引文格式：张秀英, 张珊珊, 何华贵. 不动产登记“交房即交证”服务的设计与实现[J]. 地理空间信息, 2023, 21(8): 83-85. doi:10. 3969/j. issn. 1672-4623.2023.08.021

不动产登记“交房即交证”服务的设计与实现

张秀英[1]，张珊珊[1]，何华贵[1]
（1. 广州市城市规划勘测设计研究院，广东 广州 510060）

摘　要：为深化落实“互联网+不动产登记”改革要求，针对新建商品房转移登记提出了全新的设计思路和技术路线，并对广州市不动产统一登记平台进行了升级改造。通过协同住建、税务、登记等部门，加强政企联动，采用活体人脸识别、可信电子签章、网上支付、信息互联互通、不见面审批等技术和手段，实现购房人收房即拿证，解决过去办证周期长和办证麻烦的困扰，打造智慧便民暖心不动产登记。通过“交房即交证”服务实施，总结并提出交易、登记、税务等环节进一步改革的建议，持续提升社会群众购房、收房和办证体验。

关键词：不动产登记；交房即交证；全流程网办；智能核税；优化营商改革；人脸识别；统一身份认证；区块链
中图分类号：P274　　**文献标志码：**B　　**文章编号：**1672-4623（2023）08-0083-03

Design and Realization of “Get the House-Get the Certificate” Service for Real Estate Registration

ZHANG Xiuying[1], ZHANG Shanshan[1], HE Huagui[1]
(1. Guangzhou Urban Planning & Design Survey Research Institute, Guangzhou 510060, China)

Abstract: In order to deepen the implementation of “Internet+real estate registration” reform requirements, we proposed the new design ideas and technical routesfor the transfer registration of newly built commercial houses, and upgraded the unified registration platform for real estate in Guangzhou. By cooperation among several departments like construction, tax bureau, registration, we strengthened interaction between government and enterprises, adopted technologies and methods such as facial recognition, trusted electronic signatures, online payment, information interconnection and no face-to-face approval to realize real estate buyers getting the house and gettingcertificate immediately, solving the problems of long and troublesome certificate application in the past,and created a smart, convenient and warm-hearted real estate registration. Through the implementation of “Get the House-Get the Certificate” service, we summarized and put forward suggestions for further reforms in transactions, registration, taxation and other links, so as to continuously improve the experience of general public in buying, collecting and applying for certificates.

Key words: real estate registration, “Get the House-Get the Certificate”, whole process online office, smart inspect tax, optimizing business reform, facial recognition, unified identity authentication, blockchain

目前，杭州、西安、武汉、南宁等多个城市纷纷推出“交房云登记”、“收楼即拿证”服务，均在流程和技术上进行了不同深度的改革和创新。广州市规划和自然资源局坚持以“集约建设、集中治理、集成服务”为抓手[1-2]，形成平台、数据、业务三轮驱动的登记环境，全市市区两级12个登记机构在统一平台、统一数据库、统一业务规则下办理登记业务[3]，登记服务持续向上游、向外围延伸。广州市将“交房即交证”服务作为2021年市政府十大民生实事之一，由登记部门牵头，协同税务、住建、政数、自然资源等部门，探索通过制度完善、流程优化、信息共享、提前服务等手段创新不动产登记工作方法[4]打造不动产登记智慧便民全流程网办新模式，以实际行动和有力举措切实提升不动产登记便利度和服务效率。

1　新建商品房交房、办证的现状

全国各地购买新建商品房，一般都要经历预售、网签、预告登记、首次登记和转移登记等环节[5]。开发企业为了筹集资金，在房屋未完全建成之前会进行商品房预售。房屋建成后，工程质量合格即验房通过后，开发企业可以向购房人办理交房手续。随后，开发企业申请办理首次登记（大确权），再将单个商品房

收稿日期：2022-04-07；修回日期：2022-08-12。
项目来源：智慧广州时空信息云平台建设项目（GZIT2016-A5-147）；2020年广东省科技创新战略专项资金（2020B121202019）。
第一作者简介：张秀英（1982—），硕士研究生，高级工程师，主要研究方向为国土调查、不动产登记、地下管线和二三维地理信息系统信息化，E-mail：70944369@qq.com。

登记到购房者名下。在办理转移登记前，购房人应先缴纳契税和大修基金等相关税费，开发企业需补缴齐土地出让金、清缴土地增值税等。关于新建商品房何时进行转移登记取决于商品房买卖合同上的约定日期，如果没有约定则依据法定期限，有些城市长达2 a，最短的也有3个月。从法律层面看购房人取得不动产权证书才真正拥有房屋的合法权益。在我国，购房者交房前甚至是签订买卖合同时往往已经将全部房款交付给了开发企业。一般情况下，特别是中小型开发企业为了资金周转会将新建商品房抵押给银行等金融机构，资金持有所带来的复利较为可观。开发企业一旦遇到资金困难，无法清算抵押贷款将带来无法交证的风险，购房者即使收楼入住仍将面临被银行等抵押机构收回的风险。总而言之，购买新建商品房，从购买、交房到拿证，一是登记办证前所需材料多，二是所需材料涉及部门多，三是周期长，对购房人而言风险较大。

