中山市自然资源局关于推进新建商品房

“交房即发证”工作的实施方案

为贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府关于深化“放管服”改革，进一步优化营商环境决策部署，解决新建商品房交房及办证中的堵点、难点问题，构建规范、有序的政务服务体系，根据《广东省自然资源厅 广东省住房和城乡建设厅 国家税务总局广东省税务局关于深入推进新建商品房“交房即发证”工作的通知》（粤自然资函〔2023〕591号），结合我市实际，制定本实施方案。

1. **指导思想**

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持以人民为中心的发展思想，深入推进我市新建商品房“交房即办证”改革工作，打通堵点和关键环节，缩短商品房交易后办理不动产权证书的时间，实现新建商品房“住权和产权同步”，持续提升企业群众办事的获得感和满意度。

1. **工作目标**

自2020年“交房即发证”工作启动以来，已在东区、西区、三乡、港口、南区、翠亨新区等6个镇街的新建商品房项目采用“交房即发证”模式办理不动产权证书，镇街覆盖率为24%。力争在2024年继续推动“交房即发证”工作，提高镇街覆盖率，增加业务办结量。

1. **实施范围**
2. 在《国有建设用地使用权出让合同》中已约定采用“交房即发证”模式办理不动产权证书的，或房地产开发企业（以下简称开发企业）与群众在签订《中山市商品房买卖合同》时将“交房即发证”作为补充协议条款约定有关责任和义务的，在完成新建商品房项目不动产首次登记的同时，登记机构指引开发企业准备转移登记材料。
3. 在《国有建设用地使用权出让合同》、《中山市商品房买卖合同》的补充协议条款中均未约定采用“交房即发证”模式办理转移登记手续的，预售商品房在完成首次登记及完善相关税费后，开发企业可在商品房交付之前向不动产登记机构申请“交房即发证”业务，登记机构派专人指导跟进，确保业务的顺利实施。
4. **申请流程**
5. 开发企业提出“交房即发证”申请。群众委托开发企业批量提前申请办证的，由开发企业负责向不动产机构提出“交房即发证”申请，并在中山市不动产登记网上“一窗办事”平台（https://www.zsbdcdj.cn/zswwsq/#/home）批量提交转移登记申请业务，咨询电话（0760-88367766），办公地址：中山市博爱六路22号中山市行政服务中心B59、B60号窗口。
6. 登记机构提前介入。对于符合条件的项目，登记机构提前介入指引登记所需的材料，并由开发企业统一递交以下申请材料:《不动产登记申请书》、相关完税凭证、不动产权属证明材料、证明发生转移的材料、申请人身份证明，涉及抵押的还需提交证明发生抵押的材料，上述申请材料中可通过信息共享方式获取的无需提交纸质材料。
7. 登记机构审核申请材料。登记机构为申请人提供绿色通道，优先办理，对于符合登记条件的，在一个工作日内完成审核登簿；对于资料不完善的，登记机构将及时与申请人沟通补正相关材料。
8. 登记机构核发不动产权证书。群众未委托开发企业代领不动产权证书的，由群众本人领取；群众委托开发企业代领不动产权证书的，由开发企业统一领取后交给群众；如有特殊要求，登记机构将视情况提供支持和配合。
9. **保障措施**
10. 加强宣传引导。充分利用政府门户网站、公众号、政务服务中心等平台，广泛宣传“交房即发证”的重要意义，必要时下沉一线，到房地产销售项目现场进行宣传，引导开发企业和群众知晓“交房即发证”条件及有关政策，营造推进“交房即办证”的良好氛围。
11. 安排专人跟进。在收到“交房即发证”申请后，登记机构安排专人跟进，指引申请人准备申请材料，及时解答申请人咨询事项，减少非必要环节和手续，确保办理流程明晰准确。
12. 开辟绿色通道。为“交房即办证”项目开辟绿色通道，优先办理，快速审批，限时办结，避免延误，确保在交房之日即可发证。并且为更好地满足开发企业和群众的需求，提供更加贴心、周到的服务，登记部门将推行上门服务、靠前服务、预约服务等，进一步提升不动产登记效率。