

陵政办发〔2022〕40号

**陵川县人民政府办公室
关于印发陵川县全面推行“房证同交”
“地证同交”改革实施方案的通知**

各乡镇人民政府，县直有关单位：

《陵川县全面推行“房证同交”“地证同交”改革实施方案》已经县人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

陵川县人民政府办公室

2022年9月22日

（此件公开发布）

陵川县全面推行“房证同交”“地证同交”改革实施方案

为进一步贯彻落实“放管服”改革要求，持续优化营商环境，服务全县高质量发展，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）、《晋城市人民政府办公室关于印发晋城市全面推行“房证同交”“地证同交”改革实施方案的通知》（晋市政办〔2022〕16号）文件精神，结合我县实际，现就在全县全面推行“房证同交”“地证同交”改革制定本实施方案。

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思想，深入贯彻“放管服”改革要求，为企业群众“办好一件事”，通过信息共享、提前介入、一并申请、并联审批、压缩时限等措施，将规划验收、竣工备案、权籍调查、税款缴纳、不动产登记等涉及多部门多环节的流程和工作机制进行整合，形成适合我县社会发展的“房证同交”“地证同交”服务模式，让企业群众在取得土地使用权或房屋的同时领取不动产权证书，切实维护企业群众合法财产权益。

二、基本原则

（一）坚持依法依规。要将依法审批、依法纳税、依法登记贯穿于“房证同交”“地证同交”改革全过程，严格履行法定程序，确保关键环节、核心要件不缺失，工作中既要担当作为、勇于创新，又要坚守法律红线，用足用好政策。

（二）坚持便民利企。要以“便民利企、服务群众”为出发点和落脚点，深化“放管服”改革，充分运用现代信息手段深化部门间信息互认共享，不断提高办事效率，持续优化服务，充分保障企业群众合法权益。

（三）坚持问题导向。始终把解决实际问题作为推动“房证同交”“地证同交”改革的方法和措施，通过从源头到终端、从建设到审批全流程梳理，打通登记办证的各个具体环节。

三、工作目标

到 2022 年底，在原有试点的基础上，再颁发一批新的“房证同交”“地证同交”项目不动产权证书。到 2025 年底，全县“房证同交”“地证同交”取得明显成效，具备条件的新建商品房项目实现“房证同交”常态化，全县新供地项目全部实现“地证同交”，并建立长效工作机制。

四、适用范围

“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。2022年1月1日以后取得国有建设用地使用权的新建商品房项目，可作为首批“房证同交”试点。

“地证同交”适用于土地交付时已完成权籍调查，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。

五、工作流程

（一）“房证同交”工作流程

1. 提出申请阶段。房地产开发建设单位取得国有建设用地使用权后，可根据实际情况自行选择向县不动产登记交易中心提出“房证同交”服务申请，并就交房前完成相关准备工作作出承诺。县不动产登记交易中心应及时将纳入“房证同交”项目的相关情况推送县住建、行政审批、税务等相关部门，提前为“房证同交”各项工作做好准备。（县自然资源局负责，县住建局、县行政审批局、县税务局配合）

2. 开发建设阶段。对于纳入“房证同交”的项目，县住建、自然资源、行政审批等相关部门应提前介入，加强监管，严格对项目开发建设做好过程管控，指导房地产开发建设单位按照有关要求行开发建设，不得随意变更建设图纸。（县住建局、县自然资源局、县行政审批局负责）

建设单位及时委托具有相应资质的测绘单位进行预测绘，并将预测绘成果报县住建局，县住建局以此为依据建立新建商品房楼盘表。对符合预售条件的项目，由县行政审批局及时核发商品房预售许可证，建设单位依据预售许可进行合同网签备案。楼盘表建立后，县住建局和县行政审批局应及时将房屋楼盘表信息和合同网签备案信息推送至县不动产登记交易中心用于办理不动产登记，同步将房屋楼盘表信息推送至县税务局用于税费征收。县不动产登记交易中心根据需要将相关登记结果推送至县住建局，实现信息实时共享，同步更新。（县住建局、县行政审批局、县自然资源局负责，县大数据中心配合）

建设单位可同步申请办理不动产权籍调查，县不动产登记交易中心应及时设定不动产登记单元代码信息，并确保不动产登记单元代码贯穿房屋生命全周期。（县自然资源局负责）

3. 竣工验收及成果审查备案阶段。项目竣工后，建设单位应及时委托测绘机构实施房屋面积、人防面积实测并报送至县不动产登记交易中心，同步向县行政审批申请联合验收。各部门按照“一家牵头、多验合一、统一意见、限时办结”的原则，加快审批事项办理速度，及时完成规划验收、房屋竣工验收备案等工作。（县住建局、县自然资源局负责，县大数据中心配合）

对申请联合验收的项目，由县住建局牵头，各验收部门根据职

责分别开展相关验收工作，出具统一的联合验收意见。对验收合格的项目，由县住建局将工程竣工联合验收合格意见书和工程竣工验收备案信息及时推送至建设单位，同时根据县不动产登记交易中心提供的“房证同交”项目名单推送至县自然资源局和县税务局，用于办理不动产登记及后续税收征管。（县住建局、县自然资源局负责，县大数据中心、县税务局配合）

4. 交房前准备阶段。建设单位应在约定交房日期六十日前，将收房通知、办证申请、相关税费缴存方式、提交材料期限等一并告知购房人，并向县不动产登记交易中心申请办理首次登记。县不动产登记交易中心依据各部门的推送信息，实现“零材料”办理不动产首次登记。（县自然资源局负责，县大数据中心、县住建局、县税务局配合）

