永州市新建商品房“交房即交证”改革实施方案

（征求意见稿）

为认真贯彻党中央、国务院和省委、省政府关于深化“放 管服”改革部署，深入落实“一件事一次办”改革，全面压缩不动产登记时间，规范房地产市场秩序，构建形成房地产办证长效机制，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），结合我市实际，制定本方案。

一、工作目标

以工程建设项目审批制度改革为契机，聚焦群众反映突出的新建商品房“交房长期办不了证”、“住权与产权不同步”等问题，按照高效便捷、统筹谋划、风险可控的原则，通过部门协同、整合平台、强化监管、再造流程、信息共享等方式, 缩短房地产开发建设项目从竣工验收到办理不动产首次登记及转移登记的全过程时限，努力构建行之有效、可复制的新建商品房“交房即交证”工作模式，在2021年10月底前形成每个县市区都有试点成功案例，2022年起实现常态化运行的工作局面。

二、实施范围

1.自本通知印发之日起，新取得商品房预售许可证的房地产项目和通过招拍挂等方式取得国有建设用地使用权的新建房地产项目。

2.本通知施行前，已取得新建商品房预售许可证并进行销售，但暂未进行商品房交付的房地产项目，如工期进度、验收手续等符合“交房即交证”工作要求的，可自愿纳入“交房即交证”范围。

三、工作职责

**（一）行政审批服务部门：**负责提供新建商品房“交房即交证”窗口办公场地，督促各相关部门及时受理、限时办结相关业务；推进优化营商环境的改革措施，全面加强公开公示力度和细化规范。

**（二）住房和城乡建设部门：**负责推进工程建设项目“一网通办”，进一步完善工程建设项目审批管理系统。牵头协调交房工作，将新建商品房交房交证工作纳入工程建设项目审批制度改革流程；审核确认竣工图，强化商品房的面积管理和楼盘表建立，组织竣工联合验收工作；负责城市基础设施配套费的执收和物业专项维修资金的归集；督促开发建设单位落实交房交证主体责任；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。

**（三）自然资源和规划部门：**牵头负责办证工作;负责在招拍挂等方式出让国有建设用地使用权文件中明确“交房即交证”相关条件，并且在《国有土地使用权出让合同》予以明确，督促土地受让人及时缴纳土地价款；负责用地和规划竣工验收工作；负责对建筑物外框尺寸、容积率等相关规划指标的变更审批；负责竣工验收备案前完成地籍测绘、不动产权籍备案、国土指标核算等工作；负责按时限要求为开发建设单位和业主办理不动产首次登记和转移登记；负责设立新建商品房“交房即交证”窗口，并进驻政务服务大厅；负责其他行政职权范围内的审查、审批、监管、验收等工作。

**（四）税务部门：**负责加强开发建设单位的日常税收征管，做好购房业主契税、印花税的征缴工作。

**（五）财政部门：**负责督促执收单位做好报建规费征缴工作。

**（六）人防部门：**按照施工图审查制度改革要求做好人防设计审查、负责人防行政职权范围内的审查、审批、监管、验收备案、防空地下室易地建设费用核算等工作。

四、工作内容

**（一） 搭建无缝对接平台**

**1. 建立工作机制。**建立全面深化“互联网+不动产登记”改革工作机制，推进产权制度和要素市场化配置改革，推进优化营商环境的改革措施，推进工程建设项目“一网通办”。进一步完善工程建设项目审批管理系统，实现与“多规合一”业务协调平台、“多测合一”信息平台、不动产登记信息系统等无缝对接。实现新建商品房竣工验收阶段的测绘事项“多测合一”，实行“一次委托、联合测绘、成果共享、平台联审”。建立“多测合一”测绘机构名录库，并加大对测绘机构和人员的从业、诚信等行为的监管。（责任单位：市行政审批服务局、市自然资源和规划局、市住建局等单位）

**2. 完善监管平台。**依托省不动产登记网上“一窗办事”平台，加快将申请端口延伸到房地产开发企业和银行金融机构，实现交房现场在线同步办理转移登记、抵押登记等。在工程建设项目审批管理系统中完善“多测合一”模块功能，实现业务委托、数据推送、成果汇交、项目监管等全流程管理功能。建立与各部门信息系统的有效关联，实现各部门管理信息和成果数据的互联互通、共享利用。（责任单位：市自然资源和规划局、市住建局、市人防办等单位）

**（二） 强化监管和约束**

**1.落实全程监管。**各职能部门按照“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”。加强商品房预售许可把关，落实预售资金监管。严格执行全省统一的房屋建筑和市政基础设施工作竣工联合验收办法规定的验收事项、流程、时限、材料等，推动将消防验收要求纳入施工过程监管，强化过程监管和过程纠偏。（责任单位：市住建局、市自然资源和规划局、市人防办等单位）

