

惠 州 市 自 然 资 源 局
惠 州 市 住 房 和 城 乡 建 设 局 文 件
国 家 税 务 总 局 惠 州 市 税 务 局

惠市自然资函〔2021〕1213 号

惠州市自然资源局 惠州市住房和城乡建设局
国家税务总局惠州市税务局关于印发
《关于加快推进“交房即发证”
工作的实施方案》的通知

各县（区）自然资源、住房和城乡建设、税务主管部门：

现将《关于加快推进“交房即发证”工作的实施方案》印发给你们，请结合实际情况，认真贯彻执行。执行中遇到问题，请及时反馈给惠州市自然资源局。

附件：关于加快推进“交房即发证”工作的实施方案



惠州市自然资源局



惠州市住房和城乡建设局



国家税务总局惠州市税务局

2021年5月10日

公开方式：不予公开

惠州市自然资源局

2021年5月10日印发

附件

关于加快推进“交房即发证” 工作的实施方案

为深入贯彻落实《国务院办公厅关于压缩不动产登记办理时间的通知》（国办发〔2019〕8号）和《广东省住房和城乡建设厅 广东省自然资源厅 国家税务总局广东省税务局关于加快办理新建商品房不动产权证书的通知》（粤建房函〔2020〕1111号）（详见附件）文件要求，进一步优化我市不动产交易、办税、登记服务工作，持续提高人民群众办事的便利度和满意度，现结合全市的实际制定实施方案如下：

一、工作内容

“交房即发证”是指对已完成建设工程竣工验收备案的新建商品房项目，房地产开发企业将新建商品房的房屋钥匙、《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》、带税率增值税发票等交付给购房人的当日，自然资源主管部门为该提出申请的购房人颁发《不动产权证书》。

二、工作目标

（一）2021年6月1日起各县（区）达到“交房即发证”条件（即已办理商品房首次登记，已开具带税率增值税发票，下同）的新建商品房楼栋数占当月交付使用的新建商品房楼栋总

数的比例力争不低于50%。

（二）2021年10月1日起各县（区）新建商品房均实现“交房即发证”。

三、工作流程

各县（区）要大力推进将房屋所有权首次登记作为交房的前提条件，全市新建的商品房项目以及已开发销售但尚未交房的统一按以下工作流程开展“交房即发证”工作：

（一）住建部门积极引导房地产开发企业在商品房预售时，主动申请提供“交房即发证”服务；牵头购房合同（补充合同）有关条款的修订。

（二）自然资源主管部门在办理商品房建设工程规划条件核实时，提前组织做好权籍调查工作，确保核发《建设工程规划验收合格证》的同时完成每套商品房首次登记前的权籍调查成果，并向住建部门共享权籍调查成果信息。

（三）住建部门在对项目核发《竣工验收备案表》的3个工作日内向自然资源主管部门共享项目竣工验收备案信息。

（四）自然资源主管部门根据住建部门共享的项目竣工验收信息，辅导房地产开发企业在交房前办理商品房首次登记。自然资源主管部门在完成商品房首次登记后3个工作日内向税务部门共享商品房首次登记信息。

（五）房地产开发企业在办理交房前向购房人开具不动产销售

的应税发票，购房人向税务部门申报并缴交契税。购房人完税后，税务部门将完税信息自动推送至自然资源主管部门。

（六）房地产开发企业在商品房首次登记完成后备齐材料为购房人申请办理商品房不动产权证书，自然资源主管部门受理不动产登记资料，由房地产开发企业缴交登记费用后，在规定工作日内办结。

（七）在约定交房日，房地产开发企业在房屋交付使用的当日，向购房人交付《不动产权证书》，实现“交房即发证”。

四、职责分工

（一）自然资源主管部门要加强用地供后监管，加快不动产登记，推行不动产登记便民服务窗口向房地产开发企业延伸，为已办理商品房首次登记并申请“交房即发证”的购房人提供现场服务，逐步实现购房人收房当日即可领取不动产权证书。

（二）住建部门要引导房地产开发企业压缩房屋买卖合同约定的办证时限，推动房地产开发企业积极主动做好申请办理不动产权证书的准备工作；要积极推动房地产开发企业与购房人将“交房即发证”作为选择性条款写入商品房买卖的补充协议。

（三）税务部门要主动做好房地产开发企业的纳税及购房人契税申报辅导，负责辅导房地产开发企业开具增值税应税发票，并做好契税完税台账管理工作及房地产开发企业纳税申报的监管工作。

