

稷政办发〔2022〕15号

“

”

“

”

各乡（镇）人民政府，县直各相关单位，稷山经开区管委会：

《稷山县全面推行“房证同交”“地证同交”实施方案》已经县政府研究同意，现印发你们，请认真贯彻执行。

稷山县人民政府办公室

2022年4月7日

（此件公开发布）

“

”

”

为进一步深化我县“放管服”改革，不断优化营商环境，全面贯彻落
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）要求，大力提升国有建设用地使用权
和新建商品房的办证效率，有效保护购房人和开发企业的合法权益，
全力推行“房证同交”“地证同交”新模式。现结合我县发展实际，
特制定本工作方案。

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，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理念，围绕企业
和群众办理不动产登记的重点、堵点问题，厘清不动产登记前置环节，
优化再造业务办理流程，大幅压减各类前置环节办理时间。

（二）基本原则

坚持依法合规，守住底线。严格遵循依申请登记的原则，依法依
规优化流程，确保关键环节、核心环节不缺失，全面提速的同时，
立足实际，把握改革节奏，做到改革前后政策衔接，以点带面，
逐步推行，做到确保风险可控、依法审批、依法缴税、依

法登记、标准不降、质量不减、有序推进，避免造成新的遗留问题。

坚持改革创新，便民利企。结合我县转型发展实际，坚持问题导向，创新工作方法，坚持试点先行，着力推进相关业务“线上办、并联办、现场办”，形成可自制可借鉴的成熟经验做法后，再逐步推行实施，对纳入“房证同交”“地证同交”的服务项目要开通绿色通道，持续优化服务，真正做到便民利企。

坚持政府主导，部门配合。“房证同交”“地证同交”由县政府牵头，统筹推进，各职能部门要履职尽责、加强联动，形成工作合力，做好并联办理、资料移交、信息共享等工作，确保“房证同交”“地证同交”工作取得实效，落实落地。

二、工作安排

2022年年底按照试点先行、逐步推开的工作原则，实现“房证同交”“地证同交”的工作目标。

（一）“房证同交”

1、“房证同交”实施范围。“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。全县范围内符合上述条件的新建商品房项目均可申请“房证同交”。

2、“房证同交”工作任务。在新建商品房项目的房地产开发建设单位向购房人交付房屋前，已完成相关验收手续、完成不动产首次登记，不动产登记交易中心和税务部门加强协作，在交房

现场为提出申请的购房人办理不动产转移登记，实现购房人拿钥匙的同时，即可领取《不动产权证书》。建立与各房地产开发企业签订合作协议的模式，深入推进“房证同交”改革向纵深发展。

3、优化重塑业务办理流程

(1) 2022年3月31日以后，取得《商品房预售许可证》的房地产开发项目，须在购房合同中增加“房证同交”选择性条款，明确买卖双方的责任和义务，同时合同中应包含当事人约定办理预告登记的相关条款，开发商取得《商品房预售许可证》后，到税务局进行项目登记。（牵头单位：县住建局；配合单位：县行政审批局、县税务局）

(2) 房地产开发项目规划审批后，要将信息及时推送到县住建局，项目开发建设过程中，住建部门要通过提前介入和过程管控，指导房地产开发企业按照有关要求开发建设。房地产开发企业要及时委托具有相应资质的测绘单位出具预测绘成果，相关职能部门依据预测绘成果建立楼盘表，不动产登记交易中心及时设定不动产登记单元代码，将不动产登记单元代码贯穿房屋生命全周期。各开发企业在申请规划验收、竣工备案等审查备案时，各相关职能部门要积极主动配合县行政审批局开展工作，加快审批事项办理效率。各开发企业应确保在项目交房前办理完成《竣工验收备案表》，由不动产登记交易中心完成权籍调查。（牵头单位：县行政审批局，配合单位：县住建局、县自然资源局）