**2.强化“施工图”依据。**施工图审查应加强与已审批建筑方案衔接，落实建设工程规划许可证中的审批要求，尤其是建筑面积、配套设施、建筑高度、容积率等规划管控强制性要素。以经审查备案的房屋施工图作为房屋面积预测绘的依据，利用已复核备案的预测绘成果建立楼盘表，用于商品房预售许可、预售资金监管、房屋交易 （含转让、抵押、租赁）、物业用房确认、契税及物业专项维修资金收缴等业务办理。（责任单位：市住建局、市税务局等单位）

**3.强化合同约束。**完善标准化商品房预售合同范本，按照“交房即交证”要求，明确交房时间和条件，明确房地产开发企业和购房户双方“交房即交证”的权利义务，确保交房即具备办理商品房分户证条件。合同责任履行情况纳入房地产市场监管范围。（责任单位：市住建局、市自然资源和规划局等单位）

**（三） 再造工作流程**

**1. 测绘流程。**在房屋竣工验收之前完成房产、规划、土地、人防测绘工作。建筑物主体封顶、完成工程量达到部门验收条件后，建设单位可通过工程建设项目审批管理系统委托一家测绘机构开展竣工验收阶段“多测合一”包含的各项测绘业务。

　　经相关行政管理部门备案的测绘成果推送至工程建设项目审批管理系统“多测合一”成果库，相关部门从中抓取测绘成果数据进行共享利用。（责任单位：市住建局、市自然资源和规划局、市人防办等单位）

**2. 相关费用核算缴交流程。**在办理《建筑工程施工许可证》前，完成规划建筑面积土地价款和报建规费（城市基础设施配套费、水土保持补偿费、防空地下室易地建设费）的核费和清缴；在竣工验收备案前，完成超出规划面积报建规费（城市基础设施配套费、水土保持补偿费、防空地下室易地建设费）的核费和清缴。在不动产办证时不再对相关费用进行核算。（责任单位：市自然资源和规划局、市住建局、市人防办等单位）

　**3. 不动产权籍备案等工作流程。**测绘成果备案后开展土地指标核算、不动产权籍备案等工作，并在房屋竣工验收备案前完成。（责任单位：市住建局、市自然资源和规划局等单位）

　**4. 物业专项维修资金缴交流程。**开发建设单位在办理竣工验收备案前，应当督促预售商品房的购房业主在办理预售合同备案前缴纳物业专项维修资金至专项账户；对于未售 （含自持物业）房屋应缴交的物业专项维修资金，由开发建设单位在竣工验收备案前缴纳。（责任单位：市住建局）

　**（四） 统一竣工验收标准。**

**1. 统一计算标准。**新建商品房绿地率指标核算由市自然资源和规划局把关，满足控规要求的，不再征求相关部门意见。（责任单位：市自然资源和规划局）

**2. 统一计费规则。**明确以规划建筑面积（包括超出规划面积的面积）作为报建规费（城市基础设施配套费、水土保持补偿费、防空地下室易地建设费）的计费依据，由相关部门进行核算和收缴。（责任单位：市自然资源和规划局、市住建局、市人防办等单位）

　**3. 简化土地指标核算程序。**在规划验收合格的前提下，已备案的房屋实测面积与原土地出让合同约定的可建面积和商住比存在差异，需核算国土指标修改土地出让合同时，自然资源和规划部门按已备案的房屋实测面积直接核算需缴纳的价款，直接与开发建设单位签订补充协议，由开发建设单位补缴相关价款及契税。（责任单位：市自然资源和规划局、市财政局、市税务局等单位）

　**4. 严格联合验收工作。**各部门在规定期限内按经审查备案的房屋施工图及执行的文件、规范、标准对工程项目资料、现场进行验收并出具验收意见。（责任单位：市住建局、市自然资源和规划局、市人防办等单位）

**（五）简化验收备案流程。**严格按照《永州市工程建设项目审批制度改革实施方案》（永政办发〔2019〕15号）要求进行新建商品房竣工联合验收。完成联合验收和工程竣工验收后办理工程竣工验收备案。市政公用服务设施接入由开发建设单位自行组织进行，各相关职能部门依据法律、法规做好验收及监督管理工作。（责任单位：市住建局、市自然资源和规划局、市人防办等单位）