五、工作要求

（一）加强组织领导

“交房即发证”便民利企改革，是贯彻落实党中央、国务院深化“放管服”改革要求，深入推进不动产登记服务便民利企的具体举措。各县（区）要高度重视，切实提高政治站位，牢固树立服务意识，注重购房人体验，成立由自然资源、住建、税务等部门组成的“交房即发证”工作专班，解决工作推进过程中遇到的各类问题。有关部门要密切协作，强化协同，确保上下一盘棋、统筹推进。

（二）深化信息共享

加强部门间信息共享，打破信息孤岛，让信息多跑路、群众少走路，方便企业和群众办事创业。各县（区）应在试点的基础上加快全面推进，部门间共享的数据手工传递与系统推送同步开展，最终实现依托市政务信息资源共享平台建立相关信息交换与互信共享机制；购房人的所有材料可通过信息共享获取的，不得要求申请人重复提交；企业的统一社会信用代码、法人代表身份证、代理人身份证等材料，已在其他涉税环节获取的，不再重复提交。

（三）做好宣传辅导

各县（区）在开展“交房即发证”工作中，要充分尊重企业群众意愿，切实保护企业群众的合法权益，让改革红利惠及千企万众。同时，要积极运用门户网站、微信公众号、新闻广播、张贴告示等方式，及时宣传该项便民利企举措，报道相关典型做法和工作成效，

促进互相学习借鉴，加强舆论引导，及时回应群众关切。

广东省住房和城乡建设厅 广东省自然资源厅 国家税务总局广东省税务局

粤建房函〔2020〕1111号

广东省住房和城乡建设厅 广东省自然资源厅 国家税务总局广东省税务局关于加快办理 新建商品房不动产权证书的通知

各地级以上市住房和城乡建设局、自然资源主管部门、税务局，国家税务总局珠海市横琴新区税务局，国家税务总局广州市南沙区税务局：

为认真落实《广东省人民政府关于印发2020年“百项疏堵行动”工作方案的通知》（粤府函〔2020〕140号），有效疏解新建商品房不动产权证书办理时间长的问题，不断提升政府服务质量，让企业和群众拥有更多获得感和幸福感，现将有关事项通知如下。

一、全面落实工程竣工联合验收制度，扎实推动有关事项前置实施

各地要通过优化工作流程、明确技术要求、共享测绘成果等

方式，将不动产权籍调查工作前置至房屋交付前实施，对房屋建筑工程项目在竣工验收阶段涉及的规划条件核实测量、人防测量和不动产测绘等实行一次委托、联合测绘、成果共享。各地要按照广东“数字政府”改革建设要求，原则上应将联合测绘的数据成果纳入政务数据空间地理信息库实现汇聚和共享，加快推进与在线政务服务平台、工程建设项目审批管理系统等相关系统的互联互通，为竣工验收及后续监管提供真实、准确、可靠的信息化服务保障。各地要大力推进将房屋所有权首次登记（大确权）作为交房的前提条件，即新建商品房在办理房屋所有权首次登记后，再办理交房手续。

二、加强信息共享和业务协同，实现减环节、减材料、减时间

各地要按照“环节最少、材料最少、用时最少”的原则，通力合作，破除壁垒，深入推进信息集成、流程集成式不动产交易、缴税、登记“一窗受理”。**一是减环节。**各地住房城乡建设、不动产登记和税务部门要建立互信机制，凡对方提供的数据或材料，其真实性不再审核，着力提高办事效率。同时，要加强“一窗受理”系统与房屋交易网签系统、网上缴税（费）支付系统的对接，实现住房城乡建设部门的房屋交易网签信息、税务部门的完（免）税证明信息和不动产登记部门的登记结果信息的全面共享，减少工作人员来回跑腿和不必要的系统切换。**二是减材料。**各地住房城乡建设、不动产登记和税务部门要全力提升信息数据获取能力，

