汨罗市新建商品房“交房即交证”改革实施方案

（征求意见稿）

为认真贯彻党中央、国务院和省、岳阳市关于深化“放管服”改革、进一步优化营商环境决策部署，从根本上破解房地产“办证难”问题，构建房地产规范管理长效机制，依照湖南省人民政府办公厅《关于印发<湖南省推进新建商品房“交房即交证”改革实施方案>的通知》（湘政办发〔2021〕75号）、《岳阳市推进新建商品房“交房即交证”改革实施方案》（岳政办发〔2022〕26号）文件精神，在总结我市开展“交房即交证”改革试点经验基础上，制定本方案。

一、总体要求

**（一）指导思想。**坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持以人民为中心的发展思想，聚焦新建商品房“交房长期交不了证”的问题，以工程建设项目审批制度改革为契机，打通堵点和关键环节，着力构建政府主导、部门监管和企业主责、购房人配合的责任体系，逐步实现新建商品房“交房即交证”“住权与产权同步”，增强人民群众的获得感和满意度。

**（二）改革目标。**建立交房与交证联动机制，将现行房屋工程竣工验收后、不动产首次登记（栋证）之前的流程前置到工程竣工验收备案前，确保完成工程竣工验收备案即具备办理首次登记条件；在完成工程竣工验收备案后20个工作日内，由房地产开发企业组织交房，不动产登记机构依申请为资料齐全的购房人办理转移登记（分户证），实现购房人“收房即拿证”。从2022年12月31日起，汨罗市所有城镇规划范围内新取得国有建设用地使用权的预售商品房项目必须实施“交房即交证”，并不断完善工作机制，实现“交房即交证”常态化。

二、工作任务

**（一）调整优化办事窗口。**进一步加强不动产登记综合受理窗口和工程建设项目审批综合服务窗口建设，在此基础上按照“一个流程图、一个操作指引”的要求，构建信息共享、联合审批机制，实现“交房即交证”工作与工程建设项目审批有关事项有机结合，推动水、电、气、网络、电视等开户业务联动办理。政务服务中心咨询窗口或导引台做好“交房即交证”相关政策咨询和引导服务。**（牵头单位：市行政审批局，责任单位：市自然资源局、市住建局。）**

**（二）整合再造业务流程。**理顺登记与管理的关系，按照前置一批、并联一批、简化一批和后置一批的要求，对商品房预售、竣工验收、办理不动产首次登记及转移登记等全流程进行精简优化。

**1.建设预售阶段**

（1）严把预售入口关。严格执行预售标准和条件，在办理商品房预售许可时，应依法审查是否取得国有建设用地使用权、建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证，并督促房地产开发企业按照“交房即交证”有关程序和要求，做好相关准备工作。**（责任单位：市住建局）**

（2）全面实行预售合同网签备案。商品房预售时，房地产开发企业与购房人达成一致后网上签订预售合同，系统自动核验，一键生成电子合同，并实时推送至不动产登记机构、税务部门、金融机构和水、电、气、网络、电视等服务单位。完善标准化商品房预售合同范本，明确交房时间、条件和双方权利义务，确保房地产开发企业交付的房屋竣工联合验收合格、完成工程竣工验收备案、权属清晰无争议且已具备办理不动产转移登记条件。合同义务履行情况纳入房地产市场监管和诚信管理范围。**（牵头单位：市自然资源局，责任单位：市税务局、市金融办、市住建局、市行政审批局、市市场监管局）**

（3）大力推行预告登记。对预售商品房全面开展预告登记，推动预售商品房合同备案与预告登记协同办理，实现同步申请、一窗受理、并行联办、实时共享。探索开展预告登记和转移、抵押登记合并申请，由房地产开发企业在预告登记时同步收集新建商品房转移、抵押登记的相关材料。已办理预告登记的，在办理转移、抵押登记时，有关材料直接沿用，不再重复收取。**（牵头单位：市自然资源局，责任单位：市住建局、市税务局、市金融办）**

