

引子

孩子登记入学时间临近,新购置的房子刚刚交付,作为入学登记要件之一的不动产权证书,多久能办下来?

云南省昆明市不动产登记中心办事大厅,工作人员接过市民叶俊准备的材料,快速录入、审核……当天,叶俊就领到了“红本本”。

民生无小事,枝叶总关情。习近平总书记强调,“把老百姓身边的大事小情解决好,让大家笑容更多、心里更暖。”

一本不动产权证书,承载千家万户的期盼。过去,一些住宅项目因前端环节衔接不规范、监管不到位,导致登记要件缺失,给购房群众带

来落户、融资、子女入学等一系列现实困难。

2023年12月,自然资源部等4部门印发的《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》提出,“项目通过验收后,可同步申请房屋首次登记和转移登记,实现‘交房即交证’。”截至2025年9月下

旬,“交房即交证”改革已覆盖2300多个县市。今年一季度,全国1200多个项目实施“交房即交证”,颁发不动产权证书41万本。

“交房即交证”,安居方安心。各地如何因地制宜破解不动产“登记难”?日前,记者在天津、云南昆明、湖南郴州等地探访。

人民眼·提升不动产登记便利度

今年一季度,全国1200多个项目通过验收后,同步申请房屋首次登记和转移登记,颁发不动产权证书41万本。记者探访——

交房即交证 安居又安心

本报记者 李家鼎 李茂颖 孙超

让「一手交房、一手交证」成常态

李家鼎

“一手交房、一手交证”,从愿景走向现实,折射出政府服务理念 and 治理方式的深刻变革。自然资源部发布数据显示,截至去年9月下旬,2300多个县市实施新建商品房“交房即交证”改革,发放不动产权证书840多万本。

不动产“登记难”,曾是不少群众的烦心事:流程复杂、手续繁琐、周期漫长。既堵住了落户、子女入学的通道,也锁住了资产流动的活力,无形中消磨着群众的获得感、幸福感、安全感。究其原因,是部门协同不畅、流程设计不佳、服务意识不强等多重因素交织而成的系统性难题。

攻坚,要敢于向症结开刀,推动高效便民。“交房即交证”并非简单的提速办结,而是深刻的流程再造。登记服务关口必须前移,自然资源、住建、税务等部门的信息壁垒必须打通,变“串联”为“并联”,以提前一步的协同取代坐等上门的审批。立足提前量,才能让“数据跑”“部门跑”替代“群众跑”。

克难,要敢于翻历史旧账,树立和践行正确政绩观。本着尊重历史、面对现实、守信承诺、依法处置的态度,按照“群众无过错即办证”原则,有关部门和地区应妥善处理历史遗留问题。这是对社会的修复,也是对“有恒产者有恒心”这一社会预期的回应,更是为房地产市场高质量发展扫除障碍。

当前,人民群众住房需求总体上已从“有没有”转为“好不好”。建筑质量好、户型设计佳、配套设施全是“好房子”的“硬杠杠”,权属清晰、交付安心、权益保障同样是“好房子”的应有之义。“交房即交证”改革,倒逼房地产开发企业规范经营行为,重视工程质量、确保手续完备,有助于提升建筑品质。当“一手交房、一手交证”成为常态,人们才能买得放心、住得安心。

因有所思

截至2025年底,郴州市已有362个项目实现“交房即交证”,惠及13.4万户业主。

建好的房子能办了,没建好的怎么办?作为昆明首例通过破产程序“续建式重整”实现“交房即交证”的项目,华信悦峰小区这座曾长期停工的烂尾楼,仅用10个月便完成续建,交房办证。“一手拿钥匙,一手拿房产证,太激动了!”业主赵非道出351户业主的共同心声。

2021年5月,昆明出台加快清理和化解不动产历史遗留问题攻坚行动方案。属地街道牵头发起问题楼盘化解申报,符合条件的项目纳入化解清单,由区级化解专班统筹协调,打通办证堵点。方案同时明确,购房人、业主委员会、社区、街道办事处等均可作为不动产权证的申办主体,让每一位有办证需求的群众都能找到对接渠道。

在天津,市区两级工作专班在全面摸排的基础上,建立起涵盖15.4万套存有历史遗留问题房产的任务台账。“通过‘一事一议’办法,已为其中逾八成群众办理了转移登记。”张晓洁介绍。

截至2025年9月下旬,全国累计化解2300多万套房屋历史遗留问题。

(本报记者 贾丰丰参与采访)