凡能获取电子证照、电子签名、电子印章、信息文件等资料的，不再要求提供纸质材料和扫描件。各地不动产登记部门在办理不动产首次登记时，可将申请资料中收取用地、规划等材料原件的要求修改为核验原件，对于能够直接获取用地、规划等部门批准文件及权籍调查成果的，不得要求当事人另行提交。**三是减时间。**各地住房城乡建设、不动产登记和税务部门要加快推进“互联网+政务服务”，通过互联网、自助终端设备等媒介开通相应的自助服务，建立完善部门互信机制，前一个部门或环节审核过的，后一个部门或环节不再审核，尽可能减少重复性资料的审核时间。住房城乡建设部门应引导商品房交易双方、房地产中介机构和房地产开发企业在房屋交易网签备案系统自行录入房屋交易合同信息，系统自动赋予合同备案编码，房屋交易合同信息应及时推送给不动产登记部门、税务部门；不动产登记部门应将不动产登记信息及时推送给住房城乡建设部门、税务部门；税务部门应提升纳税事项办理便利度，压减办理时间，引导纳税人自助缴纳税款，完（免）税证明信息应及时推送给住房城乡建设部门、不动产登记部门。

三、强化房地产开发项目监督管理，及时处置违法违规行为

各地住房城乡建设部门要研究完善房地产开发项目管理措施，引导房地产开发企业压缩房屋买卖合同约定的办证时限，推动房地产开发企业积极主动做好申请办理不动产权证书的工作。对群众反映未及时办证的房地产开发建设项目，要积极采

取措施指导督促房地产开发企业依法依规申请办理不动产权证书。建立完善房地产开发企业诚信管理工作机制，鼓励房地产开发企业积极主动申请办理不动产权证书。各地自然资源部门要加强用地供后监管，对因企业原因超期竣工，严格依法依规合同约定追究责任。加强规划审批事中事后监管，防止房地产项目开发建设过程中出现未经批准擅自改变用途、改变功能及加建超建等违法违规行爲，避免后续因无法通过规划验收、竣工验收导致登记办证困难的问题。各地住房城乡建设部门要及时通过工程建设项目审批管理系统，将已完成竣工联合验收的项目信息共享至不动产登记和税务部门，并联合不动产登记和税务部门加强动态跟进，督促指导房地产开发企业交楼后尽快做好申请办理不动产权证书的前期工作。

四、大力推进“互联网+不动产登记”，进一步提升不动产登记服务能力和水平

各地不动产登记部门要充分利用互联网、大数据、人脸识别、在线支付等技术，大力推行“互联网+不动产登记”，实现“网上办”“就近办”“集中办”“马上办”。不动产登记部门在做好与住房城乡建设部门交易合同网签备案系统对接的基础上，进一步加快推行不动产登记便民服务窗口向房地产开发企业延伸，为房地产开发企业申请办理新建商品房不动产登记创造便利条件，大力推进减时增效工作，提升不动产登记服务能力和水平。

五、改革创新不动产登记模式，积极探索“交房即发证”工

作模式

各地住房城乡建设部门要积极引导房地产开发企业将“交房即发证”作为商品房销售承诺或合同的内容，积极推动房地产开发企业与购房人将“交房即发证”作为推广性、选择性条款写入《商品房买卖合同（预售）》并倡导房地产开发企业与购房人协商选择使用，逐步引导实现新建商品房“交房即发证”，维护购房人合法权益。大力推动有条件的城市开展“交房即发证”工作，由不动产登记机构与税务、金融机构等部门联动，为已办理商品房首次登记并申请交房即发证的项目业主提供现场服务，实现购房人收房同时即可领取不动产权证书。税务部门对实施“交房即发证”的项目，要辅导纳税人在交房前做好正式购房发票开具，辅导购房者通过微信服务号、粤税通小程序等方式线上申报缴纳税费。

六、加强宣传培训，营造良好氛围

各地应通过电视、报刊、网络等媒体，向社会宣传办理不动产权证书相关政策，引导购房者在购买商品房时依法平等与房地产开发企业约定交房后办证期限。各地不动产登记部门要加强对房地产开发企业的培训，指导房地产开发企业提前准备申请办理不动产权证书的相关材料，尽量缩短申请首次登记的准备时间。房地产开发企业应积极主动配合做好商品房不动产权证办理工作，引导和辅导购房人线上办理涉税业务，及早准备好办证前各项资料，减少办证时补资料时间，如在办理房屋网签备案手续时，

可协助收集新建商品房不动产首次登记等相关材料。购房者应积极提供申请办理房屋所有权证书的所需资料，依法缴纳相关税费，减少申请房屋所有权证书的准备时间。

特此通知。



广东省住房和城乡建设厅



广东省自然资源厅



国家税务总局广东省税务局

2020年12月31日

公开方式：依申请公开