广州市“交房即交证”服务一问一答

广州市规划和自然资源局

2021年9月

目 录

1.“交房即交证”服务是什么 ？··························2

2.广州市“交房即交证”服务的特点是什么？ · ·············2

3.申请“交房即交证”服务前提是什么？···················3

4.增量房转移登记网上申办流程是怎样的？ ··············3

5.在收楼现场核验的“交房即交证”服务场景是怎样的？ ·····4

6.申办“交房即交证”服务，需上传提交的不动产登记登记申请资料有哪些？········································4

7.“交房即交证”服务如何进行网上核缴税？················5

8.网上核缴税需提交的材料有哪些？······················5

9.不动产权电子证照与纸质证书同等效力吗？················6

10.如何查看获取不动产权电子证照？·····················6

11.核发不动产权电子证照后，如何获取纸质证书？··········6

1．“交房即交证”服务是什么？

“交房即交证”服务，是指政府部门联动，协同房地产开发企业，依申请提供的一种便捷高效的“办证”服务。新建商品房在完成首次登记后，采取“全流程网办”模式办理增量房转移登记，结合“邮政寄递”服务和发放电子产权证书的举措，全程“零跑动”。同时，不动产登记机构可依申请提供交房现场服务，实现购房人“收楼即拿证”，方便购房人及时办理落户入学、贷款融资、资产处理等事项。

2．广州市“交房即交证”服务的特点是什么？

我市“交房即交证”服务，深度运用近年我市不动产登记便利度改革和优化营商环境登记财产指标改革成果，除加强职能部门联动，依申请协同开发企业提供现场服务外，主要特点为：

（一）零跑动办。开发企业通过网上申请增量房转移登记,购房人及银行（涉及银行贷款购房的）代理人在线确认,并在线缴纳税费后，登记机构在线受理、审核、登簿、核发电子证照。全程无须申请人到场，实现“零跑动”和“不见面审批”网上办证新模式 。

（二）一件事办。按“一件事”标准，与税务、住建部门联动，升级改造业务系统，通过信息集成方式实现“不动产登记+税务+交易”网上联动办理。后续进一步优化至网签环节。

（三）大批量办。增量房转移登记业务既可逐宗申办，也可批量申办。批量申办时，实现案件批量一次性申请和办理，减少信息录入和资料提交，方便开发企业集中申办业务，提高办理效率。

（四）并案齐办。带抵押的房屋在申办增量房转移登记时一并申办预告抵押转持证抵押登记，申请人无须多次申办，实现预告抵押转现房抵押无缝连接，更加便捷高效。

3．申请“交房即交证”服务前提是什么？

目前，广州市“交房即交证”服务，先期针对“已办理预告登记（含预告抵押登记）并完成房屋所有权首次登记后的新建商品房项目”，后期计划将服务拓展至现房交易项目。

我市“交房即交证”服务基于网上申办模式，根据广东省关于政务服务网办要求，我市网上政务服务需经省统一身份认证才能申请账户和办理业务，实现身份安全性校验，所以网上业务申办前，开发企业需先行完善省统一身份认证和电子签章申领，省统一身份认证操作方式详见《广州市不动产登记网上申请系统增量房转移登记用户操作指引》。

