

汕尾市自然资源局文件

汕自然资〔2024〕250号

汕尾市自然资源局关于印发《汕尾市“交地即交证”“竣工即交证”“抵押即交证”操作指南（试行）》的通知

市不动产登记中心，各县（市）自然资源局：

为落实《自然资源部 国务院国有资产监督管理委员会 国家税务总局 国家金融监督管理总局关于进一步提升不动产登记便利度促进营商环境优化的通知》要求，指导各地开展“交地即交证”“竣工即交证”“抵押即交证”工作，现将《汕尾市“交地即交证”“竣工即交证”“抵押即交证”操作指南（试行）》印发给你们，供各地参考使用，各地应以“靠

前服务、部门协同”为核心，结合本地实际，进一步细化操作流程，强化部门协作，确保措施落地执行。

附件：汕尾市“交地即交证”“竣工即交证”“抵押即交证”操作指南（试行）

汕尾市自然资源局

2024 年 4 月 25 日

附件

汕尾市“交地即交证”“竣工即交证”“抵押即交证”操作指南（试行）

汕尾市自然资源局

2024 年 4 月

1. “交地即交证” 操作指南

1.1 适用

经合法批准以划拨、出让方式获取国有建设用地使用权的用地单位，自然资源主管部门在向其交付土地时需同时办理不动产权证书的，可参考本指南操作。

1.2 操作流程

1.2.1 地籍调查成果预审申请

用地单位经政府批准划拨、协议出让或公开拍卖等形式取得的项目用地，在取得出让合同或划拨决定书后，自然资源部门（土地供应）指引用地单位向登记机构提出地籍调查成果预审申请。

1.2.2 地籍调查成果预审、入库及容缺受理登记申请

用地单位委托地籍调查机构出具地籍调查成果，地籍调查表中的“土地权属来源证明材料”统一记载为出让合同或划拨决定书及其编号。用地单位提交地籍调查成果至登记机构预审，登记机构应在1个工作日内完成预审查并将成果入地籍调查数据库，存在预审查不通过的，应及时告知补正。

