

# 山阴县人民政府办公室文件

山政办发〔2023〕26号

## 山阴县人民政府办公室 关于印发《山阴县“房证同交”“地证同交” 实施方案》的通知

各乡（镇）人民政府、山阴经济技术开发区管委会、县直各有关单位：

《山阴县“房证同交”“地证同交”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。

山阴县人民政府办公室

2023年11月3日

(此件公开发布)

# 山阴县“房证同交”“地证同交” 实施方案

按照《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）和《朔州市人民政府办公室关于印发朔州市“房证同交”“地证同交”实施方案》的通知（朔政办发〔2023〕13号）要求，进一步深化“放管服”改革，优化营商环境，促进房地产市场稳定发展，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。结合我县实际特制定本实施方案。

## 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，全面贯彻党的二十大精神，坚持以人民为中心的发展思想，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。**严格按照《民法典》《土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《税收征收管理法》《不动产登记暂行条例》等法律法规规定，遵循依申请登记的原则，依法审批、依法缴税、依法登记，确保登记成果合法有效。

房人办理不动产登记，实现购房人拿钥匙的同时，即可领取不动产权证书。

(三) “地证同交”实施范围。“地证同交”适用于土地交付(包括出让、划拨、租赁、授权经营、作价出资或入股等方式)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。通过容缺承诺办理和前置办理的模式，优化不动产登记机构与税务部门流程，实现用地主体在办结《土地交付确认书》的同时，即可领取不动产权证书。

#### (四) “房证同交”办理流程。

1. 提交申请阶段。房地产开发建设单位取得国有建设用地使用权后，自行选择向不动产登记机构提出“房证同交”服务申请，并承诺建设中严格遵守各项审批规定、坚决不违规建设、如出现违规建设自行拆除恢复到位及交房前完成相关准备工作。登记机构应对企业提供“房证同交”服务清单，并做好宣传和流程介绍。

2. 开发建设阶段。项目开发建设过程中，县住建局、县自然资源局、县行政审批局等相关部门通过提前介入和过程管控，指导房地产开发建设单位按照有关要求进行开发建设。对符合预售条件的项目，县住建局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。办理网签合同备案后，住建部门将网签合同备案情况及时推送税务部门和登记机构。

3. 项目竣工验收及成果审查阶段。如未出现违反各项审批的情况或有违规行为但已按要求整改恢复到位，房地产开发建设单

**坚持改革创新，便民利企。**以问题为导向，创新工作方法，优化流程，确保关键环节、核心要件不缺失，着力推进相关业务“线上办、并联办、现场办”，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，切实做到便民利企。在全面提速的同时，立足实际，形成成熟经验做法后，逐步推行实施。

**坚持政府主导，部门配合。**“房证同交”“地证同交”由政府牵头，统筹推进，各相关职能部门各司其职，加强联动形成工作合力，密切配合协作，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、“房证同交”“地证同交” 目标任务、范围及流程**

**（一）目标任务。**到2023年底，我县力争发出“房证同交”首证，以“标准地”方式出让的全面推行“地证同交”。到2025年底实现“房证同交”常态化，新供地项目实现“地证同交”，并建立长效工作机制。

**（二）“房证同交”实施范围。**“房证同交”适用于我县行政区范围内通过招拍挂等方式取得国有建设用地使用权且房屋交付时已经完成竣工验收备案、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（对已取得新建商品房预售许可证并进行销售，但未进行商品房交付的房地产项目，在工程进度、验收手续等符合“房证同交”工作要求的，也可纳入“房证同交”范围）。房地产开发建设单位在向购房人交付房屋时，不动产登记机构、税务部门通过“一窗受理”在交房现场为提出申请的购

位方可向县住建局、县自然资源局、县行政审批局等部门申请验收，组织开展联合验收，加快完成规划验收、房屋竣工验收备案、消防验收等不动产登记前置审批工作事项。

房地产开发建设单位一次性委托具有相应资质的测绘单位出具测绘成果，工程建设项目竣工后，由测绘机构对该工程建设项目完成房产测绘、用地测量、规划条件核实测量、绿地面积测量、防空地下室建筑面积测量、市政配套设施核实测量等。县不动产登记中心依据实测结果建立楼盘表并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。