2 “一窗一网一件事”的优化改革思路和方法

为解决开发企业和购房人多部门跑动、重复递交材料的困扰和难点，广州不动产登记提出了“一窗一网一件事”的优化改革思路和要求，选取已经办理预告登记并完成房屋所有权首次登记后的新建商品房项目，采用“全流程网办”关联集成各相关部门业务系统，实现“交房即交证”服务，促使开发企业尽快协助购房者办理不动产权证，对保障购房者的合法权益具有十分重要的意义，同时，也是开发企业综合能力和社会责任意识的体现，对于增强企业信誉、提升品牌效应具有积极的作用。

2.1 优化业务流程

在流程优化改革方面，加强部门协同。由于不动产登记所需材料涉及身份证明、户口、社保、家庭婚姻关系、房屋竣工验收测量报告、权籍测绘报告、不动产产权证书或土地权属来源材料、税费缴纳凭证等，分别来自公安、社保、民政、住建、规划和税务部门等，涉及部门多、材料多，每个部门都要预约导致办事环节多。目前改变过去群众跑一个部门只办理一件事的串联模式，加强不动产登记、税务、住建、公积金、银行等政府部门联动，按照“一个群众一件事”的思路和要求，通过网上申请虚拟窗口一次受理、材料自动分发流转，开发企业、购房人可以在线申请、在线提交材料、在线缴纳税费、电子证照网上送达[6]，实现“交易+税务+登记+”多方联动办理模式。开发企业和购房人只需要通过不动产统一登记平台提出登记申请并按标准的材料清单提交一次材料，平台自动按各部门职能分发所需材料，各部门收到材料同步开展职能审核，所有审核结果均通过统一登记平台向申请人反馈信息。

2.2 建立信息共建共享和互联互通机制

近年来，全国大力推进身份证、婚姻、社保等公众数据采集和数据库建设，广州市全面开展了不动产存量电子证照的应签尽签，各政务服务职能部门共同推动电子证照和结构化信息的应用尽用。如图1所示，以广州市不动产统一登记平台为中心，在省级层面与省统一身份认证平台、粤信签个人电子签名平台、省非税平台、省电子证照库等省级系统对接，在市级层面通过互联互通机制与市政数局统一归口的电子证照系统、可信认证平台、互联互通平台进行数据和接口的共享应用，登记各项状态反馈给市住建局的新房屋系统。东西贯通、南北对流的数据共享和接口链路的建成，是新建商品房“交房即交证”服务得以在不同局委办业务之间协同完成的重要基础[7]，真正落实让群众少跑腿，让数据多跑路，有效达成减材料、减环节、减时限的目标。

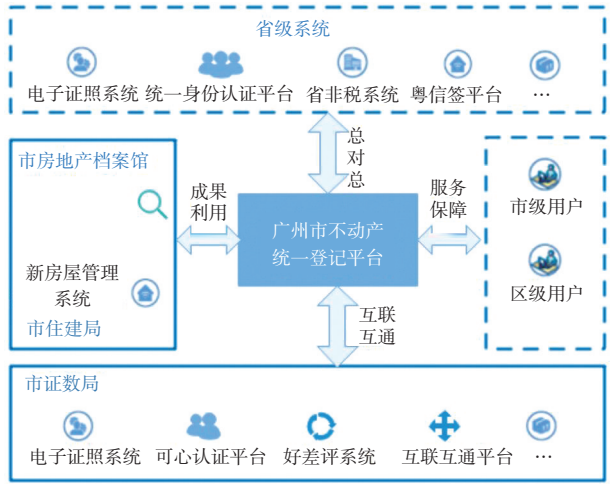


图1 互联互通和信息共享机制路径图

2.3 “1+N”业务系统协同升级改造

依托互联互通的基础设施，以统一登记平台为核心和枢纽，对政数、住建、税务和登记等相关平台进行对接改造，实现系统间的数据流转和业务交互。

1）实人认证技术支撑多业务系统用户身份核验。对于买房、缴税、办证，身份安全性校验是保障业务正常办理重要的一环。不同部门间的多个业务系统间如何实现同一身份的认证和流转是解决能否全流程网办的一项关键技术。不动产登记为依申请办理，必须尊重和符合申请人个人意愿。统一登记平台以省统一身份认证作为用户验证入口，各部门的业务系统均以人脸识别技术完成实人认证核验。省统一身份认证采用的人脸识别技术基于公安部发布的认证技术服