登记机构受理预审时，应同步向用地单位提供国有建设用地使用权首次登记申办材料清单，同时可结合我市不动产登记容缺受理及告知承诺制要求，容缺受理登记申请。

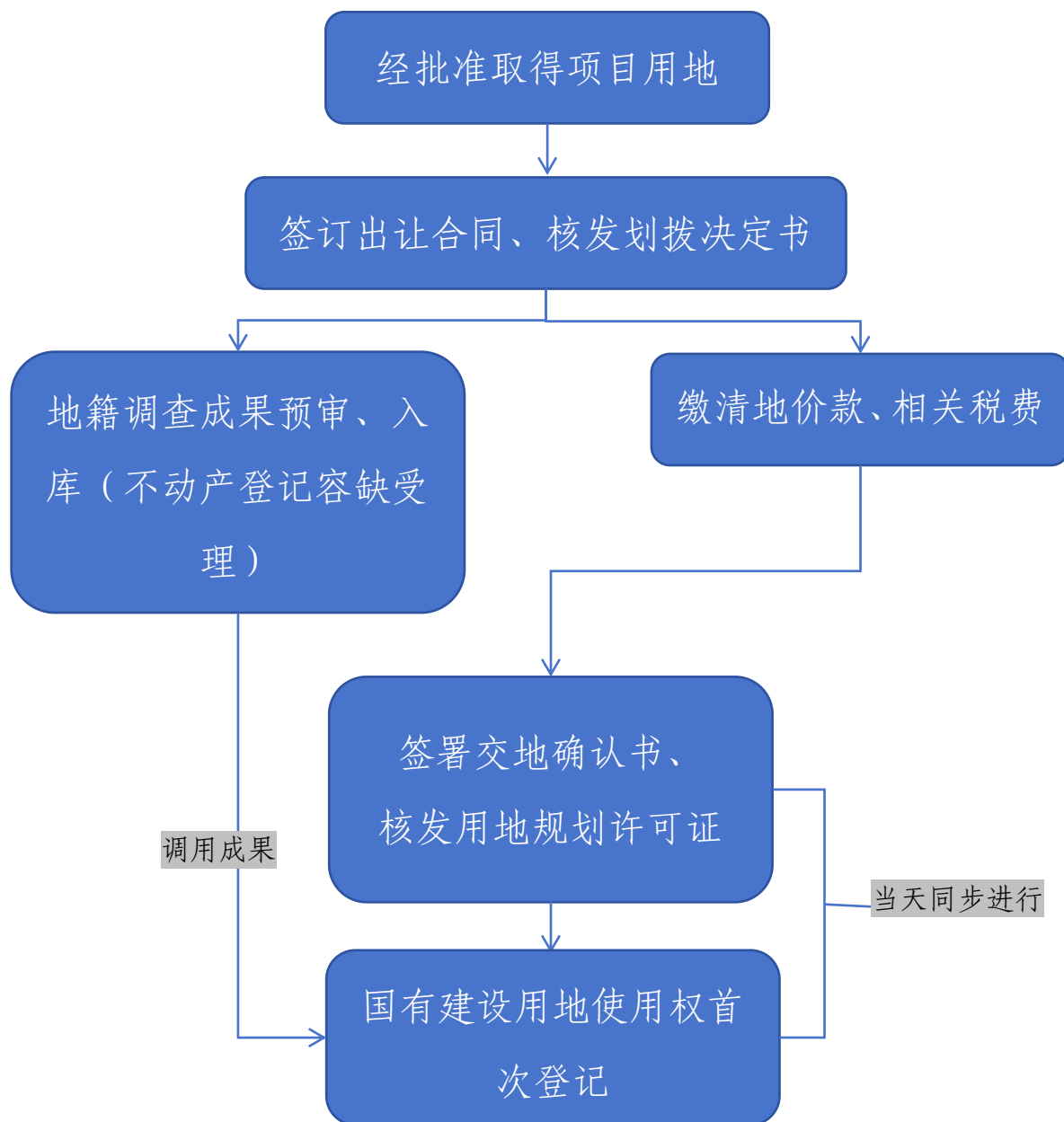
1.2.3 同步核发不动产登记证书

用地单位在缴清地价款、相关税费后（划拨土地视具体情况应在缴纳有偿使用费、相关税费），在签署交地确认书、核发用地规划许可证的同时，可同时持申办材料向登记机构申办登记，登记机构应于 1 个工作日内完成登簿、发证（申请容缺受理的补齐材料后直接予以核发不动产登记证书）。

1.3 要点

“交地即交证”工作要点在于地籍调查成果审核环节前置到用地单位取得出让合同（划拨决定书）和进行土地交付之间，同时进行登记预受理，避免在土地交付后再出具地籍调查成果及成果审查，实现用地单位在土地交付同时申办、领取不动产权证书。

1.4 流程示意图



“交地即交证” 流程示意图

2. “竣工即交证” 操作指南

2.1 适用

工程建设项目依程序完成竣工验收备案后，用地单位需同时办理不动产权证书的，可参考本指南操作。

2.2 操作流程

2.2.1 地籍调查成果（不动产测绘成果）预审申请

用地单位在工程建设项目取得规划核实意见或规划合格证后，自然资源部门（工程规划许可）指引用地单位向登记机构提出地籍调查成果（不动产测绘成果）预审申请。

2.2.2 地籍调查成果（不动产测绘成果）预审、入库及容缺受理登记申请

用地单位委托地籍调查机构出具地籍调查成果（不动产测绘成果，通过“多测合一”已提前委托有相应资质单位出具成果的无需重复委托）。用地单位提交地籍调查成果（不动产测绘成果）至登记机构预审，登记机构原则上应在3个工作日内（如项目规模较大的可延长至5个工作日）完成预审查并提前设立自然幢、房屋分户图和不动产单元表等地籍调查成果入库，存在预审查不通过的，应及时告知补正。

登记机构受理预审时，应同步向用地单位提供国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记申办材料清单，同时可结合我市不

