

# 三门峡市不动产登记 便民利民改革领导小组办公室文件

三登改革办〔2020〕2号

## 三门峡市不动产登记新建商品房业务 “交房即交证”工作方案

为切实维护购房业主权益，优化我市房地产市场营商环境，根据三门峡市不动产登记便民利民改革领导小组第20次会议决定，特制定“交房即交证”工作方案。

### 一、工作目标

“交房即交证”是指新建商品房项目在批准房屋预售前，开发企业即向登记部门申请纳入“交房即交证”服务事项，提供购房业主清单，登记部门提前介入开展登记服务，实现开发企业在向业主交房时，不动产登记机构即向业主发放不动产权证书（证明）。

### 二、工作模式

1. 以不动产单元号作为对房屋管理的唯一识别码，建立部门联合管理机制。即：在建设工程规划许可审批时就编制房屋不动产单元号，不动产单元号作为房屋管理的唯一识别码，推行住建、自然资源和规划、税务等各部门在房地产市场管理的各环节（房屋预售、监管、联合验收、税款征收、登记发证）均按照不动产单元号进行一体化管理。

2. 推行信息共享和资料简化。局内部全过程业务办理信息即时上传，做到内部信息即时共享，能共享的审批、验收资料不再向申请人收取。

3. 推行联合验收和多测合一。推行规划核实测绘与房屋测绘多测合一，房地产联合验收、房屋测绘、不动产登记权籍调查三项工作同步开展，房地产开发项目通过规划核实，取得《建设工程竣工验收规划条件核实证明》，即具备办证条件。

4. 前置权调和前置登记服务。督促开发企业在交房前即申请房屋首次登记，提供相关资料，登记部门前置服务，实现交房时一并发放不动产权证书（证明）。

### 三 “交房即交证” 工作流程及职责

（一）情形一：预售许可后一并办理预告登记。

1. 规划实施管理科负责审批建设工程规划方案，同步编制房屋不动产单元号。一是在建设工程规划方案中清晰区分建筑物区划内业主共有和业主的自有空间，对业主自有的空间明确到层、套、间、位；二是按照批准的宗地和建筑规划设计方案编制房屋

不动产单元号；三是对公共部位只标记功能不编制不动产单元号。

2. 委托测绘。房屋初步竣工预售前，开发企业委托房屋预测绘。一是受托测绘机构依据建工科批准的不动产单元和测绘规范进行房屋测绘，按照法规和规范准确区分小区和建筑物区划内业主共有和自有部位，建立预售楼盘表；二是受托测绘机构将不动产单元号准确写入预（现）售楼盘表和房屋对应的层、套、间、位平面图（分丘图），实现土地、规划、预验、预测的“多测合一”，由房屋管理部门负责审核。

3. 联合验收。依据土地审批及规划许可要件、规划核实测绘成果、技术分析报告、房产测绘报告等，开展核实核验工作。对符合土地审批及规划许可要求的予以通过办理核实核验手续。对发现违法违规的情况，必须经整改达标或已发处理到位完善相关手续后，方可通过核实核验。

4. 不动产登记中心负责依据网签备案合同办理预告登记。一是依据申请人申请、房屋预售合同（含不动产单元号）办理预告登记；二是对不符合规划实施管理科审定的房屋不动产单元号、设计方案的不予办理。

（二）情形二：交房前申请登记，交房即交证。

1. 开发企业：一是委托测绘单位对土地规划核实、房屋测绘实行“多测合一”。二是申请多部门联合验收。三是积极组织业主缴纳维修基金、税费，在交房前主动申请办理不动产登记。

2. 不动产登记中心：一是前置权调。在联合验收阶段即介入开展权调，依据综合测绘报告、验收报告、房管部门“期现房”对应楼盘表，进行现场调查；二是限时登记服务。综合验收通过后，督促开发企业5个工作日内提交登记资料，在资料齐全前提下，登记部门2个小时内办结首次登记。3. 交房即交证：开发企业在向业主交房前，登记部门会同税务部门依据双方申请2小时内办结不动产权证，待开发企业交房时即交证。

### 三、工作保障

（一）组织保障。成立局党组书记、局长 同志为组长，、为副组长，各相关单位负责人为成员的领导小组和工作专班，推动工作落实。

（二）分工负责。各责任单位应按照工作方案和职责分工，积极主动履责到位，建立从审批 - 监管 - 验收 - 登记各环节闭环管理，为“交房即交证”创造条件，切实维护群众权益。

（三）信息共享。各责任单位应按照《优化营商环境条例》要求，按照局新版电子政务要求，将全过程办理电子化、信息化共享，实现申请人只需提交申请人身份资料，即可拿证，局信息中心提供技术支撑。（各部门上传资料、信息清单见附件）

（四）加强协调。市不动产登记中心要积极协调市住建、税务等部门，做好中间环节衔接，推进实现部门间一体化管理和部门间信息共享。

附件：

1. 各部门“交房即交证”上传资料清单明细
2. 各部门上传资料和信息内容的要求



## 附件 1

### 局规划实施管理科

1. 各层、套、间不动产单元号列表;
2. 各层、套、间不动产单元号列表对应的附图 (需要明确区分业主共有和自有部分)
3. 建设小区内规划和建筑物内区分业主共有、自有设计方案批准文件和附图;
4. 内网推送不动产单元审查意见。

### 受委托的测绘单位

1. 不动产预测绘报告 (含不动产单元号对应的平面图、依据《物权法》区分的共有部分分摊计算说明和分摊结果);
2. 编制楼盘表;
3. 受委托测绘的委托书;
4. 委托和受委托单位的身份证明、经办人身份证明。

### 联合验收组

1. 预验收结论;
2. 违法建设处理后涉及不动产单元变化的批准结果及附图。

## 住房和城乡建设局

1. 预售许可证;
2. 预售公告 (明确到楼盘对应的不动产单元);
3. 预售合同;
4. 申请双方的身份证明 (委托办理的委托书、被委托人的身份证明)

## 市不动产登记中心

1. 登记簿;
2. 电子证书 (明)

## 开发企业 (个人)

1. 联合验收意见 (涉及分割合并的提供同意分割批准意见和不动产单元号的图纸), 规划核实证及附图、竣工验收备案证明书;
2. 申请书、身份证明、统一机构代码证、交易合同、税票。

## 附件 2

### 各部门上传的资料和信息内容要求

1. 资料要实现网上共享，自动调用。一是土地出让合同（划拨决定书），包括：完整的文书正本、规划条件通知及附图、有不动产单元号的宗地图；二是出让金（划拨款）发票；三是取得土地时的完税证明

2. 所有资料均生成 PDF 格式上传到流程内资料清单目录下，实现登记时自动调用到指定登记清单目录下。