建设单位应及时组织购房人缴纳相关税费，县税务局将完税信息实时推送至县不动产登记交易中心，为登记发证做好准备。（县税务局负责，县大数据中心、县自然资源局配合）

5. 办理登记阶段。县不动产登记交易中心收到建设单位申请后，应为其开辟绿色通道，及时为符合登记条件的建设单位和购房人办理不动产登记，确保在交房的同时交付不动产权证书。（县自然资源局负责，县税务局配合）

（二）地证同交工作流程

1. 提出申请阶段。用地单位取得国有建设用地使用权后，可自行选择向县不动产登记交易中心提出“地证同交”书面申请，并就交地前完成相关准备工作作出承诺。县自然资源局应及时将“地证同交”项目土地利用有关情况与相关部门做好衔接，积极为地证同交提供有力保障。纳入“地证同交”项目的用地单位，可同步向县不动产登记交易中心申请进行权籍调查，并初步收集整理国有建设用地使用权首次登记相关材料。（县自然资源局负责）

2. 项目审批阶段。县自然资源局应积极主动指导用地单位办理相关审批手续，按时缴纳土地出让金和相关税费。县不动产登记交易中心应同步根据交地期限倒排时间表，提前开展权籍调查工作，主动靠前服务，对材料收集和登记流程进行指导，确保在交地期限截止前完成权籍调查、材料收集和预审等准备工作。（县自然资源局负责）

3. 交地前准备阶段。用地单位缴清土地出让金及相关税费后，县不动产登记交易中心通过信息共享方式获取县自然资源局内部的土地权属来源等相关信息，县税务局及时将出让金缴纳及完税信息推送至县自然资源局和县不动产登记交易中心，用于办理不动产登记。（县自然资源局、县税务局负责）

4. 办理登记阶段。用地单位在签订出让合同、缴清出让金及相关税费后，即可向县不动产登记交易中心提交登记申请，县不动产

登记交易中心应开辟绿色通道,及时为用地单位办理国有建设用地使用权首次登记,在交付土地的同时向用地单位颁发不动产权证书。(县自然资源局负责)

六、主要措施

(一) 推行“多测合一”,大幅压缩业务办理时限

为优化业务办理流程、切实减轻企业负担,将竣工规划测量、竣工验收测量、不动产测量“多测合一”,一次委托、同步测定,有效压减测绘环节时间。项目具备测绘条件后,开发建设单位可自主选择符合条件的测绘机构承担“多测合一”业务,测绘成果在规划验收、竣工备案、不动产权籍调查时共享,相关精度要求、起算标准,实测数据等应保持统一。技术规程中有关面积计算和分摊标准不一致的,按照各自规范分别提供测绘报告或在报告中予以说明。

(二) 加强数据共享,推动信息跑路代替群众跑腿

各部门要加大信息化建设力度,统一将数据通过县共享交换平台进行互联互通,依托信息化手段再造审批流程,简化申请材料,压缩办事时限,确保跨部门、跨业务间信息共享,有效减少企业群众多头跑路。现有技术条件下,暂时达不到网络对接实时共享审批信息的,可通过线下定期同步的方式及时更新所需数据,确保部门间信息共享渠道畅通。

(三) 登记窗口前移,发挥“互联网+不动产登记”优势

县不动产登记交易中心应将不动产登记窗口前移至开发建设单位和小区，现场完成受理，并进一步优化不动产登记流程，加大电子签名、电子签章、电子合同、电子证照开发力度，利用“互联网+”技术优势，让购房人通过“三晋通”APP、“互联网+不动产登记”平台实现“掌上办”。

（四）加强监督管理，有效保障购房人合法权益

县住建局要加强对商品房交付环节的执法监督检查，严格按照《建筑法》《建设工程质量管理条例》等相关法律法规规定，凡未进行竣工验收备案的项目不得提前交付使用，确保消除安全隐患。县税务局要积极利用部门间信息共享机制，加强对新建商品房开发、销售及登记全流程税收征管，督促房地产开发企业及时开具不动产销售发票，为购房人缴纳契税创造有利条件。

七、有关要求

（一）加强组织，强化协同。“房证同交”“地证同交”改革由县自然资源局牵头组织，各部门各司其职、加强协作，建立联合会审制度，及时组织研究和统筹解决实际工作中遇到的难题，加强对新建商品房开发建设、市场管理、不动产登记等环节的整合优化，形成服务企业群众有效合力，确保各阶段、各环节无缝对接。

（二）优化流程，提高效率。凡涉及“房证同交”“地证同交”

工作的，各部门应最大限度优化审批流程、精简申请材料、压缩办理时限，提前介入、并联办理，积极推动“多测合一”“多验合一”和数据信息共享，形成高效便捷的办事流程，助推行政审批服务提速增效。

(三)压实责任，强化约束。县住建局要加强房地产行业监管，督促建设单位及时申请验收，严肃查处违法违规行为，通过诚信管理、过程管理及满意度评估等手段强化信用管理，压实房地产开发企业“房证同交”主体责任，积极引导建设单位申请“房证同交”服务，确保“房证同交”改革取得实效。县市场监管局要依法查处违规收费、虚假宣传等扰乱市场秩序的行为，切实维护购房人合法权益。县税务局要及时督促房地产开发企业按时履行相应税收程序，有效保障购房人合法权益。

抄送：县委办公室，人大常委会办公室，政协办公室，法院，
检察院，新闻单位。

陵川县人民政府办公室

2022年9月22日印发