不动产登记容缺受理及告知承诺制要求，容缺受理登记申请。

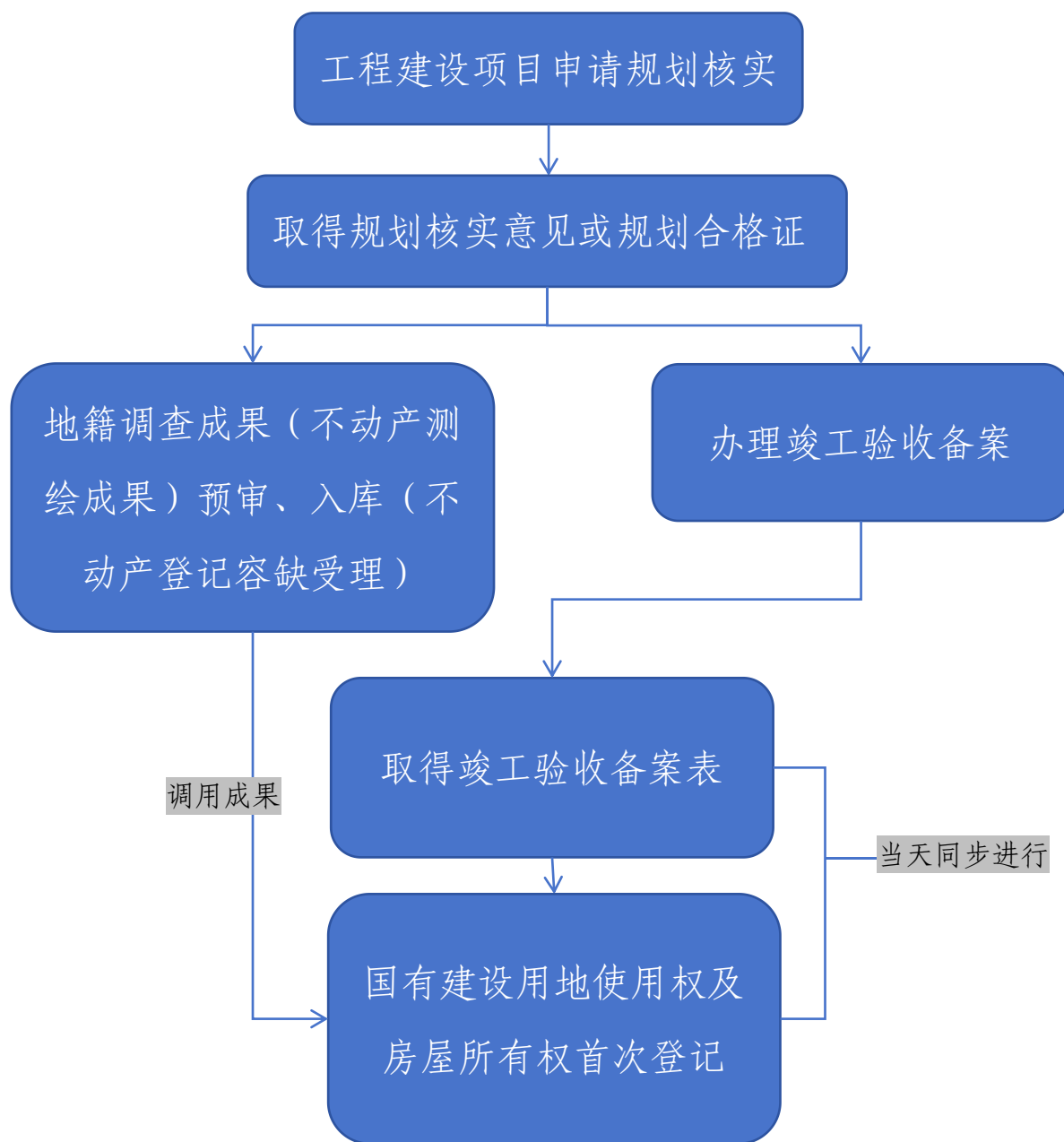
2.2.3 同步核发不动产登记证书

用地单位在工程建设项目依程序完成工程竣工验收备案后，在取得竣工验收备案材料的同时，可同时持申办材料向登记机构申办登记，登记机构应于1个工作日内完成登簿、发证（申请容缺受理的补齐材料后直接予以核发不动产登记证书）。

