



# “交房即可办证”工作 文件解读及办事流程 培训

2021  
REPORT

武汉市不动产登记中心

汇报人：吕琍

2021.06.29



---

# CONTENTS

01

工作背景

---

02

主要内容解读

---

03

新旧办事流程对比

---

04

办事流程详解

---

05

工作要求

---

## 工作背景

---



制定文件的迫切性、重要意义、起草过程



# 工作背景

## (一) 制定文件的迫切性

### 交房和办证时间间隔长

开发企业在交房后还需办理房屋面积实测建盘、权籍调查、首次登记等手续，导致交房和购房者办证之间的时间间隔长，**购房者的不满意和投诉情况较多**

### 历史遗留问题无法办证

- 竣工验收后存在违建、超建
- 房屋不符合消防和房屋管理安全
- 开发企业主体缺失
- 开发企业不积极申请办理证等
- 导致购房者无法办证的历史遗留问题

全国多个省、市、县已经开展“交房即可办证”工作

# 工作背景

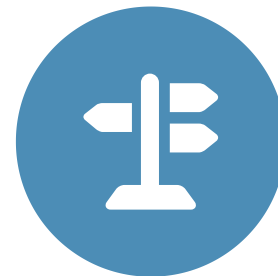
## (二) 重要意义



降低企业成本  
优化营商环境



规范房地产开发  
避免历史遗留问题

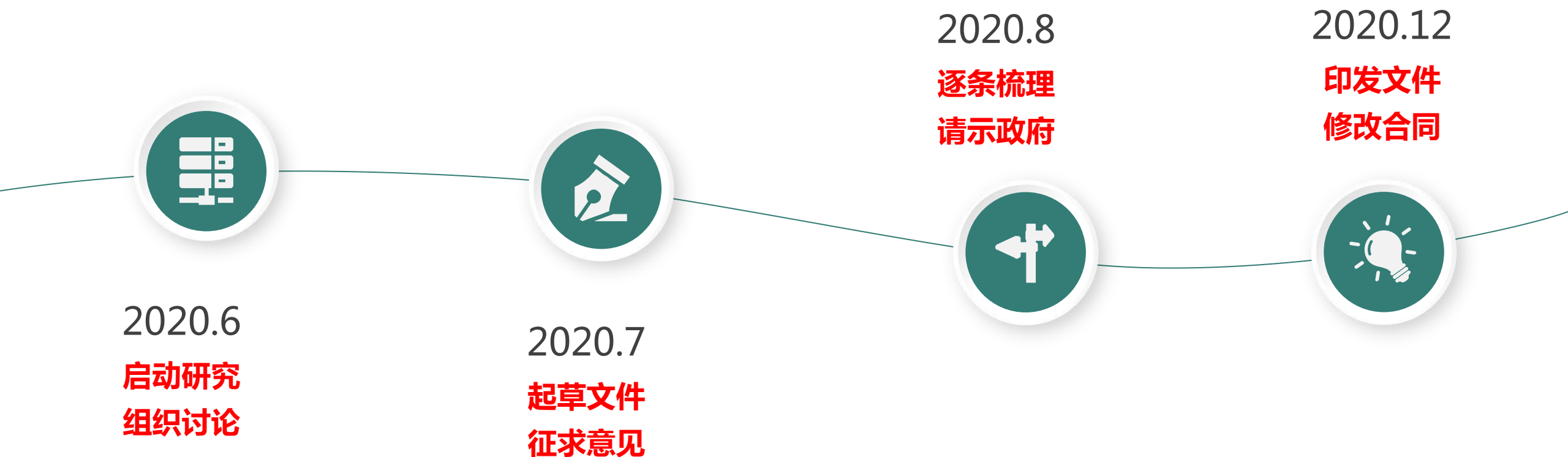


产权与住权同步  
维护群众合法权益

---

# 工作背景

## (三) 文件起草过程



## 主要内容解读

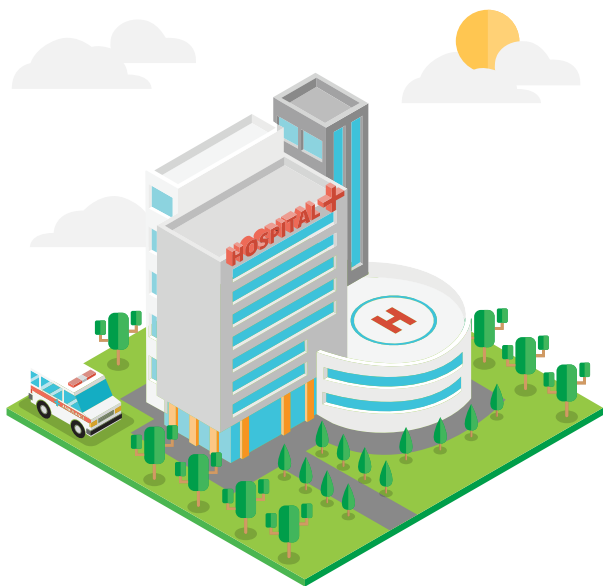
---

适用范围、工作亮点