优化流程
无需等开发商,不必靠代理机构,自己的房子自己办证

叶俊并非第一次办证。6年多前,她为父母办理房产证的遭遇历历在目。

“先把材料交给开发商,再由开发商转交给中介。不仅要额外交代办费,还得时不时打电话催促,生怕材料弄丢了、流程卡住了。”叶俊说,等证办下来,已是4个多月后。

“过去接到的投诉,十有八九与‘办证难、领证慢’有关。”云南省昆明市不动产登记中心登记科受理岗负责人李乐云说。

群众办理不动产权证,难在哪?李乐云直言,问题出在流程上。

按此前规定,昆明市新建商品房实行“卖一套、登一套”模式——居民购买的新建商品房,须先由开发企业办完房屋首次登记,再由其和购房人一同到场,才能共同申请办理转移登记。即便购房人材料齐全、意愿强烈,单方也无法申请办理。

“很多开发商做不到‘随叫随到’,拉长了办证周期,催生了中介代理机构。”李乐云回忆,以往办事大厅几乎看不到自主办证的市民,清一色的中介代办人员。中介办好后,有的还会先交给物业公司,业主想拿不动产权证,得先缴物业费。

“曾有市民专程跑到中心窗口咨询,说房子住了3年多,孙子上学急等落户,房产证却迟迟拿不到。”李乐云查询后发现,证早就办出来了,被物业公司扣着当“筹码”。

中介代办,滋生了违规收取代办费、加急费等乱象,甚至演变成办证的必经环节,形成购房人办不动产权证要等开发商、靠代理机构的困境。

民有所呼,政有所应。2019年,昆明市在不动产登记领域推行“整盘首登”模式。“把办理不动产权证的主动权还给老百姓,让群众办事不求人、不花冤枉钱。”昆明市不动产登记中心副主任马卫祥说。

整盘首登,指新建商品房项目竣工验收后,开发企业一次性将项目内所有不动产信息全部导入登记系统,申请国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记。“相当于先给楼盘办一张‘大证’,这是业主后续办理个人不动产权证的前置条件。”马卫祥介绍,整盘首登完成后,开发商随即提交业主自主办证授权声明,打破了“必须开发商配合才能办证”的桎梏,避免了开发商注销后业主无法办证等问题。

以叶俊居住的经典双城小区为例,开发商于2026年1月完成整盘首登。叶俊自主办证,当天就拿到了不动产权证。

截至今年3月底,昆明市1359个新建楼盘落地自主办证政策,惠及近130万户业主。

改革能否更进一步,让群众办证由“少跑腿”到“不跑腿”?

急需200万元资金周转,天津市民扈淑云决定将新房抵押。“可开发商前两天才通知我收房,多久能办下房产证?”她拨通天津市西青区自然资源调查与登记中心电话,在工作人员指引下,下载“津心办”应用程序,点击“津心登”,完成身份注册、资料上传……两个小时,电子证照生成,两个工作日,收到了“红本本”。

“以往,涉不动产登记部门数据不共享,群众只能多头跑。”天津市规划和自然资源局西青分局局长武金辉说。

2022年,西青区探索智慧登记模式,依托政务云平台,打通住建、税务、公安、民政等部门信息壁垒。目前,西青区线上登记办理量占比逾

95%,群众办理不动产登记、变更、换证等业务,平均时长压缩至两小时。

西青探索,全市推广。2024年,天津市新建商品房转移登记业务全面接入由不动产登记部门开发的“津心登”平台,全程线上办理。“所有登记行为线上存证,不可篡改,全程可追溯。”天津市规划和自然资源局自然资源确权登记处处长张晓洁打了个比方:这相当于给每一笔登记业务装上了“行车记录仪”,实现“阳光下的登记”。

前置监管
变被动审批为主动服务,专班专人专项领办,缩短各环节办理时限

在武金辉看来,不动产“登记难”,不单来自房地产企业长期以来形成的“重销售、轻服务”弊端,也来自涉不动产登记部门监管职能分散、审批流程冗长等现实。“实现‘交房即交证’,需要各部门走出自家‘一亩三分地’。”他说。

2021年9月,西青区在天津率先试点“交房即交证”改革。起初挑战不小。

“不动产登记处于房地产开发、销售、登记这一链条末端,但‘登记难’的根源却在前端。”武金辉说,传统模式下,住建、人防、消防、税务等部门“串联”审批,一个项目走完程序需很长时间。