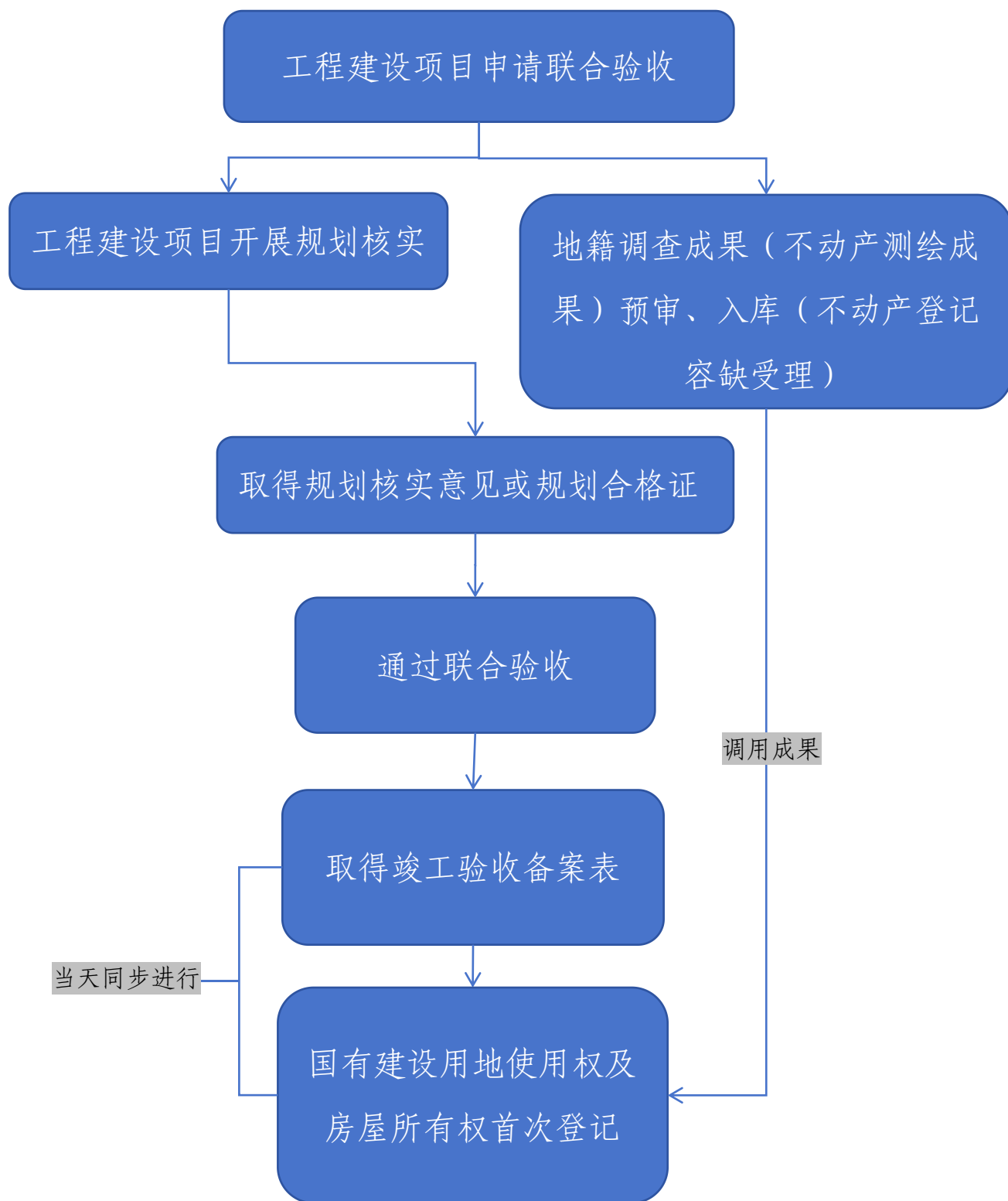
2.3 要点

“竣工即交证”工作要点在于地籍调查成果（不动产测绘成果）审核环节前置到用地单位取得规划核实和工程竣工验收备案之间，同时进行登记预受理，避免在工程竣工验收备案后再出具地籍调查成果（不动产测绘成果）及成果审查，实现工程建设项目在完成竣备的同时申办、领取不动产权证书。如已实施工程建设项目“联合验收”的县（市、区），在充分与自然资源部门（工程规划许可）协作下，可结合“联合验收”流程进一步将地籍调查成果（不动产测绘成果）预审、入库工作与工程规划核实阶段同步开展，在用地单位申请工程规划核实的同时，自然资源部门（工程规划许可）指引其向登记机构申请预审，待出具规划核实意见或规划合格证后对预审结果进行复核。

