证不同步问题，总结曲阜市“交房即办证 1+9”模式经验，结合我市实际，制定“交房（地）即办证”服务模式工作方案。

一、工作目标

持续推进工程建设项目审批制度改革和优化财产登记，进一步加强部门协同，推进流程再造，深入信息共享集成，对满足条件的企业，在企业 and 购房人自愿前提下，在交地、交房时即办理不动产登记、颁发不动产权证书，降低企业开办成本，方便群众办事，做到住权和产权同步实现，促进全市房地产规范发展，全市实现“交房（地）即办证”工作常态化。

二、实施范围和对象

依法取得用地手续且四至清晰、权属无纠纷，完成土地出让金和相关税费缴纳的企业，可实行交地时即可办理不动产权证书。

符合《山东省房地产开发项目竣工综合验收备案管理办法》或济宁市规定的交房条件，依法取得用地、规划、建设手续，在企业 and 群众自愿前提下，开发企业交房前完成新建商品房首次登记并同时提交购房人资料，组织交房时，购房人仅需结清税款、备齐资料，即可办理不动产权证书。

三、办理程序

（一）交地即办证

将土地供应与不动产登记申请、地籍调查、审核登簿进行全链条流程再造，实现“交地即办证”。

1.土地供应前准备阶段。土地供应前，自然资源主管部门应开展地籍调查，形成不动产登记所需权籍调查成果，审核入库，实施土地储备登记。

2.企业准备阶段。企业（竞得人）签订成交确认书、土地出让合同，同步向不动产登记机构申请办理不动产登记。

3.交地和办证阶段。企业（竞得人）交齐土地出让价款和相关税费后，即可领取不动产权证书。

（二）交房即办证

选择完成竣工综合验收的房地产项目，通过将综合验收、用地规划核验、房地产测绘、税费缴纳、不动产登记进行全链条流程再造，开展“交房即办证”。

1.新建商品房预售阶段。全面实行预购商品房预告登记制度，预购商品房预告登记、预购商品房抵押预告登记结果、备案的购房合同作为银行贷款、缴纳税费的依据。

2.测绘成果形成阶段。全面推行多测合一，同步测绘。开发企业完成房屋工程建设后，应当委托测绘单位完成建设工程竣工规划条件核实测量、房屋实测绘，一次性形成同时满足建设工程规划验收及不动产登记需要的测绘成果资料。

3.竣工综合验收阶段。积极实现多审合一，同步办理。各相关部门应同步完成房屋建设工程规划核实、房屋实测审核入库。

建设单位取得《建设工程竣工规划核实合格证》后即可申请办理新建房屋首次登记。

4.交房与不动产登记发证。综合验收备案后，开发企业向不动产登记机构申请办理分户的新建商品房首次登记并提交购房人相关资料。购房人可自愿选择到不动产登记机构或到交房现场领证的模式实现“交房即办证”。交房前，开发企业应进行摸底并组织交房现场，不动产登记机构、税务等部门应支持配合。

购房人选择到不动产登记大厅办理不动产权证的，在登记材料齐备的情况下，不动产登记机构应在1小时办结。

（三）“交房（地）即办证”与水电气暖同步办理

通过市政务服务平台实现信息共享，购房人在办理不动产登记时可同时提出水、电、气、暖开户申请，不动产登记机构将首次登记结果和相关业务开通申请，共享到政务服务平台，为相关机构开通水、电、气、暖等业务办理提供数据支撑。也可协调水、电、气、暖等机构，在交房现场同步办理水、电、气、暖等开通手续。

四、具体措施

（一）登记材料电子化。新建具备电子签名条件的项目，开发企业与购房人签订新建房屋买卖合同时，可一并填写不动产登记申请书及询问记录，采集开发企业代理人和购房人电子签名，形成电子不动产登记申请书和询问记录；不具备电子签名条件的项目，开发企业和购房人可在申请预告登记或转移登记时填写不动产登记申请书和询问记录，并可将不动产登记申请书和询问记录及房屋买卖合同盖章签字页拍照形成电子图片。