（4）提升契税缴纳便利度。提供多途径契税缴纳渠道，积极推动网上缴税功能，实现开发建设单位与购房者网上签订预售商品房买卖合同后，购房者可缴纳契税。**（牵头单位：市税务局，责任单位：市自然资源局、市住建局）**

**2.竣工验收阶段**

（1）整合相关测绘事项。按照“多测合一”改革要求，将规划条件核实和土地核验测量、地籍测绘、房产实测等工作，合并为竣工验收综合测绘，实现“一次委托、联合测绘、成果共享、平台联审”，做好测绘成果审核入库，直接作为联合验收和不动产登记的材料。**（牵头单位：市自然资源局，责任单位：市住建局（市人防办）、市城管局）**

（2）严格实行联合验收。按照“一家牵头、多验合一、限时办结”要求，督促即将交付的楼盘及时完成建设工程竣工验收备案手续。严格执行全省统一的房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收办法，落实验收事项、流程、时限、材料等方面的要求，实行工程质量、规划、土地、消防、人防、绿地、排污管网、城建档案等事项限时联合验收，统一竣工验收图纸和验收标准，统一出具验收意见。**（牵头单位：市住建局（市人防办），责任单位：市自然资源局、市城管局）**

（3）简化验收备案流程。严格按照《湖南省住房和城乡建设厅等五部门关于<湖南省房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收办法>的通知》（湘建建〔2019〕134号）文件要求，进一步规范实行联合验收的涉及部门、验收事项、验收时限及验收程序，全面精简非法定验收事项。严格执行全省工程建设项目审批制度改革规定的竣工验收备案所需材料清单，将税费缴纳证明、农民工工资无拖欠的证明等非法定申报材料统一清出竣工验收备案材料清单。推动将消防验收要求纳入施工过程质量安全监管体系，推进规划条件和用地条件的施工过程监管，强化过程监管和过程纠偏。**（牵头单位：市住建局（市人防办），责任单位：市自然资源局、市城管局）**

（4）并行开展核实核算。在竣工验收阶段，严格按照规划设计指标核实相关数据，做好有关“期转现”数据核实、土地指标核算、物业管理用房确认等工作。**（牵头单位：市自然资源局，责任单位：市住建局）**规范相关费用的核算、清缴或归集，在竣工验收阶段按照有关规定足额完成土地价款、报建费（城市基础设施配套费、水土保持费、人防费）、物业维修资金的核算、清缴或归集，在不动产首次和转移登记时不再进行核验。**（牵头单位：市税务局、市财政局，责任单位：市自然资源局、市住建局（市人防办）、市水利局）**

（5）简化土地指标核算程序。在符合国土空间规划的前提下，对项目实测后土地面积或建筑规模与出让合同存在差异，需核算指标修改土地出让合同的，在按相关规定进行处理后，由房地产开发企业与自然资源和规划主管部门签订补充协议，补缴相关价款及税费，再申请不动产登记。**（牵头单位：市自然资源局，责任单位：市住建局、市财政局、市税务局）**

（6）积极推行施工过程结算和告知承诺制。积极推进施工过程结算，对约定结算节点内完成的质量合格工程内容，即时开展工程价款计算、调整、确认及支付等。将“竣工结算备案”和“建设工程档案归档”等事项调整到竣工验收备案后。房地产开发企业应在承诺期内补齐相关材料，对存在失信行为的，依法依规进行行政处理及信用惩戒。**（牵头单位：市住建局，责任单位：市财政局、市自然资源局）**

**3.交房交证阶段**

（1）加快办理不动产首次登记。房地产开发企业在项目取得竣工验收备案手续后，即可申请办理不动产首次登记。严格按照《不动产登记暂行条例实施细则》等规定明确申请材料，任何没有法律法规依据的程序和材料不得作为登记受理前置条件。对能从工程建设项目审批管理系统、“多测合一”信息平台共享获取的竣工验收备案材料、房屋测绘报告及成果数据，不得要求申请人重复提供。**（牵头单位：市自然资源局，责任单位：市住建局）**