2.4 流程示意图



“竣工即交证” 流程示意图



注：实施工程项目联合验收的可进一步将地籍调查成果预审前置到与工程规划核实同步开展

3. “抵押即交证”（纯土地抵押形态）操作指南

3.1 适用

经合法批准出让方式获取国有建设用地使用权的用地单位，自然资源主管部门在向其交付土地时需同时办理不动产权证书并办理抵押登记的可参考本指南操作。

3.2 操作流程

3.2.1 地籍调查成果预审、入库及容缺受理登记申请

用地单位经政府协议出让或公开拍卖等形式取得的项目用地，在取得出让合同后，自然资源部门（土地供应）指引用地单位向登记机构提出地籍调查成果预审申请。

3.2.2 提前向银行申请预审并办理抵押贷款手续

用地单位可持成交确认书、出让合同，以及企业纳税、征信、财务报表、审计报告、股东会决议等资料（具体与银行确认），同步向支持该类业务的银行提交土地抵押贷款申请，由银行提前预审并办理抵押贷款相关流程和手续。

3.2.3 地籍调查成果预审、入库及容缺受理登记申请

对于办理国有建设用地使用权首次登记并拟同步办理抵押登记的，用地单位委托地籍调查机构出具地籍调查成果提交至登记机构预审，登记机构应在1个工作日内完成预审查并将成果入地籍调查数据库，存在预审查不通过的，应及时告知补正。

登记机构受理预审时，应同步向用地单位提供国有建设用地使用权首次登记、抵押登记申办材料清单，同时可结合我市不动产登记容缺受理及告知承诺制要求，容缺受理登记申请，预先审查抵押合同等材料。