务，利用图像、视频、动作、语音等进行人脸检索、比对、分析以达到人脸认证目的[8]，认证结果准确、权威，支持全国自然人认证、全国法人认证，充分保障企业或群众身份认证的可信度和真实性。

2）互联网+不动产登记全流程网办。统一登记平台按照外网申请、内网受理、审核的模式设计，配置影像质检、资料退补等功能，持续通过业务集成、信息共享加强信息流转，实现新建商品房转移登记全流程网办[9]。统一登记平台分别升级改造网上申请子系统（外网网申端）和登记业务子系统（内网业务端），通过内外网交换完成资料流转、预处理、正式受理和预审核，相关预处理、审核结果等信息通过外网网申端和短信两种途径及时反馈给申请人。外网网申端面向企业和群众，校验住建部门网签合同、对接税务部门智能办税系统及其他互联网端信息交互。内网业务端面向登记业务人员，对接政数部门的电子证照数据库，实时共享获取各类电子证照实现登记材料免于提交。

3）区块链技术下不动产登记及契税服务智能办。过去购房人需持相关材料到税务部门申请缴税，完成缴税后持契税完税证明到登记部门申请增量房转移登记。通过采用区块链可信技术，构建基础底链+BaaS平台+不动产登记及契税服务的发展格局，通过数据自动归集上链和链上数据共享实现业务对接和系统升级改造，在不动产统一登记平台中集成广州税务增量房智能办税应用推动涉税事项网上办理、掌上办理[10]。纳税人（购房人）可在登记业务办理时无感完成房屋（住房和非住房）契税、印花税自助申报，足不出户办理缴纳契税。不动产统一登记平台对接政务区块链平台，自动获取契税完税凭证。较过去缴税模式，购房人可以24 h随时随地缴税，进一步压减了业务办理时限，解决了部门间多次跑动的麻烦。

3　广州模式的实现

广州模式的“交房即交证”通过全流程网办的设计理念将过去的多部门串联逐个事项办理优化为多部门并联同步办理，一方面让业务办理透明化和信息流转自动化，另一方面压缩了办理时限，让办证提速成为可能。业务办理分为三步：

第一步是申请人实名身份认证后一网申请办理。开发企业先行征询购房人（小业主）意愿，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、批量信息录入和资料上传。开发企业在统一登记平台外网网申端发起“交房即交证”业务申请，填写表单，上传附件材料，对抵押权代理人、购房人、开发企业进行电子签名（签章）确认，全部身份核验确认完成后，案件自动提交到统一登记平台内网审核端。未完税的业务同时推送信息给税务部门的智能核税系统。

第二步是税务部门和登记部门同步审核。①税务部门根据申请资料通过智能办税系统进行自动核税，通过网上办理实现购房人在线缴税，并出具在线完税证明。②登记平台按属区将案件派送给对应登记机构，实现一网受理、全程通办。登记机构经办人在网申端进行案件签收。经办人对申请信息、申请材料进行预处理和预查验。案件符合受理条件，正式受理并将案件提交至预审核环节，案件不符合受理条件，则做“补正”或“不通过”处理。登记机构预审核人员对申请信息、申请材料、完税情况进行预审核。符合登记条件的，进行登簿前校验。不符合登记条件的，则做“补正”或“不通过”处理。网上申请子系统接收到登记业务子系统的审核通过状态后，自动生成人脸识别确认二维码，并短信提醒申请人案件审核通过。

第三步是交楼现场开展交证服务。收到审核通过信息后，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购房人及材料。购房人交楼现场进行活体人脸识别验证通过后，不动产统一登记平台自动对当前案件进行登簿，并同步签发电子证照《不动产权电子证书》，购房人可登录统一登记平台网申端或“穗好办”APP、“粤省事”小程序等多途径查询、下载、打印电子证照。登记机构人员现场缮证发证，购房人在交楼现场可拿到新建商品房纸质产权证书，真正实现“交房即交证。

4　结　语

广州作为国家营商环境创新试点城市，强化科技赋能，创新服务形式，持续办好民生实事，助力打造市场化法制化国际化营商环境。现行新建商品房预售制度条件下，减少购房人风险核心环节在于压缩购房至交房、交房至办证时间。广州市“交房即交证”服务针对交房至办证环节进行了优化改革，切实缩短了购房人拿证时间。但受限于土地出让金清缴、个人税费缴纳等要求，服务推行难度仍然较大。通过近一年的试点服务推行，一方面持续深化和优化全流程网办技术支撑，一方面进行总结，可以在以下几个方面协同推进服务提质扩面，一是将“交房即交证”服务拓

（下转第103页）