

主动公开

**佛山市自然资源局南海分局
佛山市南海区政务服务数据管理局
佛山市南海区住房和城乡建设和水利局
国家税务总局佛山市南海区税务局** 文件

佛自然资南〔2021〕164号

**佛山市自然资源局南海分局 佛山市南海区政
务服务数据管理局 佛山市南海区住房城
乡建设和水利局 国家税务总局佛山市南海区
税务局关于印发佛山市南海区不动产登记
“交付即交证”工作实施方案的通知**

各镇人民政府、街道办事处：

为贯彻落实提升不动产登记服务及优化营商环境的决策部

署，现将《佛山市南海区不动产登记“交付即交证”工作实施方案》印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向佛山市自然资源局南海分局反映（联系电话：86315203）。



佛山市自然资源局南海分局



佛山市南海区政务服务数据管理局



佛山市南海区住房城乡建设和水利局



国家税务总局佛山市南海区税务局

2021年7月30日

佛山市南海区不动产登记“交付即交证” 工作实施方案

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）、《佛山市“互联网+不动产登记”改革工作方案》（佛自然资通〔2021〕15号）、《佛山市自然资源局 佛山市政务服务数据管理局 佛山市住房和城乡建设局 国家税务总局佛山市税务局关于印发佛山市不动产登记“交付即交证”工作实施方案的通知》（佛自然资通〔2021〕29号）部署要求，结合佛山市南海区实际情况，制定本方案。

一、总体要求

（一）总体目标

以推进不动产登记法治化、规范化、便民化、标准化、信息化为引领，进一步加强自然资源、政数、住建、税务、金融机构等部门间的协同合作，深化信息共享集成，改造优化业务流程，综合运用“互联网+不动产登记”、网上办税、移动办证设备等技术 and 硬件，走进企业，迈入社区，来到现场，方便群众办证，让企业和群众的获得感、幸福感不断增强，为佛山高质量发展新篇章贡献南海力量。

（二）工作任务

本着遵循公开、自愿、合理性的原则，“交付即交证”工作任务主要包括“交地即发证”“验收即发证”以及“交房即发证”，

建立起从土地交付到土地首次登记、从竣工验收到房地一体首次登记、从商品房交付到首次转移登记的不动产登记服务，具体任务如下：

1. 交地即发证：对四至清晰、权属无纠纷、土地出让金和税款等规定税费缴纳完毕的出让土地，在用地单位申请且符合登记条件的前提下，自然资源部门在土地出让合同签订后，受理“交地即发证”申请，可在完成土地交付手续当天，为用地单位同步颁发不动产权证书。

2. 验收即发证：对工业项目建设的普通厂房和仓库等（不含分割登记），在建设单位申请且符合竣工验收、登记条件的前提下，建设单位在申请联合验收时可同步申请“验收即发证”，自然资源部门与竣工联合验收相关部门联动，在工程建设项目联合验收通过后，为建设单位核发联合验收终审意见书、工程竣工验收备案意见、不动产权证书。

3. 交房即发证：新建商品房项目组织购房人进行房屋交付使用时，自然资源部门与住建、税务、金融机构等部门联动，在相关准备工作完成的前提下，在房屋交付现场统一为购房人颁发不动产权证书，实现购房人收房的同时即可领取不动产权证书。

4. 未理清相关违约责任和补缴出让金的不适用此方案。

二、工作内容

（一）交地即发证

1. 办理条件

(1) 用地单位依据土地审批程序，承诺足额缴纳土地出让金、税款等税费。

(2) 用地单位符合法律法规规定的登记条件，主动申请“交地即发证”服务。

2. 工作流程

(1) 用地单位签订成交确认书后提出“交地即发证”申请，一并签署《不动产测绘服务委托书》，确定测绘服务单位。

(2) 测绘单位实施不动产测绘，出具宗地图等测绘成果。

(3) 土地出让合同签订后，用地单位按时足额缴纳土地出让金、税款等相关税费，税务部门应提供网上和办税服务厅办税功能，为用地单位在登记前依法完税。

(4) 用地单位可并联申请办理建设用地规划许可证、不动产权籍调查审核及不动产登记，自然资源部门通过信息共享方式获取税务部门完税信息等，并履行不动产登记审核工作。

(5) 具备上述各项条件后，土地交付手续办理当天，自然资源部门向用地单位出具《土地移交确认书》，同步颁发不动产权证书。

(二) 验收即发证

1. 办理条件

普通厂房和仓库等的工业项目建设单位具备法定竣工验收和不动产登记条件（不含分割登记），主动申请“验收即发证”服务。

涉及易燃易爆、有毒有害、对生态环境影响较大的工业项目，重大化工企业项目，占用风景名胜保护等特定区域的工业项目和房地产开发项目不适用“验收即发证”工作。

2. 工作流程

(1) 将不动产登记事项纳入联合验收同时办理。建设单位完工并具备联合验收条件的，建设单位委托测绘单位完成不动产登记和规划核实“多测合一”，通过政务服务网-工程建设项目审批管理平台申请“验收即发证”，实现不动产登记事项纳入联合验收同时办理。