# 主要内容解读

## (一) 适用范围



### 适用范围

- ✓ **2021年1月1日后**取得《商品房预售许可证》的商品房项目购房者结清房款、房屋交付后即可申请办理不动产权证书
- ✓ 对于之前的项目，若**未进行规划条件核实验收**，也可纳入开发企业按需选择

### 全面铺开

- ✓ 2021年1月1日开始**全市**已启用新版《武汉市商品房买卖合同》，包括中心城区、新城区、开发区
- ✓ 7月1日起，全市全面铺开





# 主要内容解读

## (一) 适用范围

---

### 答疑点1

- ✓ Q1：我司9月有项目交付，是否需要交房即可办证？
- ✓ A：取决于项目《商品房预售许可证》**是否2021年1月1日后取得**，  
或者**是否与购房者签订新的商品房购房合同**。

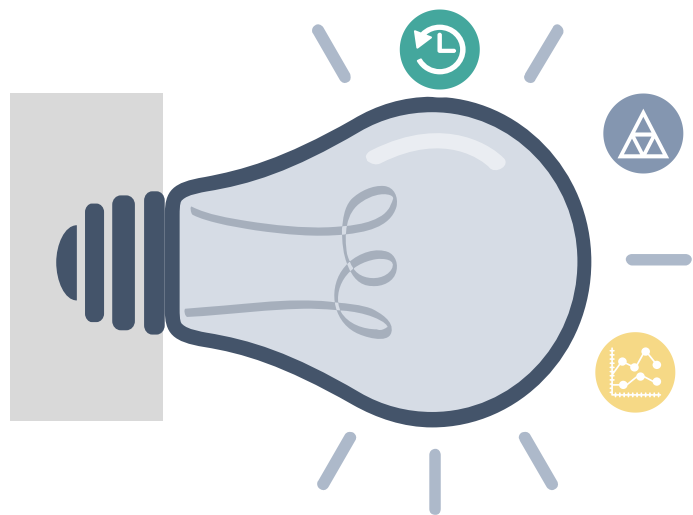
若不满足上述要求，**未进行规划条件核实验收的项目**，也可纳入，开发企业按需选择。

- ✓ Q2：涉及到全装修房，办证前置条件有何区别？
  - ✓ A：全装修房和毛坯房项目，办证前置条件一样，**无差别**。
-

# 主要内容解读

## (二) 工作亮点

### 1 首次登记纳入交房条件

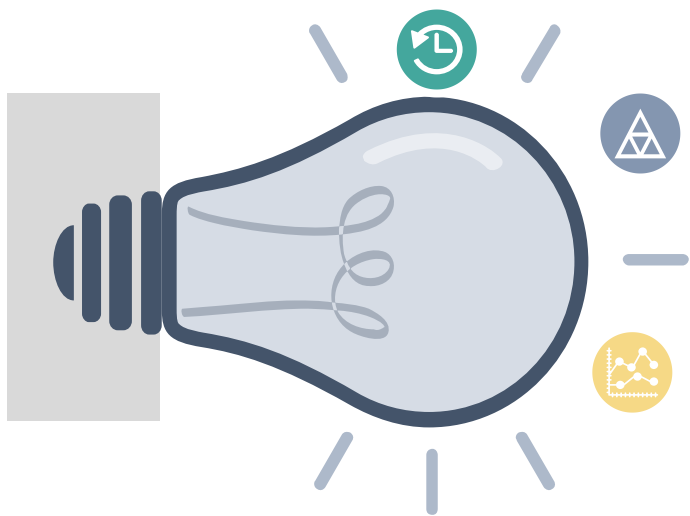


- ✓2021年1月1日起，市房管局已对**全市范围**新建商品房项目启用新修订的《武汉市商品房买卖合同（预售）》示范文本
- ✓新的示范文本把**完成首次登记**纳入交房条件，从源头上保证业主收房就具备办证条件

