**LHDR-2022-01009**

隆政办发﹝2022﹞21号

**隆回县人民政府办公室**

**关于印发《隆回县推进新建商品房“交房即**

**交证”改革实施方案》的通知**

各乡镇人民政府、街道办事处，县直机关、省市驻隆各单位：

《隆回县推进新建商品房“交房即交证”改革实施方案》已经县人民政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

隆回县人民政府办公室

2022年8月25日

**隆回县推进新建商品房“交房即交证”改革**

**实施方案**

为认真贯彻党中央、国务院和省委、省政府关于深化“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，在总结试点经验基础上，根据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）等有关规定，结合我县实际，制定本实施方案。

**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，自然资源主管部门依申请为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9月1日起，所有城镇规划区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。县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：县行政审批服务局，责任单位：县自然资源局、县住房和城乡建设局（人防办）〕

****（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：县住房和城乡建设局（人防办）〕

（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：县住房和城乡建设局（人防办），责任单位：国家税务总局隆回县税务局、人民银行隆回支行、县自然资源局、县行政审批服务局、县市场监督管理局〕

（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：县自然资源局，责任单位：县住房和城乡建设局（人防办）、国家税务总局隆回县税务局、人民银行隆回支行〕

**2.竣工验收阶段。**

（1）前置相关测绘流程。将不动产权属调查和土地、规划、房产测绘流程前置到竣工联合验收之前，按照“多测合一”改革要求做好测量、测绘成果审核入库，直接作为联合验收和不动产登记的申请材料。〔牵头单位：县自然资源局，责任单位：县住房和城乡建设局（人防办）〕

（2）严格实行联合验收。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，实行规划、土地、消防、人防、城建档案等事项限时联合验收，统一出具验收意见。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。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：县住房和城乡建设局（人防办），责任单位：县自然资源局、县城市管理和综合执法局〕

（3）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：县自然资源局，责任单位：县住房和城乡建设局（人防办）〕。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：国家税务总局隆回县税务局、县财政局，责任单位：县自然资源局、县住房和城乡建设局（人防办）〕

（4）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的差异在以下控制范围内，需核算指标修改土地出让合同的，由房地产开发企业与自然资源主管部门签订补充协议（不再报县人民政府审批），补缴相关价款及税费，再申请不动产登记。〔牵头单位：县自然资源局，责任单位：县住房和城乡建设局（人防办）、县城市管理和综合执法局、县财政局、国家税务总局隆回县税务局〕

建筑面积（计算容积率部分）的合理误差，按以下规定累进计算 ：建筑面积在1000㎡（含）以内按5%计算；建筑面积在1000-5000㎡（含）之间按3%计算；建筑面积在5000-10000㎡(含）之间按2%计算；建筑面积在10000-50000㎡（含）之间按1%计算；建筑面积在50000㎡以上按0.5%计算，累进计算的建筑面积（计算容积率部分）合理误差不得超过1000平方米。

（5）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，加快不动产首次登记办理。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：县住房和城乡建设局（人防办），责任单位：县财政局、县自然资源局〕

（6）稳妥推进分期（单体建筑）验收。房地产开发项目在报批修建性详细规划时可根据项目实际情况申请分期建设分期验收，但需充分考虑分期建设（特别是第一期）的基础配套能够满足基本的交房条件，分期建设原则上不得超过两期。修建性详细规划没有分期建设，根据项目实际情况申请单体建筑分期验收的，在满足以下条件下，可申请单体建筑验收（申请单体建筑验收原则上也不得超过两期），在项目最终验收时一并核算规划技术指标，以确保配套到位。〔牵头单位：县自然资源局，责任单位：县住房和城乡建设局（人防办）〕

①申请分期验收的区域内单体建筑已竣工验收合格；

②申请分期验收的区域内水、电、气、路配套到位；

③申请分期验收的区域内地下主体工程已全部竣工；

④消防设施、物管用房、社区用房、垃圾处理设施配套到位；

⑤开发企业已承诺未完工设施的完成时限，并与监管资金挂钩。

**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环节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：县自然资源局，责任单位：县住房和城乡建设局（人防办）〕

（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，采取现场交房交证方式的，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；采取购房人集中委托房地产开发企业分批次提前申请登记办证的，由企业统一代领，送证上门。登记机构可以现场依申请办理转移登记，发放不动产权电子证照，也可以委托邮寄纸质证书。鼓励通过湖南省不动产登记“一窗办事”平台等服务平台，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：县自然资源局，责任单位：县住房和城乡建设局（人防办）、国家税务总局隆回县税务局〕

（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，推行上门服务、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：县自然资源局，责任单位：县住房和城乡建设局（人防办）、国家税务总局隆回县税务局、人民银行隆回支行〕

****（三）加强平台协同与共享****

**1.深入实施“互联网+不动产登记”。**加快建设集中统一、与住房领域信息化“一网通办”平台及税收征管系统互联互通的不动产登记“一窗办事”网上平台，打通工程建设项目审批管理系统并融入政务服务一体化平台，建成覆盖全县、面向大众并全面延伸到房地产开发企业、金融机构、房产经纪机构的“一站式”综合服务平台，实现楼盘表同一、数据同源，全面支撑全省不动产登记“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”。〔牵头单位：县自然资源局、县住房和城乡建设局（人防办）、县行政审批服务局，责任单位：国家税务总局隆回县税务局、人民银行隆回支行〕

**2.推动工程建设项目“一网通办”。**进一步利用省工程建设项目审批管理系统，建立全县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”。〔牵头单位：县住房和城乡建设局（人防办），责任单位：县发展和改革局、县自然资源局、国家税务总局隆回县税务局〕

