

阳春市自然资源局文件

春自然资发〔2021〕157号

关于印发《阳春市“交房即发证” 办事流程服务指引》的通知

市税务局，市住建局，市政数局，市房地产协会：

《阳春市“交房即发证”办事流程办事指引》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行，执行过程中遇到的问题，请径向市自然资源局反映。



阳春市“交房即发证”办事流程服务指引

一、服务范围

房地产开发企业（以下简称开发企业）根据企业自身和购房者的需求提出“交房即发证”的办证申请，在取得《商品房预售许可证》后，购房者与房地产开发企业签订《商品房买卖合同（预售）》，市自然资源局为购房人办理《不动产权利证明书》（预告登记和预告抵押登记）。在取得《建设工程规划验收合格证》和《建设工程竣工验收备案表》以及开发企业完税并缴纳登记费后，购房人收楼时可一并领取《不动产权证》，实现“交房即发证”。

二、申请方式

“交房即发证”，采取专窗受理、专人对接的服务模式，由市自然资源局设在市政务服务中心六楼不动产登记窗口 58 号房地产商品房交易专窗受理开发企业申请，并指引开发企业与“交房即发证”服务专人对接。经审核确认申请项目符合“交房即发证”相关范围和条件后，市自然资源、税务部门协同开发企业制定“交房即发证”预约服务计划，落实相关保障，全程做好“交房即发证”服务。

三、工作流程

（一）商品房预售及签订购房合同阶段

2021年8月1日以后取得《商品房预售许可证》的开发项目，须在购房合同中增加“交房即发证”作为选择性条款，明确买卖双方责任义务。

（二）竣工验收及成果审查备案阶段

1. 楼盘竣工后，开发企业应及时委托有资质的测绘单位实施房屋面积实测，市自然资源局受理商品房规划条件核实时，市不动产登记中心同步介入商品房权籍调查，核发《建设工程规划验收合格证》时完成每套商品房发证的权籍调查成果并交到开发企业；对同一位置自然幢与地下车库属同一《建筑工程施工许可证》的，市自然资源局在办理商品房规划条件核实时可对地上建筑物和地下车库分别进行规划条件核实验收。以上事项自开发企业到市政务服务中心规划条件核实窗口受理入件一个月内办结。

2. 市自然资源局将《规划条件核实合格证》推送至市政务服务中心市住建局窗口办理《建设工程竣工验收备案表》，市住建局房地产市场预售监督管理部门在3个工作日内将商品房楼盘表推送到城市房地产业务管理信息平台，待市住建局办结《建设工程竣工验收备案表》后，市自然资源局不动产登记窗口当即为企业核发每套商品房的《不动产权证书》。以上事项自市住建局窗口受理入件一个月内办结（含住建质监、安监验收）。

3. “交房即发证”服务实行一次性告知制度。按照“进一个门，跑一次路”、“前台专人受理，后台分类审核，部门并联办理，

统一窗口出件”原则，实行市自然资源、住建、税务窗口内部多跑腿，企业少跑动方式，提高办事效率。相关职能部门窗口受理或审核对开发企业手续不齐全或不符合法定要求的，承办人员应一次性书面告知补正材料及时限，开发企业按该告知提供补正材料后视同开发企业提供材料齐全，不得要求开发企业再提供补充材料。

（三）交房前准备阶段

开发企业在约定交房前引导购房人凭市自然资源局出具每套商品房《不动产权籍调查成果表》、买卖双方签订的《商品房预售（现售）合同》及开发企业开具的不动产销售发票，向市税务局申报缴纳契税。市税务局按整套商品房的销售价格征收税款并出具契税完税凭证。开发企业在约定交房日将收房通知、维修资金缴款单一并送达购房者。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“交房即发证”。

（四）不动产登记阶段

开发企业通过广东政务网将办理每套商品房办证所需材料上传到市不动产登记中心“一窗受理”系统，实现网上扫码缴纳不动产登记费和工本费，市不动产登记中心在3个工作日内颁发购房者的《不动产权证》，确保交房之日发证。

2021年8月27日