# 主要内容解读

## (二) 工作亮点

### 2 工作流程串联变并联



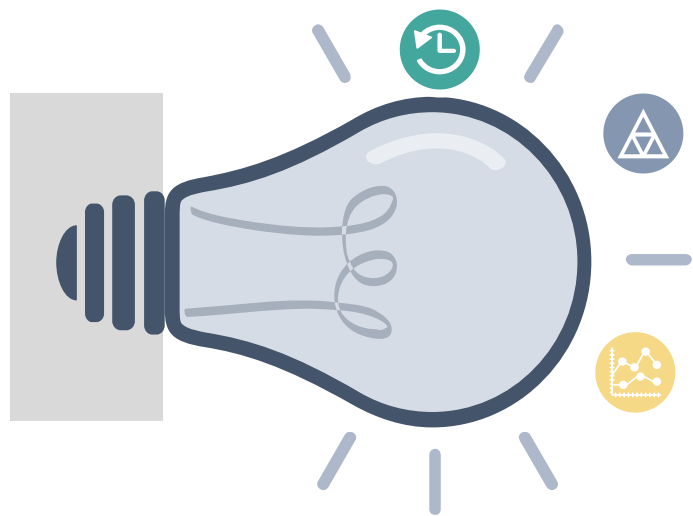
✓多部门联动合作，**不动产测绘、实测建盘、权籍调查等环节前置到联合验收阶段**

串联变并联，超前服务，集成办理，压缩开发企业的办理时限

# 主要内容解读

## (二) 工作亮点

### 3 数据整合，系统升级



- ✓打通各平台端口，畅通信息推送渠道，实现**各环节数据整合**，方便各部门获取利用，让数据代替企业跑路
- ✓系统优化调整，实现不动产登记系统读取权籍调查成果数据，**自动受理首次登记**，开发企业不用跑路，节省办理时间