（2）实行交房与转移登记联动。房地产开发企业达到交房条件时，应提前将集中办理交房安排告知不动产登记机构及相关部门，组织好现场发证。房地产开发企业通过湖南省不动产登记网上“一窗办事”平台提前申请转移登记，经网上审核、缴纳税费后发放不动产登记证书。**（牵头单位：市自然资源局，责任单位：市住房建局、市税务局）**

（3）优化不动产登记服务。进一步加强规划、土地、建设、房地产交易、税务、金融与不动产登记全流程业务协同联动。推行不动产登记首次和转移登记合并申请、同步办理。进一步创新登记服务举措，深入推进不动产登记服务便民化，全面推进不动产登记“160”改革，推行“5+2”无休日服务、上门服务、靠前服务、预约服务，努力提高工作效能，方便企业和群众办事。**（牵头单位：市自然资源局，责任单位：市住建局、市税务局、市金融办）**

**（三）加强平台协同与共享**

**1.深入实施“互联网+不动产登记”。**以汨罗市不动产登记信息化管理平台为基础，实现与湖南省住房领域信息化“一网通办”平台及税收征管系统互联互通。将综合平台全面延伸到房地产开发企业、金融机构、房产经纪机构，实现楼盘表同一、数据同源，全面支撑不动产登记“一网通办、跨省通办”和不动产登记、房地产交易、税收征缴“一窗受理、并行办理”。进一步优化互联网+税务平台功能，全面完整实现涉税信息共享，实现“掌上办税”。**（牵头单位：市自然资源局、市住建局、市行政审批局，责任单位：市税务局、市金融办）**

**2.推动工程建设项目“一网通办”。**建立工程建设项目代码与不动产单元代码的关联关系，实现与国土空间规划“一张图”平台、“多测合一”信息平台、住房领域信息化“一网通办”平台、税收征管系统、不动产登记综合平台等无缝衔接，支撑房地产开发项目报建、审批、竣工验收、测绘、交易、登记成果全流程信息共享和“一网通办”。不动产登记部门将电子监管号、不动产单元号等数据推送至工改系统；工改系统以栋为单位，将土地许可、用地许可、建设工程规划许可、建筑施工许可、竣工验收备案结果等数据推送至不动产登记综合平台。**（牵头单位：市住建局，责任单位：市行政审批局、市发改局、市自然资源局、市税务局）**

**3.加强信息共享与应用。**进一步完善政务数据共享交换平台，加快推进部门信息共享集成，尽快实现自然人身份及家庭成员户籍信息与房地产交易、税收、不动产登记等信息的互通共享。加快推进用地全程一体化管理，实现“批、供、用、登”全流程信息共享。加快不动产登记存量数据档案清理整合和入库，推进不动产电子证照库建设并接入省电子证照库。加大电子证照在查询、共享和业务联办中的应用。**（牵头单位：市自然资源局、市住建局，责任单位：市行政审批局、市公安局、市税务局）**

**（四）强化监管与约束**

**1.落实全程监管。**各职能部门要按照“谁审批谁监管，谁主管谁监管”的原则，加强事前事中事后全过程监管，做到问题“早发现、早制止、早处理”。加强建设用地及工程规划批后监管和房地产市场监管，严格落实预售资金监管制度，建立房地产市场领域联合执法工作机制，加大排查整治力度，依法严厉打击房地产市场领域违法违规行为。**（责任单位：市住建局、市自然资源局）**

**2.建立诚信体系。**将“交房即交证”改革中企业诚信守信情况纳入房地产行业信用信息和不动产登记信用信息归集范围，统一记入湖南省社会信用信息系统，并依法建立对不诚信房地产开发企业的限制清单及相关制度，依法依规构建跨部门、跨领域的“一处失信、处处受限”联合惩戒机制。**（牵头单位：市自然资源局、市住建局，责任单位：市发改局、市工信局、市市场监管局、人民银行汨罗市中心支行、市金融办）**

**（五）加强改革统筹配套。**深入落实“放管服”改革和优化营商环境要求，统筹协调工程建设项目审批制度、“多规合一”、“多测合一”、“互联网+政务服务”、住房“一网通办”、压缩不动产登记办理时间、市政公用服务联合报装等相关改革，实现相互衔接，协同配套，为“交房即交证”改革提供支持。**（牵头单位：市优化办、市发改局、市行政审批局、市住建局，责任单位：市自然资源局）**