(2) 联合验收牵头部门组织各专项验收主管部门在规定时间内开展联合验收，自然资源部门对不动产权籍调查审核及不动产登记事项容缺受理。自然资源部门在联合验收审核的同时，完成不动产权籍调查审核。

(3) 建设工程竣工验收合格、所有专项验收或者备案都通过，联合验收部门出具联合验收终审意见书后，住建部门和自然资源部门并联审批，在规定时限内分别出具工程竣工验收备案表、不动产权证书。

(三) 交房即发证

1. 办理条件

(1) 在商品房销售阶段已经约定购房人（金融机构）委托房地产开发企业办理“交房即发证”业务，新建商品房开发企业已完成房屋所有权首次登记，统一为购房人申请“交房即发证”

服务。

(2) 购房人购房资格已核验，商品房购房合同已经备案，并已缴纳相关税费。

2. 工作流程

(1) 房地产开发企业在商品房销售阶段，根据购房人需求，约定提供“交房即发证”和相关税费代办服务。房地产开发企业应分批次为购房人提供“交房即发证”服务，合理确定每批次“交房即发证”总量，不得就该项服务收取购房人费用。

(2) 房地产开发企业与购房人签订购房合同后，应按照合同约定配合购房人申请办理商品房预告登记和抵押权预告登记（“双预告”登记），自然资源部门可以将“双预告”登记授权不动产登记便民服务点金融机构受理，向购房人颁发不动产登记证明电子证照。

(3) 房地产开发企业委托“多测合一”测绘单位开展不动产测绘、权属调查工作。

(4) 税务部门提供网上和办税服务厅办税功能，为申请人在登记前依法完税。

(5) 商品房竣工验收合格后，房地产开发企业向自然资源部门申请不动产权籍调查审核，同时进入“预交房”环节，给予购房人充足的时间验收房屋。权籍调查成果入库后，房地产开发企业申请房屋所有权首次登记的同时同步向自然资源部门提交“交房即发证”的服务对象名单，协助购房人整理新建商品房首

次转移登记及抵押登记的申请材料。

(6) 自然资源部门完成房屋所有权首次登记后，房地产开发企业在佛山市相关不动产网上申报系统代“交房即发证”购房人批量申请不动产登记，自然资源部门及时审核，出具不动产权证书。

(7) 具备上述各项条件后，房地产开发企业正式交房当天，向购房人颁发不动产权证书。颁发不动产权证书后，如存在购房人退房的情形，购房人与房地产开发企业可通过司法途径解决。当事人凭法院生效法律文书将房屋再次转移登记到房地产开发企业名下，申请注销合同备案后，该套房屋可作为一手商品房销售。

(8) 鼓励房地产开发企业在交房即发证的同时，联动提供水、电、气、网络、电视等开户服务，方便群众办事。

三、时间安排

(一) 2021年6月至7月，区自然资源分局牵头与用地单位、建设单位、房地产开发企业进行沟通交流，在群众中和社会上开展宣传引导，制定全年“交付即交证”工作计划报市自然资源局，做好各项准备工作。

(二) 2021年7月，区自然资源分局全面启动“交付即交证”工作，实现常态化运行，确保月月有案例。

(三) 2021年12月底，区自然资源分局做好全年“交付即交证”工作总结和2022年工作计划并报市自然资源局。

四、保障措施

（一）提高思想认识。“交付即交证”工作是贯彻落实党中央、国务院和省、市深化“放管服”改革要求，深入推进不动产登记服务便民化的具体举措，各部门间要建立起工作协调联动机制，各司其职，及时协调解决工作中遇到的问题，形成工作合力，广泛听取企业和群众意见，确保“交付即交证”工作落地见效。

（二）强化组织领导。区（镇）自然资源部门要会同属地政数部门、住建部门、税务部门及金融机构，加强组织领导与统筹协调，强化监督督导，定期总结经验、通报相关情况，推动工作开展，确保顺利完成任务。

（三）积极主动服务。区（镇）自然资源部门、政数部门、住建部门、税务部门、金融机构要树立主动服务意识，提前介入，强化互联网与智能化技术应用，大力促进部门信息共享，让信息多跑路、群众少跑腿，提升服务水平，方便企业和群众办事创业，提升人民群众生活水平，助力佛山高质量发展。

（四）加强宣传引导。充分利用报纸、广播、电视、网络、新媒体等载体，加强政策解读力度，积极引导。广泛宣传不动产登记“交付即交证”工作模式，及时宣传报道相关典型做法和工作成效，总结经验教训，促进相互学习借鉴。加强舆论引导，及时回应群众关切。

佛山市自然资源局南海分局办公室

2021年8月5日印发