# 新旧办事流程对比

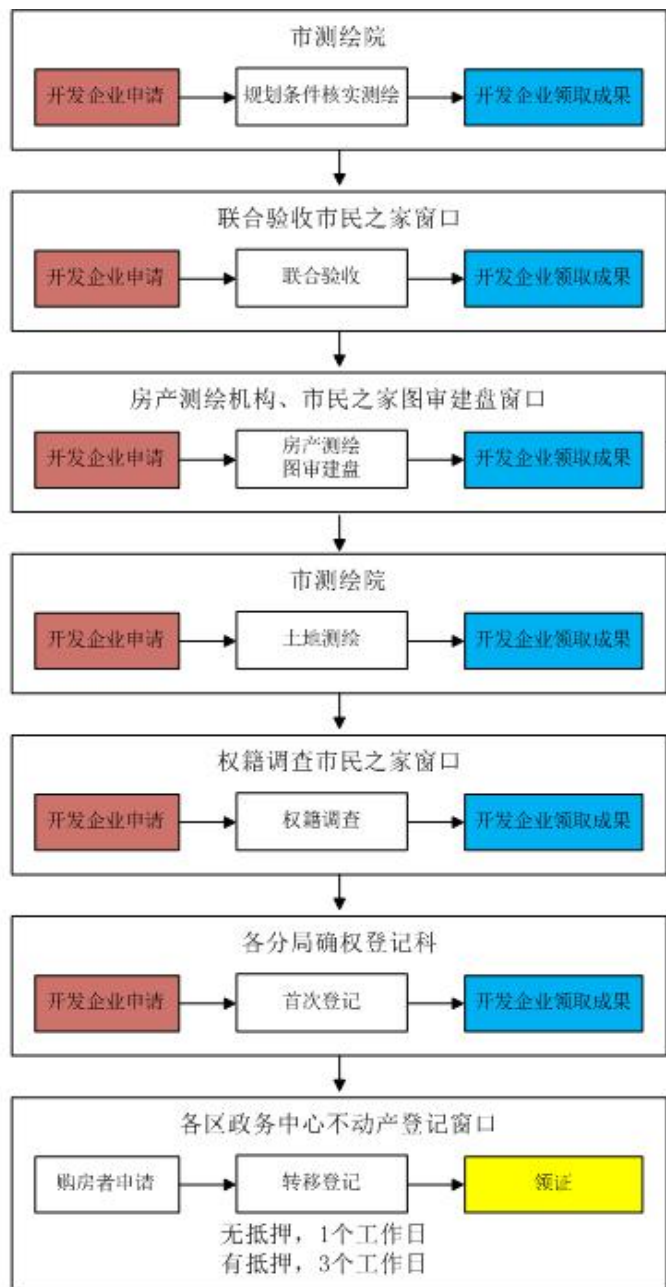
---



开发企业  
6次申请

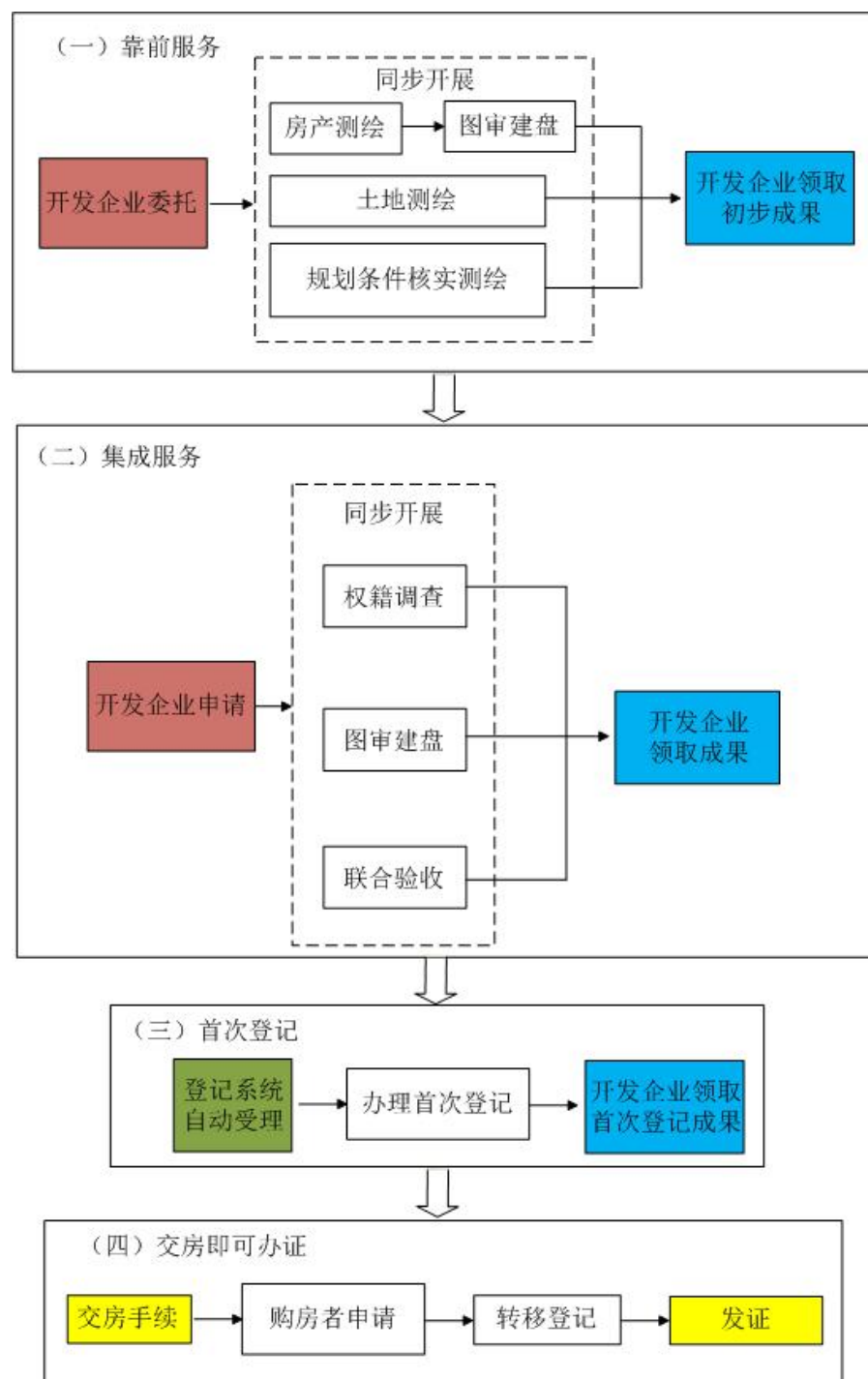
开发企业  
6次领取  
成果

### 原办事流程



交房

### 新办事流程



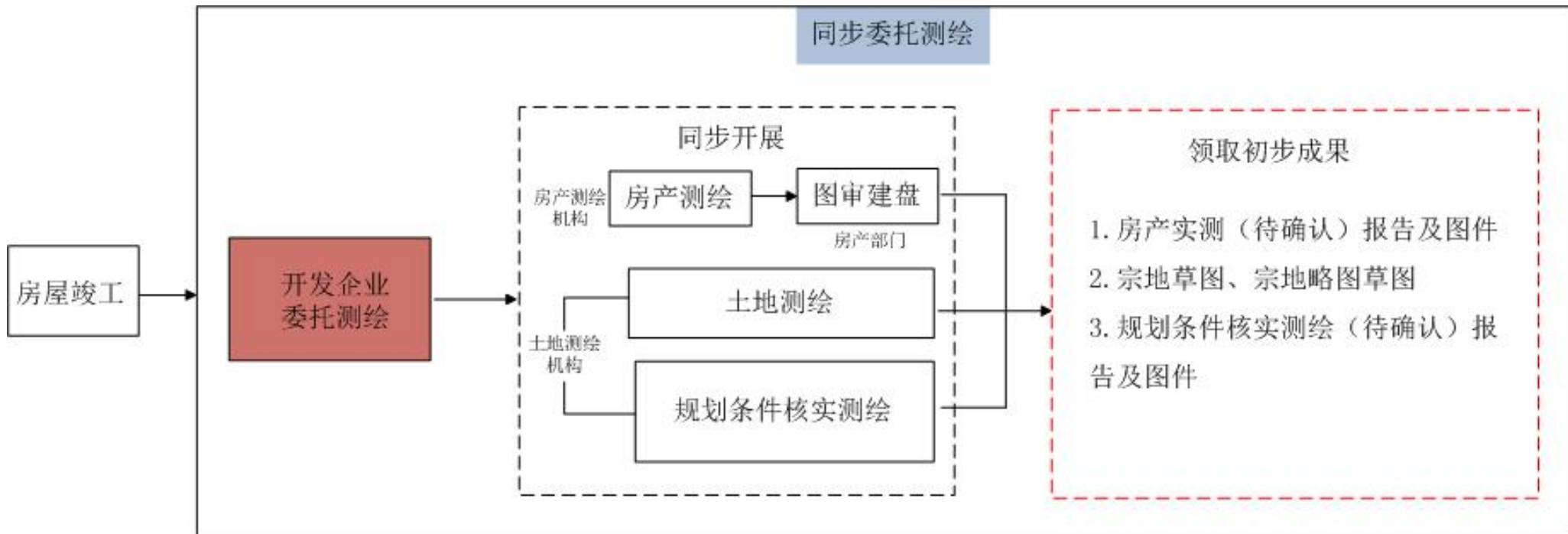
# 办事流程详解

---



# 工作流程详解

## (一) 同步委托测绘



### 答疑点2

- ✓ Q：房产实测提前到哪个阶段？
- ✓ A：提前到竣工验收阶段，与规划条件核实测绘同步进行，并同步出具测绘成果。





# 工作流程详解

## (一) 同步委托测绘



收件资料

### 规划条件 核实测绘

1. 《建设工程规划许可证》及附图（复印件）
2. 《红线定位册》（复印件）
3. 规划及建筑方案指标校核报告（复印件）
4. 经审批的规划及建筑方案图件（总平图、平面图、立面图、剖面图）（复印件）