三、工作要求

**（一）统一思想，提高认识。**“交房即交证”改革已纳入省委深化改革考核事项和省政府真抓实干督查激励和优化营商环境评价范围。各有关单位要提高思想认识，勇于担当，压实责任，加大力度，积极推进新建商品房“交房即交证”改革工作。

**（二）加强协调，共同推进。**各有关单位要加强领导、明确责任、各司其职，配套制定各部门权责范围内的具体实施细则和办事指南，对本部门主办事项的实施条件、主协办工作的具体操作办法等予以明确。通过流程优化、信息共享、压缩办理时限、开辟绿色通道等措施形成高效便捷的“交房即交证”流程，确保各阶段、各环节无缝对接。

**（三）加强监督，注重宣传。**各有关单位要建立相应的督查考核机制，严格责任落实。要加强对改革落实情况的指导督促，及时跟踪调度，定期通报工作进展情况。要充分利用政府门户网站、网络媒体、政务服务中心、项目现场等途径，推动信息公开，引导群众、企业知晓房屋预售和交房交证条件。积极回应社会关切，及时宣传推广“交房即交证”先进经验，营造良好的改革氛围。

附件：汨罗市新建商品房“交房即交证”改革部门工作任务清单

汨罗市新建商品房“交房即交证”改革部门工作任务清单

| 部门名称 | 任务清单 | 备注 |
| --- | --- | --- |
| 市自然资源局 | 1.牵头负责新建商品房“交房即交证”改革实施工作，做好改革协调和调度。2.加强不动产登记综合受理窗口和工程建设项目审批综合服务窗口建设，实现“交房即交证”工作与工程建设项目审批有关事项有机结合。3.牵头实施土地、规划、房产测绘等“多测合一”，将不动产权籍调查和土地、规划、房产测绘流程前置到竣工联合验收备案之前，做好测量、测绘成果审核入库，实行“一次委托、一次收费、三测合一、成果共享”。4.负责研究制定并推广“交房即交证”的标准化合同范本，明确交房时间、条件和双方权利义务，确保房地产开发企业交付的房屋联合竣工验收合格、完成工程竣工验收备案、权属清晰无争议，具备办理不动产转移登记条件。5.指导做好预售合同网签备案工作，合同网签备案后，将信息实时推送至住建部门、金融机构、和水、电、气、网络、电视开户等相关服务单位，并将合同义务履行情况纳入房地产市场监管和诚信管理范围。6.规范土地供地与规划事中事后管理，指导和督促按照工程竣工联合验收办法和规划设计指标核实相关数据，做好有关数据核实、土地指标核算，在土地、规划验收合格的前提下，简化土地指标核算程序。7.负责按时限要求为开发建设单位和购房人办理不动产首次登记和转移登记，推动通过共享获取竣工验收、税费缴纳等材料，精简房地产开发企业和购房人申请不动产登记材料，推行不动产首次登记和转移登记合并办理，限时办结。8.全面推行预售商品房预告登记，将预售商品房合同备案与预告登记协同办理、网上办理。已办理预告登记的，在办理转移、抵押登记时，有关材料直接沿用，不再重复收取。9.加快推进用地全程一体化管理，实现“批、供、用、登”全流程信息共享。10.指导和督促进一步优化不动产登记服务，并做好与水、电、气、网络、电视等开户业务的联动办理，方便群众办事。11.继续推广应用湖南省不动产登记网上“一窗办事”平台，将平台端口全面延伸到房地产开发企业、金融机构。12.加快不动产登记存量数据档案清理整合和信息化入库，开展电子证照库建设，加大电子证照在查询、共享和业务联办中的应用。13.联合各相关部门建立房地产市场领域违法违规问题联合执法工作机制，并严格落实跨部门、跨领域的“一处失信、处处受限”的联合惩戒机制。 |  |