**3.加强信息共享与应用。**积极推进“数字政府”建设，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。〔责任单位：县自然资源局、县住房和城乡建设局（人防办）、县行政审批服务局、县公安局〕

****（四）强化监管与约束****

**1.落实全程监管。**各职能部门要按照各职能部门要按照“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：县住房和城乡建设局（人防办）、县自然资源局、县城市管理和综合执法局〕

**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：县自然资源局、县住房和城乡建设局（人防办），责任单位：县发展和改革局、县科技和工业信息化局、县市场监督管理局、人民银行隆回支行〕

****（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：县发展和改革局、县行政审批服务局、县住房和城乡建设局（人防办），责任单位：县自然资源局〕

**三、保障措施**

**（一）加强组织领导。**成立以县长为组长，分管自然资源的副县长为副组长、县政府办、县自然资源局、县住房和城乡建设局（人防办）、县财政局、国家税务总局隆回县税务局、县行政审批服务局、县城市管理和综合执法局等负责人为成员的隆回县“交房即交证”改革工作领导小组。领导小组办公室设在县自然资源局，由县自然资源局局长兼任办公室主任。

****（二）落实工作责任。****县自然资源局牵头“多测合一”改革和“互联网+不动产登记”工作，指导做好规划核实、土地核验和权籍调查，做好登记发证服务；县住房和城乡建设局（人防办）负责牵头落实工程建设项目审批制度改革及住房领域信息化“一网通办”工作，指导做好交房前有关预售许可、预售资金监管、竣工验收备案、合同管理等，并对房地产开发企业交房行为进行监督；县行政审批服务局牵头政务一体化平台建设和信息共享工作，按照“一件事一次办”要求指导协调有关窗口设置、业务联办工作；国家税务总局隆回县税务局负责优化税费征缴并积极推动网上缴税工作；县财政局负责指导做好土地价款、报建费等征缴工作；县发展和改革局负责优化营商环境相关改革的统筹协调工作。

****（三）加强督查指导和考核。****“交房即交证”改革纳入县委深化改革考核事项、县政府真抓实干督查激励和优化营商环境评价范围。隆回县“交房即交证”改革工作领导小组要会同相关部门研究制定有关考核细则和标准，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。工作中发现的新情况、新问题，及时反馈，共同研究解决。

****（四）做好宣传引导。****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：**1.隆回县新建商品房“交房即交证”改革实施流程图

2.隆回县新建商品房“交房即交证”改革部门任务清单

附件1：

隆回县新建商品房“交房即交证”改革实施流程图



附件2

隆回县新建商品房“交房即交证”改革部门任务清单

| 部门名称 | 任务清单 | 备注 |
| --- | --- | --- |
| 县发展和改革局 | 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”改革中涉及企业诚信守信情况及时上报到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。 |  |
| 县行政审批服务局 | 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。 |  |
| 县住房和城乡建设局 | 1.按照施工合同审查制度改革要求做好职权范围的审查、审批、监管、验收，负责人防费用、报建费用的核算、收缴等工作。2.制定“交房即交证”的标准化商品房预售合同范本，明确交房时间、条件以及双方“交房即交证”的交房权利义务。3.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。指导把好预售入口关，做好预售商品房合同备案和资金监管工作，并将合同义务预行情况纳入房地产市场监管和诚信管理范围。4.指导做好预售合同网签工作，合同网签后，将信息实时推送至税务部门、金融机构、不动产登记机构和水、电、气、网络、电视开户等相关服务单位。5.指导督促严格执行全省统一的房屋建筑对市政基础设施工程线上联合验收办法规定，实行限时联合验收，统一出具验收意见。6.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列的材料清单，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。7.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。 | 竣工验收阶段 |
| 8.做好竣工验收备案等信息推送至自然资源、税务等部门。 | 交房交证阶段 |
| 县住房和城乡建设局 | 9.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，进一步完善工程建设项目审批管理系统，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。10.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。11.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。12.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。 | 全流程 |
| 县自然资源局 | 1.牵头起草新建商品房“交房即交证”改革实施方案，会同相关部门制订改革考核方案，做好改革协调和调度。2.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。3.指导实行交易登记一体化的地区做好预售商品房合同网签工作。4.进一步加强规划、审批、建设、交易、税务、金融与不动产登记的业务联动。 | 建设预售阶段 |
| 5.牵头实施土地、规划、房产测绘等“多测合一”，制定《建设项目联合验收测绘技术方案》，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”。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，做好有关期转现数据核实、土地指标核算。7.在土地、规划验收合格的前提下，简化土地指标核算程序。 | 竣工验收阶段 |
| 县自然资源局 | 8.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。9.加快推行不动产首次登记和转移登记合并办理，限时办结。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。 | 交房交证阶段 |
| 县自然资源局 | 11.加快建设全省集中统一的不动产登记“一窗办事”网上平台，与湖南省住房领域信息化“一网通办”平台、税收征缴系统互联互通，打通湖南省工程建设项目审批管理系统并融入湖南省政务服务一体化平台，实现全省不动产登记“一网通办、跨省通办”。12.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。13.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。14.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。 | 全流程 |
| 国家税务总局隆回县税务局 | 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。2.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，积极推动网上缴税功能。3.负责土地出让金的征收工作。 |  |
| 县财政局 | 1.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。2.积极推进施工过程结算。 |  |
| 人民银行隆回支行 | 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。 |  |
| 县公安局 | 尽快实现公安部门自然人身份及家庭成员户第信息与房屋交易、不动产登记信息互通共享。 |  |
| 县市场监督管理局 | 1.联合各相关部门建立房地产行业诚信体系，推动房地产领短相关失信责任主体实施联合惩戒，规范房地产市场。2.协同制定商品房预售合同范本。 |  |