4. 交房前准备阶段。房地产开发建设单位在完成全部验收备案手续、缴纳相关税费后，向不动产登记机构提交首次登记申请，不动产登记机构对符合登记条件的，在2个工作日内完成首次登记。在新建商品房项目交房前，房地产开发建设单位应将办理登记材料清单、缴费方式告知购房人，并提供销售不动产发票。

5. 办理登记阶段。税务部门将完税信息及时推送至不动产登记机构，不动产登记机构收到房地产开发建设单位和购房人申请后，采取“批量服务、上门服务”的方式，在新建商品房项目交房时完成不动产转移登记，实现交房之日即交证。

#### （五）“地证同交”办理流程。

1. 提出申请阶段。在土地交付前完成权籍调查工作，相关费用由取得用地的单位承担。不动产登记机构提供“地证同交”服务清单，用地单位根据实际情况，在取得国有建设用地使用权后自行选择向不动产登记机构提出“地证同交”服务申请，并就交

地前完成权调、税费等相关准备工作进行承诺。

2. 项目审批阶段。积极引导用地单位依照土地使用审批流程办理相关手续，按时缴纳土地出让金及相关税费，税务部门及时出具相关完税信息。

3. 交地前准备阶段。不动产登记机构通过信息共享方式获取自然资源部门、行政审批部门的权属来源、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。

4. 办理登记阶段。用地单位在缴清土地出让金和相关税费后向不动产登记机构提交登记申请，在土地交付的同时，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。

### 三、职责分工

（一）县自然资源局负责牵头组织协调“房证同交”“地证同交”工作；负责国有土地出让合同的签订；负责配合出让金的征收工作；负责在竣工验收备案前完成地籍测绘、不动产权籍调查等工作；按时限要求办理首次登记和转移登记；做好职权范围内的其他审查、审批、监管、验收等工作。

（二）县住建局负责房地产开发企业信用评价工作；负责新建商品房资金监管工作；定期向社会公布房源信息；对房地产领域违法违规行为进行查处，督促开发建设单位落实“房证同交”主体责任；负责商品房预售许可证核发和房屋网签备案；负责向不动产登记机构和税务部门推送楼盘表、购房合同等信息；负责房屋维修基金缴存；负责行政职权范围内的其他审查、审批工作。

（三）县行政审批局负责项目审批、验收等工作；牵头组织

进行联合验收;负责规划验收工作、组织建设工程竣工验收工作和人防工程审批、质量跟踪监督、易地建设费收缴、验收等工作。

(四)县税务局负责项目日常税收征管及购房业主契税、印花税的征缴工作;负责完成土地出让金的征收工作;创新缴税方式,提高缴税工作便利度。

(五)县市场监管局负责加强房地产行业合同违法、发布传播虚假广告和不实信息、诱骗消费者交易、强收产权代办费等违法违规行为的监管。

#### 四、组织保障

(一)增强改革意识,聚焦目标任务。“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,各有关单位要明确责任分工,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。

(二)部门协调联动,优化服务体系。各有关单位要充分发挥部门协同作用,定期研究,及时解决推进过程中的难点、堵点问题,结合实际工作优化流程及环节,精简要件,加强信息共享,提升服务意识和质量,确保改革取得实效。

(三)加强过程管控,实现全面监管。各有关单位要按照“谁审批谁负责,谁主管谁监管”的原则,落实监管责任,加强协同监管,结合实际建立健全跨部门协作监管机制,加强事中事后监管,做好风险防控。督促房地产开发建设单位及时缴纳相关税费,严格履行合同。对违法建设、违规收款、挪用费用等行为依法进行查处。

（四）明确任务分工，压实企业责任。各有关单位要按照职能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，强化对房地产开发建设单位的信用管理，建立健全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。

（五）做好宣传引导。不动产登记机构要充分利用各类媒体平台，多渠道、多方式对“地证同交”“房证同交”进行宣传，鼓励引导企业和群众参与，营造良好的工作氛围。

---

抄送：县委办公室、人大常委会办公室、县政协办公室、县人民法院、  
县人民检察院、各人民团体、各新闻单位。

---

山阴县人民政府办公室

2023年11月3日印发