4．增量房转移登记网上申办的流程是怎样的？

属于增量房转移网上申办的一般流程，具体分为三步：

（一）开发企业组织购房人、银行（涉及银行贷款购房的）代理人准备材料，协同完成网上申请、网上缴纳税费（已完税的提交完税凭证）、上传材料；

（二）登记机构协同税务部门在线审核；

 （三）登记机构接收材料核验，登簿并核发不动产权电证照，同步邮递纸质证书给购房人和银行。

5．在收楼现场核验的“交房即交证”服务场景是怎样的？

属于增量房转移网上申办流程，具体分为六步：

（一）政企协同，对接确认拟申请项目、现场核验地点、现场核验时间等；

（二）开发企业将服务计划通告购房人，确定购房人意愿，收集申请材料（合并办理预抵转现抵时，含银行保管的预抵证明），告知购房人可先行完税或在线办理时同步网上完税；

（三）开发企业协同购房人、银行代理人完成网上申请、网上缴纳税费（已完税的提交完税凭证）、上传材料；

（四）登记机构协同税务部门在线审核；

（五）开发企业组织购房人现场收楼，登记机构派员到现场同步核验材料；

（六）登记机构在线登簿并核发不动产权电子证照，纸质证书邮递给购房人和银行。

6．申办“交房即交证”服务，需上传提交的不动产登记登记申请资料有哪些？

（一）广州市不动产登记申请表（原件上传1份，实现电子签名签章的免于提交）；

（二）委托材料（原件上传1份）；

（三）不动产权属证明（无需上传，原件核验时提交，已办理抵押权预告登记的，需一并提交抵押权预告登记证明）；

 （四）完税证明（先行完税情况下上传）。

 7．“交房即交证”服务如何进行网上核缴税？

“交房即交证”服务，购房人可选择先行线下完税或在发起申请时网上核缴税，网上核缴税流程为：

（一）开发企业登录“广州市不动产登记网上申请系统”，系统发送短信通知购房人进行网上核缴税；

（二）购房人（纳税人）通过实名认证登陆系统后，拍照上传相关办税资料，系统后台自动生成申报信息，购房人（纳税人）在界面指引下自助完成房源信息确认、资料电子采集存档、自主申报缴款，电子完税证明下载打印。

办理路径：①“广州税务服务号”-“我要办税”-“增量房智能办税”；②“粤税通”小程序-我的不动产税费-房屋买卖-广州市房产交易智能办税。具体操作方式详见“广州税务服务号”公众号文章“只需三步，足不出户，轻松缴纳契税”，或点击打开以下链接：

https://mp.weixin.qq.com/s/Q3TVYgO8eP\_\_fZ7MyX\_8LA

（三）购房人（纳税人）网上完成核缴税后，“广州市不动产登记网上申请系统”自动获取完税信息，开发企业通过网上申请增量房转移登记业务。

8．网上核缴税需提交的材料有哪些？

（一）全额购房发票；

（二）预售房面积差异报告（实测面积与合同面积有差异需退补价款的需提交）；

（三）申请家庭唯一住房契税优惠的提供：

1.购房人户口簿（首页及本人、配偶、未成年子女页）；

 2.购房人婚姻状况证明材料（结婚证、离婚证等）。

9．不动产权电子证照与纸质证书同等效力吗？

不动产电子证照包括不动产权证书和不动产权证明，是证明权利人享有不动产权利的有效电子凭证，与纸质证书具有同等法律效力，法律、法规另有规定的除外。经核验有效的不动产电子证照可以在房屋交易登记、户籍管理、入学、企业开办、金融服务等领域使用。目前，我市正积极推广电子证照应用，“交房即交证”服务核发推广电子证照，也是提高电子证照的社会认知度的一项重要举措。

10．如何查看获取不动产权电子证照？

通过实名身份认证登录“粤省事”小程序查看名下不动产电子证照，权利人可预览、下载、打印名下不动产电子证照。

11.核发不动产权电子证照后，如何获取纸质证书？

申请人有以下四种途径获取纸质证书：

途径一：开发企业在提供购房人、银行相关委托授权证明情况下，登记机构将纸质证书邮寄给开发企业，由开发企业分发至业主和银行；或约定由登记机构依申请将纸质证书直接邮寄给业主和银行。

 途径二：开发企业提供购房人相关委托授权证明，统一向原办理的登记机构申请缮发纸质不动产权证书，后续分发。

途径三：购房人、银行代理人提供身份证明材料和相关登记信息，自行至原办理的登记机构申请缮发纸质不动产权证书。

途径四：对提供收楼现场核验服务的项目，登记机构根据工作安排、楼盘位置等情况与开发企业事先约定，可提供送证至现场服务。