(3) 各房地产开发企业在完成全部验收备案手续、缴齐相关税费后，应及时向不动产登记交易中心申请不动产首次登记，不动产登记交易中心应在5个工作日内完成登记工作。各开发企业应在约定交房前两个月，将收房通知、办证申请、契税及维修资金缴存方式、提交材料期限等一并告知购房人，完成《商品房销售合同》的签订备案并及时提供销售不动产发票。由各房地产开发企业及时告知购房人契税及维修资金缴存地点和网上办理渠道。在办理商品房转移登记前逾期提交上述材料的购房人，视为放弃“房证同交”（牵头单位：县自然资源局；配合单位：县住建局、县税务局）

(4) 不动产登记交易中心收到各房地产开发企业和购房人申请后，在新建商品房项目交房前，由房地产开发企业组织购房人通过线上线下等方式申请办理新建商品房首次转移登记，待缴纳相关税款后，由县税务部门及时将完税信息推送至不动产登记交易中心，由不动产登记交易中心根据申请完成新建商品房首次转移登记，在房屋交付时向购房人交付不动产权证书。（牵头单位：县自然资源局；配合单位：县税务局、县住建局）

（二）“地证同交”

1、“地证同交”实施范围。适用于按照《国有建设用地使用权出让合同》或《划拨决定书》中的相关地块，在交付时已完成权籍调查的不动产首次登记。

2、“地证同交”工作任务。选择条件相对成熟的项目用地，以“标准地”方式供应的工业项目优先推行，探索从签订《土地成交确认书》起，到颁发《不动产权证书》，实现相关业务全流程标准化、规范化的并联办理，实行容缺办理、前置办理和承诺办理的工作模式，探索推进土地交付与不动产登记有机结合的新模式。在不动产登记法定环节、核心材料不缺失的前提下，可以对业务流程进行适当调整，对非核心要件开展容缺受理，对部分要件探索承诺受理。

3、优化重塑业务办理流程

(1) 土地交付前先行权籍调查工作，相关费用由使用权人承担。不动产登记交易中心向使用权人提供“地证同交”服务清单，使用权人根据需求自行决定申请“地证同交”服务，并配合完成相关税费缴纳和承诺。(牵头单位:县自然资源局;配合单位:县税务局)

(2) 积极引导使用权人按照审批流程办理相关手续，按时缴清土地出让金及相关税费，县税务局及时出具相关完税信息。(牵头单位:县自然资源局;配合单位:县税务局)

(3) 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、行政审批局相关不动产的权属来源、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。(牵头单位:县自然资源局;配合单位:县行政审批局)

(4) 使用权人提交登记申请，在土地交付的同时，不动产登记交易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。(牵头单位:县自然资源局)

三、组织机构

进一步抓好抓实全县“房证同交”“地证同交”改革工作，经县政府研究决定，现成立稷山县“房证同交”“地证同交”改革领导小组。

组 长：黄福民 县政府副县长

副组长：付红安 县政协副主席、住建局局长

曹三红 县政府办主任科员

贺兆民 县自然资源局局长

王亚洲 县行政审批局局长

柴 进 县税务局局长

成 员：田伟杰 县行政审批局副局长

畅鹏翥 县税务局副局长

刘保功 县自然资源局党组成员

曹春东 县住房保障和房地产服务中心主任

领导小组下设办公室，办公室设在县自然资源局，办公室主任由刘保功兼任，负责统筹安排、协调相关工作。

四、工作要求

1、加强组织领导。“房证同交”“地证同交”改革是维护企

业和群众财产权、优化营商环境的重要抓手，各相关单位要高度重视，制定实施方案，明确责任分工，落实落细各项工作要求，让企业和群众切实享受到改革红利。

2、压实部门责任。县住建局要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激励，形成良好市场导向。县行政审批部门和不动产登记交易中心，要通过信息化手段整合集成业务流程，实现信息互联互通共享，实现一窗受理并行办理，做到开发企业“只跑一次”

3、做好宣传引导。要充分利用各类媒体平台，多渠道、多方式进行宣传，积极引导企业和群众参与改革，营造良好改革氛围。同时要加强诚信管理，开展满意度评估，密切关注舆情，及时回应社会关切。