### 土地测绘

- 《国有土地使用权证》或《不动产权证书》及附图（复印件）

### 房产测绘

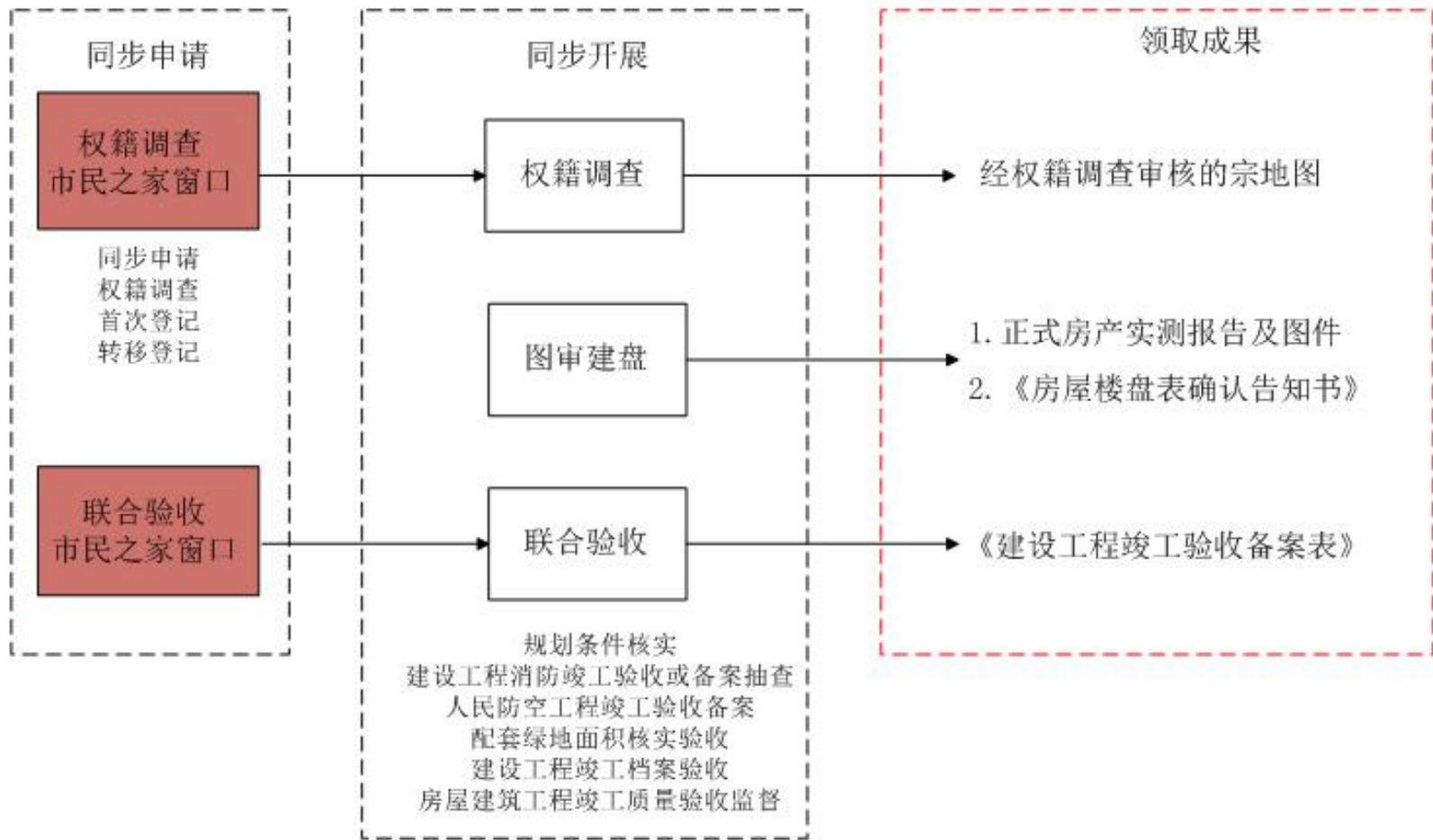
1. 派出所出具的地址坐落证明（复印件）
2. 分割（销售）方案及共有、共用部位的说明（委托方盖章原件）
3. 《国有土地使用权证》或《不动产权证书》及附图（复印件）
4. 建设工程规划许可证及其附件及附图（核位红线、红线定位图，复印件）
5. 规划总平面及各栋建施图（平、立、剖面）、建筑设计总说明（规划章、图审章、委托方盖章，复印件）
6. 民防部门结合民用建筑修建防空地下室联系单、人防总平面及人防战时平面图（人防设计单位盖章、委托方盖章复印件）
7. 其他资料