| 市住建局（市人防办） | 1.依据《城市商品房预售管理办法》和《商品房销售管理办法》，抓好商品房预售许可和资金监管工作，督促房地产开发企业按照“交房即交证”有关程序和要求，做好相关准备工作。 2.严格执行房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收办法规定，实行限时联合验收，统一出具验收意见。 3.严格执行工程建设项目审批制度改革规定的竣工验收备案所需的材料清单，在竣工验收阶段完成物业维修资金的归集，推动将消防工程要求纳入施工过程质量安全监管体系中，强化过程监管和过程纠偏。4.积极推进施工过程结算以及“竣工结算备案”“建设工程档案归档”等事项告知承诺制，并将房地产开发企业告知承诺履约情况纳入诚信管理。5.做好竣工验收备案等信息推送不动产登记机构、税务等部门。6.牵头协调交房工作，将新建商品房“交房即交证”工作纳入工程建设项目审批制度改革流程，推动住房领域信息化“一网通办”平台与国土空间规划“一张图”平台、“多测合一”平台、不动产登记信息平台、税费征管等平台信息共享，结果互用。7.联合各相关部门依法建立对不诚信房地产开发企业的限制清单及相关制度，及时开展诚信守信情况评价，并严格落实跨部门、跨领域的“一处失信、处处受限”的联合惩戒机制。 8.牵头建立房地产市场领域违法违规联合执法工作机制，做好工程建设项目过程监管和房地产市场监管，督促建设单位落实交房交证的主体责任。 9.运用督导激励和评价考核等手段，统筹推进工程建设项目审批制度改革，为“交房即交证”改革提供支持。 |  |
| 市优化办 | 负责优化营商环境相关改革的统筹协调工作。 |  |
|  市行政审批局 | 1.推进政务一体化平台搭建和部门信息共享集成等工作。2.推动政务中心咨询窗口或导引台建设。3.按照“一件事一次办”要求推动政务服务标准化、规范化和便利化建设，指导协调有关窗口设置、业务联办等工作。4.将水、电、气、网络、电视等开户业务纳入联动办理。 |  |
| 市税务局 | 1.负责加强开发建设单位的日常税收征管，做好购房人契税、印花税等的征缴工作，指导做好土地价款、报建费（水土保持费、人防费）等相关费用征缴工作。2.提供多途径的契税缴纳渠道，积极推动网上缴税功能，落实税收征管系统与不动产登记平台、住房领域信息化“一网通办”平台的互通和信息共享。 |  |
| 市财政局 | 1.做好报建费等相关费用核算和征缴工作。2.落实财政收费平台与不动产登记平台、住房领域信息化“一网通办”平台的网络互通和信息共享。3.积极推进施工过程结算。 |  |
| 市发改局 | 1.通过督导激励和评价考核等手段，统筹调度各相关改革，为“交房即交证”改革提供支持，实现相互衔接，协同配套。  2.将“交房即交证”改革中企业诚信守信情况纳入湖南省社会信用信息系统。 3.会同相关部门严格落实跨部门、跨领域的“一处失信、处处受限”的联合惩戒机制。 |  |
| 市公安局 | 负责实现公安部门自然人身份及家庭成员户籍信息与房屋交易、不动产登记信息互通共享。 |  |
| 市城管局 | 负责绿化验收工作；负责行政职权范围内的其他审查、审批、验收和交易监管等工作。 |  |
| 市市场监管局 | 1.联合各相关部门建立房地产行业诚信体系，推动房地产领域相关失信责任主体实施联合惩戒，规范房地产市场。2.协同制定商品房买卖合同范本。 |  |
| 人民银行汨罗支行 | 协助市发改局严格落实跨部门、跨领域的“一处失信、处处受限”的联合惩戒机制。 |  |
| 市金融办 | 1.推动将银行金融机构申请端口延伸到房地产开发企业和不动产登记机构。 2.进一步强化金融、交易、税务、不动产登记等业务联动。 |  |
| 自来水、供电、燃气、通信等相关部门 | 与房地产开发企业签订施工合同后，及时安排人员进场施工，确保如期完工。 |  |