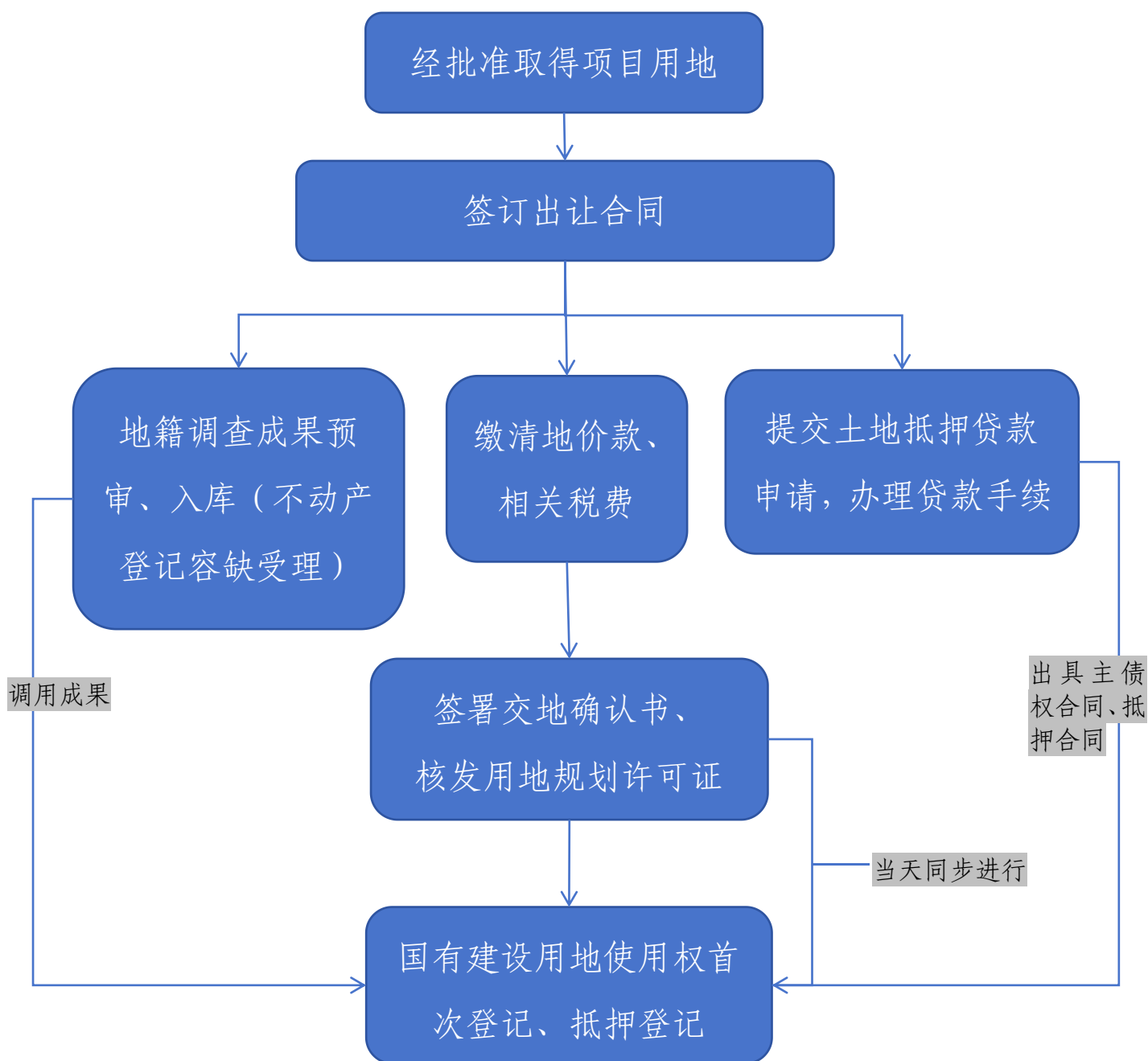
3.2.4 同步核发不动产登记证书、证明

用地单位在缴清地价款、相关税费后，在签署交地确认书、核发用地规划许可证并签订主债权合同、抵押合同的同时，可会同银行同时持申办材料向登记机构申办登记。因属于组合登记业务，登记机构应于2个工作日内完成登簿、发证、推送不动产权证明电子证照（申请容缺受理的补齐材料后直接予以核发不动产登记证书、证明）。

3.3 要点

“抵押即交证”（纯土地抵押形态）工作要点在于“交地即交证”流程畅通并以银行可开展预审为前提，避免在土地交付后再出具地籍调查成果及成果审查、抵押贷款申请和审查，实现用地单位在土地交付同时申办、领取不动产权证书，同步办理抵押登记。

3.4 流程示意图



“抵押即交证”（纯土地抵押形态）流程示意图

4. “抵押即交证”（房地产一般抵押登记形态）操作指南

4.1 适用

工程建设项目依程序完成竣工验收备案后，用地单位需同时办理不动产权证书并办理抵押登记的，可参考本指南操作。

4.2 操作流程

4.2.1 地籍调查成果（不动产测绘成果）预审申请

用地单位在工程建设项目取得规划核实意见或规划合格证后，自然资源部门（工程规划许可）指引用地单位向登记机构提出地籍调查成果（不动产测绘成果）预审申请。

4.2.2 地籍调查成果（不动产测绘成果）预审、入库及容缺受理登记申请

用地单位委托地籍调查机构出具地籍调查成果（不动产测绘成果，通过“多测合一”已提前委托有相应资质单位出具成果的无需重复委托）。用地单位提交地籍调查成果（不动产测绘成果）至登记机构预审，登记机构原则上应在3个工作日内（如项目规模较大的可延长至5个工作日）完成预审查并提前设立自然幢、房屋分户图和不动产单元表等地籍调查成果入库，存在预审查不通过的，应及时告知补正。

登记机构受理预审时，应同步向用地单位提供国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记、抵押登记申办材料清单。

4.2.3 提前向银行申请预审并办理抵押贷款手续

用地单位在工程建设项目完成竣工验收备案后，可持竣备材料等有关资料（具体与银行确认），同步向支持该类业务的银行提交一般抵押贷款申请，由银行提前预审并办理抵押贷款相关流程和手续。