# 工作流程详解

## (二) 权籍调查前置到联合验收阶段

### 权籍调查前置到联合验收阶段



### 答疑点3

- ✓ Q：宗地图与房产分户图，房产实测图审及建盘，不动产权属调查等能否同时进行？
- ✓ A：可以同时进行，并且是在同一阶段领取成果。

# 工作流程详解

## (二) 权籍调查前置到联合验收阶段



收件资料

### 权籍调查

1. 不动产权属调查委托书（原件，加盖公章）
2. 《组织机构代码证》/《营业执照》/《事业单位法人证书》等身份证明文件（查验原件，留存复印件）
3. 《国有土地使用证》或《不动产权证书》（查验原件，留存复印件）
4. 《建设用地规划许可证》及其附件（查验原件，留存复印件）
5. 《国有建设用地使用权出让合同》或《国有建设用地使用权划拨决定书》（查验原件，留存复印件）
6. 《建设工程规划许可证》及建筑施工图纸（平、立、剖）（查验原件，留存复印件）
7. 《建筑工程规划条件核实测量成果报告书》（原件）
8. 《房产面积实测技术报告书》（原件）
9. 门牌号码证明（查验原件，留存复印件）
10. 宗地图草图、宗地略图草图（原件）

### 代收登记资料

1. 不动产登记申请书（首次登记和转移登记）（原件，加盖公章）
2. 不动产登记法定代表人证书（原件，加盖公章）
3. 不动产登记委托（授权）书（原件，加盖公章）
4. 不动产登记申请资料具结书（原件，加盖公章）
5. 房地产开发资质证书、商品房预售许可证（查验原件，留存复印件）
6. 移交资料（保障房、幼儿园、社区用房）（查验原件，留存复印件）



# 工作流程详解

## (二) 权籍调查前置到联合验收阶段



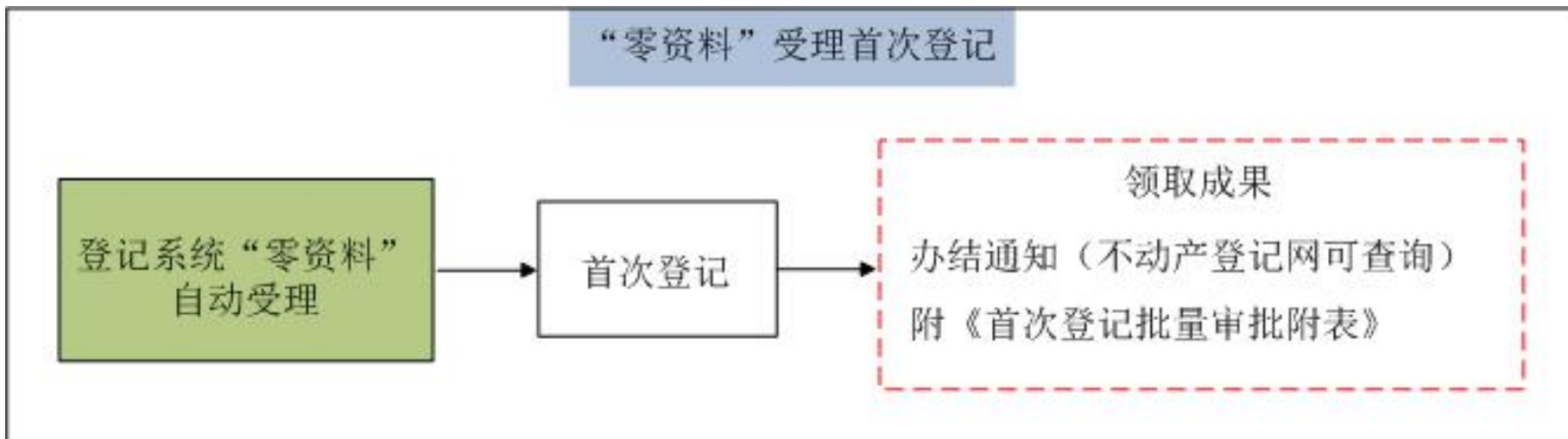
### 答疑点4

- ✓ Q：权籍调查是否还需要补缴土地出让金的相关资料？
- ✓ A：不需要，同时删减的还有：
  - 法人身份证明书、委托代理人身份证明书
  - 《建设工程竣工验收规划条件核实证明》
  - 《建设工程竣工验收备案表》
  - 《人防工程通知单》
  - 《建设工程消防验收意见书》
  - 《楼盘表确认告知书》



# 工作流程详解

## (三) “零资料”受理首次登记



# 工作流程详解

## (三) “零资料”受理首次登记

关于\*\*\*项目完成首次登记的通知



### 首次登记成果

\*\*\*公司\*\*\*项目\*号楼、\*号楼……（共计\*\*\*户）已由\*\*\*分局完成国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记，完成交房手续后，购房者可申请办理转移登记。