破题,必须进行一场跨部门的系统性再造。

西青区采取“反向牵头”方式,由不动产登记部门主动向前端溯源,建立多部门协同工作机制,将规划核实、竣工验收、地籍调查、税费缴纳等环节从“串联”改为“并联”。更重要的是,将登记服务端口大幅前移。

“楼盘内建筑多样、设施复杂,验收涉及的部门和环节多。”西青区自然资源调查与登记中心工作人员陈琦以自己担任“项目管家”的保利·和光尘樾项目举例:项目总建筑面积47万平方米,分6期开发,共计5000多户。若按传统流程,企业得先完成竣工验收、房产测绘,再提交材料到登记中心,一连串跑下来,耗时很长。

改革后,陈琦替企业“跑腿”,全程指导企业准备材料,把问题化解在登记前。消防验收需要准备哪些材料、变电站建设如何规避风险……2023年6月至2024年9月,陈琦几乎每周都往项目上跑。

“一次,企业在测绘数据上传这一环节‘卡了壳’。我们对照系统逐一核对规范细节,终于找出问题所在。”陈琦说,按照新模式,房地产企业只需提交一次材料,剩下的审批环节全部在不同部门间“并联”展开。

跑前跑后,忙忙碌碌中,陈琦加深对“交房即交证”改革的理解:传统的“被动审批”是事后监管,违规事实发生后往往难以彻底纠正;现在是“主动服务、事前介入”,将监管责任前置,用法治方式引导企业规范经营,从源头避免“规划与设计两张皮”,确保项目建成即能达到验收标准。

“我们将实践中行之有效的做法,固化为制度成果,确保改革不因人员变动而反复,不因时间推移而松懈。”武金辉向记者展示了两份文件——

《西青区

“交房即交证”改革操作指南》提出,实行“专班专人专项领跑”,采取开辟绿色通道、批量报送审批等措施;《西青区不动产登记协同办理管理办法》提出,将审批要求深度嵌入业务链条,压缩各环节办理时限。

西青区还将“交房即交证”落实情况纳入房地产开发企业信用评价体系,对申请后因项目质量等问题,无法实现“交房即交证”的开发企业进行约谈。

“‘交房即交证’就像一根指挥棒,倒逼我们在项目规划、建设、验收等环节必须规范达标。任何一个环节掉链子,证都可能办不出来。”保利(天津)房地产开发有限公司存量一部负责人武凌云告诉记者,不动产权证办得顺畅,提振了购房者的置业信心,保利·和光尘樾项目在同板块楼盘中去化率先超过90%。

2021年以来,西青区“交房即交证”项目工程质量验收一次性通过率从75%提升至98%,业主对楼盘质量满意度达到95%。

攻坚克难
“新官”也理“旧账”,群众无过错即办证,举一反三创新工作方法

盼了15年,终于等来不动产权证。

不久前,一家国产品牌新能源汽车旗舰体验店落户湖南郴州万华汽车城,开业现场人头攒动。看着一辆辆崭新的汽车从滚装车上驶入展厅,万华汽车城开发有限公司副总裁林冲感慨:“过去,不动产权证迟迟办不下来,打算购置店铺的客户不敢买,想出售店铺的业主没法卖。如今产权证解决了,这里很受欢迎。”

2011年,万华汽车城作为郴州市招商引资重点项目落地。2015年,因个别股东参与非法集资,导致整块土地被法院查封。万华汽车城总建筑面积66万平方米,距郴州高铁站仅2公里,区位优势明显,倘若闲置,势必造成资源浪费。然而,“皮之不存,毛将焉附”,土地被查封,产权证怎么登记?

在郴州,类似万华汽车城这样存在历史遗留问题的楼盘并非个案。

郴州市北湖区聚福花园业主何元菊,2003年入住小区时才30多岁,如今已过半百。“钱一分没少交,房子旧了,人也老了,迟迟拿不到房产证。”何元菊回忆,项目最初是单位集资房,后转为商品房开发。建设主体变更后,边建边补手续,少缴土地出让金、拖欠罚款等问题始终没能解决。

2019年交房的奥园华府小区,1000多户业主也没拿到红彤彤的不动产权证。欠缴数千万元税费的外地开发商“玩失踪”,只留一名兼职



图①:天津市西青区自然资源调查与登记中心,居民在办理不动产权证。
图②:云南省昆明市某小区不动产登记问题化解后,业主顺利领到不动产权证。
图③:湖南省郴州市嘉禾县政务大厅,工作人员(左)协助居民用不动产登记自助服务终端办理业务。

本版责编:杨彦 孙振
戴林峰 刘雨瑞
版式设计:沈亦伶



图③