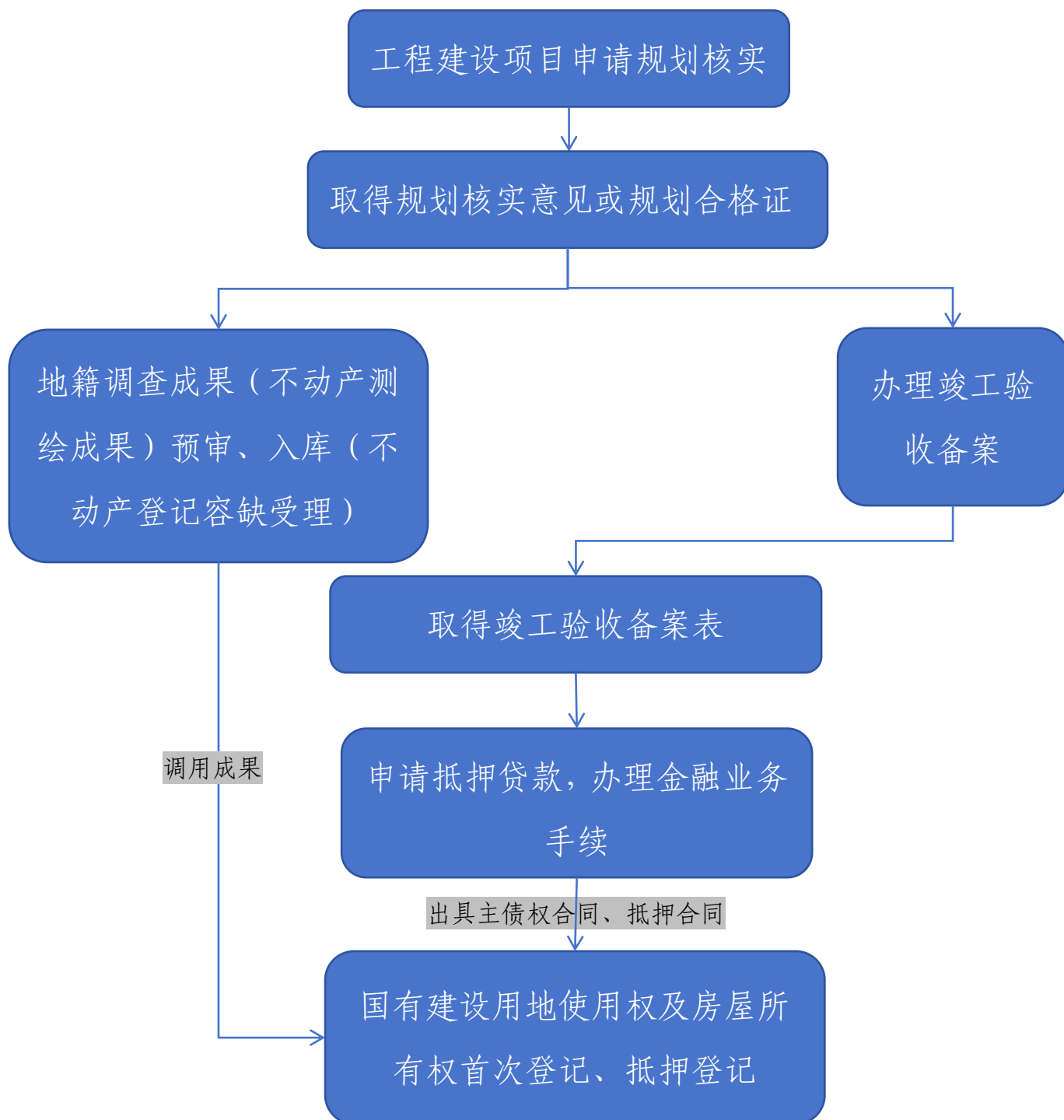
4.2.4 同步核发不动产登记证书、证明

用地单位在取得竣工验收备案材料并签订主债权合同、抵押合同的同时，可会同银行同时持申办材料向登记机构申办登记。因属于组合登记业务，登记机构应于2个工作日内完成登簿、发证、推送不动产权证明电子证照（申请容缺受理的补齐材料后直接予以核发不动产登记证书）。

4.3 要点

“抵押即交证”（房地产一般抵押登记形态）工作要点在于“竣工即交证”流程畅通并以银行可开展预审为前提，避免在工程竣工验收备案后再出具地籍调查成果（不动产测绘成果）及成果审查，实现工程建设项目在完成竣备的同时申办、领取不动产权证书，同步办理抵押登记。