　　**（六）优化登记办证服务**

　**1. 以竣工图和房屋实测为依据进行登记。**在规划验收合格的前提下，以经行政审批部门确认的竣工图和房屋实测作为不动产部门办理首次登记的依据。房屋实测时，测绘机构比对出已备案的施工图与竣工图之间的差异，由自然资源和规划部门负责落实建筑物外部尺寸出现差异的变更认可；住房城乡建设部门负责落实建筑内部平面及剖面的变更认可并同时对物业专项维修资金把关。（责任单位：市自然资源和规划局、市住建局等单位）

　**2.简化不动产登记办理资料。**统一精简不动产登记所需材料，严格按《不动产登记暂行条例实施细则》的规定明确申请资料，规划差异确认、物管用房确认、报建规费核缴、物业专项维修资金催缴和建筑耗材税费核验等前期挂靠的行政管理要求不再作为前置条件。（责任单位：市自然资源和规划局）

**3. 优化登记预约服务。**不动产登记部门力争做到登记业务即来即办，对于确需要预约办理的业务，缩短进窗时间，限时办理。在办理流程、环节和时限上制定明确、统一的对外公示标准。（责任单位：市自然资源和规划局）

**4.积极推行承诺办理。**实行告知承诺制，在确保房屋质量和建筑安全、配套设施完善等前提下，由房地产开发企业按照要求作出书面承诺，将“竣工结算备案”和“建设工程档案归档”事项调整到竣工验收备案后，加快不动产首次登记办理。房地产开发企业在承诺期1个月内补齐相关资料，对未在承诺期内补齐相关资料的，将其纳入黑名单。（责任单位：市住建局、市自然资源和规划局等单位）

　**（七）实现信息共认共享。**设立新建商品房“交房即交证”窗口，实行一窗受理和限时办结。将交房交证纳入永州市工程建设项目审批制度改革流程，在永州市工程建设项目审批管理系统中审批。各审批阶段实行全市统一的“一份办事指南、一张申请表单、一套申报材料”，所有资料内部流转，提高业务办理效率。开发建设单位只需要按照清单提供一套完整的进窗资料，有审批先后顺序的，先审批的部门要将审批结果发送至下一个部门，实现程序和审批情况可实时查询。（责任单位：市行政审批服务局、市住建局、市自然资源和规划局、市人防办等单位）

　　**（八）落实开发建设单位主体责任。**通过诚信管理、过程管理等手段，督促开发建设单位在交房之前完成所有审批手续及税费缴纳，自觉履行为业主办证的主体责任。（责任单位：市住建局、市自然资源和规划局、市税务局、市人防办等单位）

　　1. 开发建设单位必须严格按照已审批的图纸施工，确需变更的先审批后变更，所有审批手续在竣工验收备案前完成。

　　2. 开发建设单位要履行税费缴纳的义务。在房屋竣工验收备案前，必须交清项目的土地价款、报建规费等费用，依法及时纳税。

　　3. 开发建设单位在商品房买卖格式合同中按“交房即交证”的要求，明确约定交房时间和交房条件。未办理完成竣工验收备案手续的，不能交房。

　　4. 开发建设单位要履行为业主办证的义务，按照“交房即交证”的要求，在商品房买卖格式合同中明确约定办证和交付时限，为购房业主办理好不动产登记。

五、组织实施

**（一） 加强领导，高位推动。**“交房即交证”改革工作由永州市集中化解房地产办证信访突出问题专项领导小组统一领导，各县市区党委政府及各有关职能部门要进一步提高思想认识，勇于担当，压实责任，加强组织领导与统筹协调，积极推动工作开展，确保完成任务。

**（二） 加强协调，明确责任。**要根据不动产登记办证需要进一步厘清各职能部门在不同阶段的工作责任，形成相关职能部门协调配合的联动机制。明确交房阶段由住建部门牵头，交证阶段由自然资源部门负责，行政审批服务部门做好有关协调工作，税务部门优化税费征缴并积极推动网上缴税功能。对工作中发现的新情况、新问题，要及时研究解决。

**（三） 加强宣传，引导创新。**要通过政府门户网站、售楼部等场所，让群众、企业知晓房屋预售和交房条件，用法律法规和信息公开等方式保障群众知情权和合法权益。要结合实际情况，鼓励探索创新工作机制和方式方法，精心组织, 积极推进。

**（四）加强督导，强化考核。**“交房即交证”工作纳入县市区真抓实干督查激励措施考核内容，纳入“互联网+政务服务”一体化平台政务服务“好差评”监管项目。市集中化解房地产办证信访突出问题专项领导小组办公室要加强对县市区开展“交房即交证”改革工作的督促和指导；要建立年度考评机制，形成定期通报制度。