

# 三亚市自然资源和规划局 三亚市住房和城乡建设局 文件 国家税务总局三亚市税务局

三自然资〔2022〕110号

## 三亚市自然资源和规划局 国家税务总局三 亚市税务局 三亚市住房和城乡建设局 关于印发《三亚市新建商品房“交房即交证” 试点工作方案》的通知

现代服务业产业园管委会、崖州湾科技城管理局、中央商务区管理局、各区住建局、各房地产开发单位：

为进一步落实国务院“放管服”改革要求，深入推进商品房竣工验收及不动产登记制度改革，优化我市营商环境，主动靠前服务企业和群众，着力解决三亚商品房“办证难办证慢”的难点、堵点问题，经市政府同意，现印发《三亚市新建

商品房“交房即交证”试点工作实施方案》，请遵照执行。

附件:《三亚市新建商品房“交房即交证”试点工作实施方案》



国家税务总局三亚市税务局

2022年10月14日



(此件主动公开)

---

三亚市自然资源和规划局办公室

2022年10月14日印发

## 附件

# 三亚市新建商品房“交房即交证” 试点工作方案

为进一步落实国务院“放管服”改革和优化营商环境工作要求，深入开展“查堵点、破难题、促发展”活动，推进新建商品房竣工验收与不动产登记改革，解决商品房“办证难办证慢”问题，提高开发企业和购房群众的满意度和获得感，结合我市实际，制定本实施方案。

## 一、改革目标

坚持为人民服务的宗旨意识，坚持高效快捷的工作原则，坚持目标为导向的工作方法，通过三亚市自然资源和规划局、三亚市住房和城乡建设局、国家税务总局三亚市税务局等部门的联动，严格落实开发企业在新建商品房不动产登记办证中的主体责任，调整优化三亚市商品住房的权籍调查和首次登记环节流程，促使“开发建设—房屋销售—产权登记”流程更加规范高效，做到开发企业在向购房者交房的同时即可交付不动产权证书，切实维护购房者合法权益。

“交房即交证”的定义。“交房即交证”是指开发单位在完成建设工程竣工验收备案后即可申请办理房屋所有权及建设用地使用权首次登记。完成首次登记后，开发单位应为具备条件的购房者办理转移登记手续，在向购房者交房的同时

可交付不动产分户证。

## 二、服务对象

本方案适用于我市范围内符合以下“交房即交证”条件的新建商品房项目：

- 1.建设工程严格按照规划许可建成，不存在违法改建、加建等情形；
- 2.建设项目不得存在查封等权利限制，建设项目主体应依法缴清土地出让价款；
- 3.取得商品房销售许可（现房/预售），并按照许可范围进行商品房销售；

符合上述条件但存在其他影响办理不动产登记情形的，不纳入此范畴。

开发企业可根据实际情况提出申请，三亚市自然资源和规划局会同三亚市住房和城乡建设局、国家税务总局三亚市税务局确定“交房即交证”的试点项目。各相关部门按照本方案工作流程，指导开发单位完成各项手续，全程跟踪服务，确保试点工作落地显效。

## 三、工作流程

（一）申请。符合条件的开发单位向三亚市自然资源和规划局下属单位三亚市不动产登记中心提出‘交房即交证’服务书面申请以及承诺书，根据提交的土地、规划、计划交房时间表等材料，三亚市自然资源和规划局、三亚市住房和城乡建设局、国家税务总局三亚市税务局联合审核，研究确定

试点项目。（责任单位：三亚市自然资源和规划局、三亚市住房和城乡建设局、国家税务总局三亚市税务局，办理期限：5个工作日）

（二）房屋实测及成果入库。建筑物（包括配套建筑）封顶且内部隔墙、外立面施工完成后，开发单位委托测绘机构进行测量并出具《规划面积测绘成果报告》及《房屋面积实测成果报告》，向管辖部门申请查验，按照管辖职责范围，三亚市自然资源和规划局或现代服务业产业园管委会、崖州湾科技城管理局联合三亚市住房和城乡建设局进行实地勘验，出具实地查验意见后，办理测绘成果入库手续。（责任单位：开发企业、三亚市自然资源和规划局、三亚市住房和城乡建设局、现代服务业产业园管委会、崖州湾科技城管理局，测绘成果入库办理期限：自成果提交入库之日起5个工作日）

（三）办理补缴地价款手续。实测成果入库后，根据实测情况与报建成果差异办理增容或改变土地用途手续，三亚市自然资源和规划局、国家税务总局三亚市税务局完成补缴土地出让金核算、征收入库及完善土地手续。（责任单位：三亚市自然资源和规划局、国家税务总局三亚市税务局，办理期限：30日内）

（四）缴纳税费。开发单位根据房屋面积实测成果按规定向购房者开具全额购房款的销售发票；开发单位通知购房者及时缴纳契税及印花税、维修基金等相关税费，开发单位

开全额发票及购房者缴纳税款后，国家税务总局三亚市税务局出具完税证明。（责任单位：三亚市住房和城乡建设局、国家税务总局三亚市税务局，办理期限：3个工作日）

（五）验收即办大证。开发单位在取得竣工验收备案表后正式申请不动产首次登记，三亚市自然资源和规划局下属单位三亚市不动产登记中心根据权籍调查结果和提交的申请材料，完成房屋所有权及建设用地使用权首次登记，即办好大证。（责任单位：三亚市自然资源和规划局，办理期限：5个工作日）

（六）交房即交小证。首次登记后，开发单位即可收集购房者资料启动办理转移登记手续，在向购房者交房的同时交付不动产分户证。（责任单位：三亚市自然资源和规划局、开发单位，办理期限：5个工作日）

#### 四、工作要求

（一）加强组织领导。“交房即交证”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，深入推进新建商品房竣工验收及不动产登记服务便民利企的具体举措。各部门要高度重视，牢固树立服务意识。

三亚市自然资源和规划局负责试点工作的协调和推进，牵头组织各相关单位及时研究解决工作实施过程中遇到的问题和存在困难，确保各环节统筹推进。三亚市住房和城乡建设局、国家税务总局三亚市税务局等各职能部门履行各自职责，密切协作。

(二) 确保工作成效。加强部门间信息共享，避免信息孤岛，优化网络平台建设。认真收集实施过程中的意见和建议，及时对试点工作进行综合评估。不断改进、完善流程，提高服务质量，做好房地产办证服务的最后一公里。

(三) 做好宣传引导。各职能部门应对“交房即交证”改革工作广泛宣传，加强政策解读力度，合理引导社会预期，积极回应社会关切。对符合条件的项目主动提前介入、全程帮办；对典型做法和工作成效进行报道，促进相互学习、借鉴。