附件：《首次登记批量审批附表》

### 首次登记批量审批附表

首次登记业务号：QKBQ2021016303

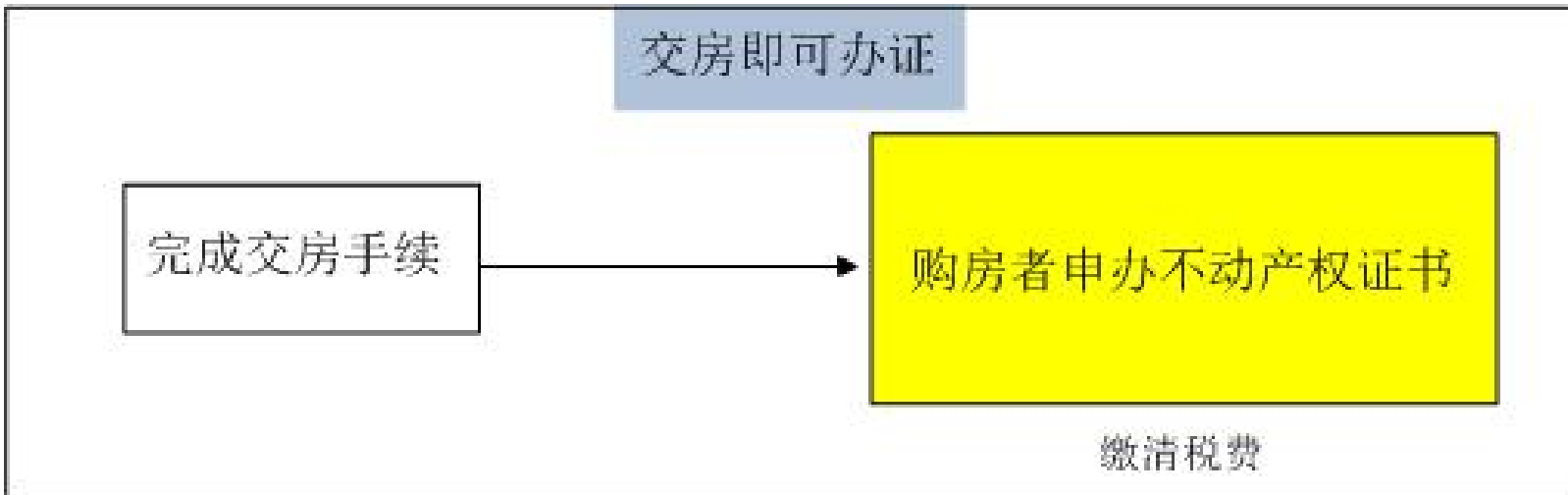
面积单位：平方米

序号	权利人姓名 (名称)	不动产权证号	登记不动产 单元号	登记不动产坐落	单元号	层号	户号	实测面积	套内面积	分摊面积	分摊土地	建(构)筑物 用途	土地用途
1	武汉市常达商贸有限公司	鄂(2021)武汉市硚口区不动产权第0013630号	420104002007GB00053F00020001	硚口区常码二路8号常码村城中村改造还建房项目(H3地块)2栋/单元1-2层1商业(复式)号	/	1-2	1商业(复式)	1093.53	928.26	165.27	520.57	商业服务	城镇住宅用地



# 工作流程详解

## (四) 交房即可办证



### 答疑点5

- ✓ Q：交房即可办证的整个流程是怎样的？
- ✓ A：以上就是整个办事流程，包括四个板块：同步委托测绘、权籍调查前置到联合验收阶段、“零资料”受理首次登记和交房即可办证。



# 工作要求

---





# 工作要求



## 认真学习文件精神

- ✓ 认真学习文件及相关解读
- ✓ 熟悉新的办事流程
- ✓ 组织员工开展业务培训

## 积极申请同步办理

- ✓ 积极申请同步办理事项
- ✓ 做好各环节衔接工作

## 引导群众办理权证

- ✓ 主动向群众宣传新政策
- ✓ 积极引导群众办证

### 温馨提示

本次宣讲会的PPT课件及宣传册会在武汉市不动产登记网和“武汉不动产”公众号发布，欢迎下载学习！



*thanks*