（二）不动产登记远程办理。开发企业可通过“一网通办”平台批量申请新建商品房转移登记，提交已备案的房屋买卖合同、不动产登记申请书及询问记录（或材料电子图片），不动产登记机构进行网络预审、审核，购房人完税后办理登簿、领证手续。

（三）税费网上缴纳。新建商品房购房人可通过“一网通办”平台申请不动产转移登记，税务部门和不动产登记机构通过网上计征税费，购房人进行网上缴纳，缴纳税费后，不动产登记机构应当根据购房人的申请签发电子不动产权证书或缮制纸质不动产权证书。

（四）规范交房流程。严格规范新建房屋、物业交付行为，明确新建房屋、物业交付程序，尽量避免在新建房屋、物业交付环节产生纠纷，切实维护买、卖双方当事人的合法权益，促进房地产市场平稳健康发展。

（五）现场交房办证。开发企业在组织现场交房时，购房人申请领取电子不动产权证书的，由购房人在交房现场直接下载领取；购房人申请领取纸质不动产权证书的，由登记机构在交房现场核发不动产权证书。

五、有关要求

（一）厘清各方责任。企业应认真履行市场主体、“交房（地）即办证”责任主体职责，自觉履行依法建设义务，严格履行合同。行政审批、自然资源和规划、住建等部门根据各自职责全过程指导、帮助、督促企业规范完善各类手续，通过行政、法律等措施引导房地产开发企业诚信经营、依法建设、按期交房。不动

产登记机构依法为依申请办理登记的购房人办理新建商品房转移登记。

（二）落实竣工综合验收备案制度。要落实《山东省房地产开发项目竣工综合验收备案管理办法》有关规定，竣工综合验收合格并取得备案手续后，方可交付业主使用。企业申请联合验收的，实施联合验收的部门应组织相关部门，对土地、规划、消防、人防、档案及建设条件落实等事项整宗或分宗联合验收，统一出具验收意见。实施联合验收的项目，联合验收包含的内容满足竣工综合验收条件的，联合验收合格，即达到竣工综合验收备案要求。竣工综合验收不合格的，不予备案、不得交房。

（三）优化不动产登记流程。不动产登记积极向房地产开发企业、房屋经纪机构延伸登记端口。不动产地籍调查可提前到供地、综合验收之前，并以不动产单元代码关联建设用地规划许可证、土地有偿使用合同（划拨决定书）、建设工程规划许可证、抵押合同、完税凭证、登记簿册证，实现“一码关联”。对预售商品房全面开展预告登记，不动产登记机构应当主动将预告登记结果推送银行业金融机构、税务部门、房产交易主管部门。办理预告登记的，在办理转移、抵押登记时，不再重复收取材料。在交房现场，完成身份验证、税费缴纳，运用信息化手段提高审核效率。具备条件的地方，可以将预购商品房预告登记与抵押预告登记，转移预告登记与抵押预告登记，预告登记转本登记与预告抵押登记转本登记合并办理。

（四）实现信息共享。建立部门、企业联动的工作机制，及时互通工作进展。积极推进部门信息共享和工作协同，部门间实

行结果互认。凡是通过信息共享获取的材料，不得要求服务对象反复提交；凡是部门能共同协商解决的事项，不让服务对象来回跑；凡是一个机构（如测绘机构）能完成的任務不分別安排。

（五）依法开展工作。房屋交易、不动产登记、税务部门在开展“交房（地）即办证”服务时，应严格规范信息使用，保护当事人合法权益，依法有序开展各项工作。

（六）推广电子证照应用。加大新建房屋买卖电子合同及不动产登记电子证照应用，公安、民政、公积金、银行等机构在办理相关业务时，可直接使用电子合同及电子证照。

（七）强化诚信管理。加强开发企业市场行为监管，对于开发企业建设义务、合同履行不到位，以各种理由推脱，不积极、不配合，措施不到位，具备条件但不进行“交房（地）即办证”的开发企业，记入企业信用不良记录档案。对积极配合完成“交房（地）即办证”的开发企业，纳入房地产行业信用信息评价加分项。

（八）加强宣传引导。要充分利用媒体，加强宣传、积极引导、及时报道。要积极关注舆情，及时回应群众关切。

公开方式：依申请公开

济宁市自然资源和规划局办公室

2020年8月14日印发