4.4 流程示意图



“抵押即交证”（房地产一般抵押登记形态）流程示意图，如实行“联合验收”的同理可进行修改

5. “抵押即交证”（在建工程抵押登记形态）操作指南

5.1 适用

已办理抵押登记的在建工程，房屋建筑经竣工验收后，权利人与抵押权人协商同意将宗地内的新增房屋建筑物替换变更原抵押权抵押物并同步申请将国有土地使用权及房屋所有权首次登记、在建工程抵押转为一般抵押权登记的，可参考本指南操作。

5.2 操作流程

5.2.1 地籍调查成果（不动产测绘成果）预审申请

用地单位在工程建设项目完成竣工验收备案前，可向登记机构提出地籍调查成果（不动产测绘成果）预审申请（已按照“竣工即交证”流程提请预审的，无需重复提出申请）。

5.2.2 地籍调查成果（不动产测绘成果）预审、入库

用地单位委托地籍调查机构出具地籍调查成果（不动产测绘成果，通过“多测合一”已提前委托有相应资质单位出具成果的无需重复委托）。用地单位提交地籍调查成果（不动产测绘成果）至登记机构预审，登记机构原则上应在3个工作日内（如项目规模较大的可延长至5个工作日）完成预审查并提前设立自然幢、房屋分户图和不动产单元表等地籍调查成果入库，存在预审查不通过的，应及时告知补正。（已按照“竣工即交证”流程提请预审的，无需重复提出申请）

登记机构受理预审时，应同步向用地单位提供国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记、在建工程抵押登记转一般登记申办材料清单。

5.2.3 提前向银行申请预审并办理抵押贷款手续

用地单位在工程建设项目完成竣工验收备案后，可持竣备材料等有关资料（具体与银行确认），同步向银行申请在建工程抵押转为一般抵押，由银行提前预审并办理抵押贷款相关流程和手续，签订抵押物替换相关协议。

5.2.4 同步核发不动产登记证书、证明

用地单位在取得竣工验收备案材料并签订抵押物替换相关协议、抵押合同的同时，可会同银行同时持申办材料向登记机构申办登记。因属于组合登记业务，登记机构应于2个工作日内完成原在建工程抵押权利注销、新设权利登簿、发证、推送不动产证明电子证照。

抵押权人未与不动产权利人签订抵押物替换相关协议，并与抵押人共同申请（或委托单方申请）抵押变更登记的，不动产登记机构可书面函告抵押权人在建抵押工程建筑物申请首次登记情况，并函请其及时申请办理抵押物变更登记。

5.3 要点

“抵押即交证”（在建工程抵押登记形态）工作要点在于提

前开展地籍调查成果（不动产测绘成果）审查、抵押贷款业务申请和预审查，组合办理抵押权注销、新抵押权设立、抵押权变更等业务。部分流程可结合“竣工即交证”开展，实现已办理在建工程抵押的工程建设项目在完成竣备的同时申办、领取不动产权证书，同步转为一般抵押登记。

5.4 流程示意图



“抵押即交证”（在建工程抵押登记形态）流程示意图，如实行“联合验收”的同理可进行修改

6. 地籍调查成果（不动产测绘成果）变更

6.1 适用

实行“竣工即交证”过程中，如在地籍调查成果（不动产测绘成果）预审后，在竣工验收阶段因调整或整改等原因导致需同步变更已预审、入库的地籍调查成果（不动产测绘成果）的，可参考本指南操作。

6.2 操作流程

6.2.1 提出变更预审成果申请

用地单位可凭建设工程规划许可、变更批复、规划条件核实、竣工图向登记机构申请将已预审、入库的不动产单元表、自然幢图形等数据变更，并提供如下材料：

1. 工程规划条件核实确认材料、竣工图；
2. 变更的地籍调查成果（不动产测绘成果）；
3. 公安门牌地址证明。

6.2.2 重新予以审核入库

登记机构重新开展审核并重新更改入库数据，原则上应在 3 个工作日内（如调整较大的可延长至 5 个工作日）完成审核入库工作。

抄送：国家金融监督管理总局汕尾分局。

汕尾市自然资源局办公室

2024 年 4 月 25 日印发
