邵东市新建商品房“交房即交证”改革试点工作实施方案（征求意见稿）

为贯彻落实中央、省、邵阳市关于推进“简政放权、放管结合、优化服务”的改革精神，深化“一件事一次办”改革，推进我市新建商品房“交房即交证”改革试点工作，根据《湖南省自然资源厅湖南省住房和城乡建设厅湖南省政务管理服务局国家税务总局湖南省税务局关于开展“交房即交证”改革试点工作的通知》（湘自然资发〔2020〕37号）及《邵阳市人民政府办公室关于印发〈邵阳市新建商品房“交房即交证”改革试点实施方案〉的通知》（邵市政办发〔2021〕1号）精神，结合我市实际，制定本方案。

一、总体目标

坚持以人民为中心，以问题为导向，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”的问题，探索通过强化部门协同，深化信息共享集成，改造优化业务流程，综合运用“互联网+不动产”、电子签名、电子证照等设备和技术手段，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，努力构建邵东“交房即交证”模式。

二、实施范围和条件

市城市规划区新建商品房项目和已开发销售但未交房的商品房项目纳入“交房即交证”改革实施范围，具体条件是：

（一）房屋建筑工程已经完工，具备法定竣工验收标准；

（二）严格按照土地出让、规划、施工许可等相关要求及建设时序进行开发建设的项目，且无违法违规建设行为或者违法行为已经整改处罚到位；

（三）完成相关税费缴纳。

三、组织领导

成立市新建商品房“交房即交证”改革工作领导小组，由市人民政府副市长彭丁峰任组长，市政府办副主任尹新华任常务副组长，市自然资源局局长赵军畴、市住建局局长戴志臻、市城管执法局局长朱雄杰任副组长，市自然资源局、市住建局、市行政审批服务局、市财政局、市发改局、市城管执法局、市税务局、市不动产登记中心为成员单位。领导小组下设办公室，办公地点设市自然资源局，由赵军畴同志兼任办公室主任，各成员单位的分管领导为办公室成员。

四、工作措施

**（一）整合平台**

加快不动产登记一体化信息平台建设，按要求实现与省“互联网+政务服务”一体化平台对接，建立商品房预售合同备案、预告登记系统一体化工作平台，支撑交易、登记、纳税业务联办和相关部门信息互通共享，并将申请端口延伸到开发企业和金融机构，实现线上线下融合办理。以工程建设项目审批制度改革成果为基础，建立全市工程建设项目代码与房屋编码、不动产单元编码的关联关系，推动全市工程建设项目审批管理系统与房屋交易监管系统、不动产登记信息平台无缝对接，实现报建、审批、交易、竣工验收和登记成果的全流程信息共享。［牵头单位:市自然资源局（市不动产登记中心）；配合单位：市行政审批服务局、市住建局、市财政局、市发改局、市城管执法局、市税务局］

**（二）精简资料**

大力推行预告登记，实行商品房预售合同备案、预告登记系统一体化，杜绝登记风险。办理预告登记的在办理转移、抵押登记时，不再重复收取材料，缩短办结时限。精简不动产登记所需材料，非法定材料不再作为前置要求，将规划差异确认、物管用房确认、报建费核缴等前期挂靠的行政管理要求材料从不动产登记所需材料中剥离。通过实现业务部门间的信息互联共享，对可通过内部共享获取、核验的资料,不再要求申请人重复提供。［牵头单位：市自然资源局（市不动产登记中心）；配合单位：市行政审批服务局、市住建局、市税务局］

**（三）优化流程**

根据新建商品房“交房即交证”改革工作的全流程周期，可分为交房前准备阶段（包括竣工测量、各项验收等）和正式交房交证阶段（栋证办理、分户证办理）。

**1.交房前准备阶段**

**（1）能前置的流程一律前置**

**①前置测绘流程。**将土地、规划、房产测绘流程前置到联合 验收或竣工验收备案之前，测绘实行“一次委托、一次收费、三测合一、成果共享”，“三测合一”数据和成果，作为竣工验收、不动产登记等的依据。（责任单位：市自然资源局）

**②前置权籍调查流程。**测绘完成之后，严格按照规划设计指标核实相关数据，待正式联合验收及竣工验收备案后，由不动产登记机构出具权籍调查报告。（责任单位：市自然资源局）

**③前置相关费用核算、缴费、缴税流程。**在联合验收或竣工验收备案之前，房地产开发企业按照相关部门的收费标准，核实和清缴相关费用，房地产开发企业督促购房业主凭《商品房买卖合同（预售）》、不动产销售发票等及时缴纳契税；符合减免契税政策的，及时向税务部门递交资料，进入契税减免流程。对项目实测后存在土地面积、建设规模超出出让合同约定或改变土地用途需补办规划和用地手续的，简化行政审批程序，在房地产开发建设单位补缴土地价款后，与市自然资源部门签订补充合同或取得批后监管审批单，再申请登记。对项目实测后存在少建人防工程面积，依法补缴人防易地建设费（或承诺补建人防工程），取得人防部门监管审批单后再申请登记。（责任单位：市自然资源局、市住建局、市税务局）

**（2）能并联审批的流程一律并联审批**

围绕“简政便民”要求，整合房屋交易、登记和纳税等事项,设置“交房即交证”专门窗口，实现“一窗受理、并行办理、一站办结”。按照“一家牵头、多验合一、限时办结”的要求，将消防、人防等技术审查并入施工图设计文件审查，相关部门不再进行技术审查。实行规划、土地、工程质量、消防、人防、档案等事项限时联合验收，统一竣工验收图纸和验收标准。（牵头单位:市行政审批服务局；责任单位：市自然资源局、市住建局）

**（3）能通过承诺制办理的可以承诺办理**

推行告知承诺制，在确保房屋建筑安全、配套设施完善等前提下，后置“竣工结算备案”和“建设工程档案归档”等事项，加速不动产首次登记的办理。（责任单位：市住建局、市自然资源局）

**2.正式交房交证阶段**

正式交房前15个工作日，开发企业必须向项目所在地的不动产登记机构递交房地一体不动产首次登记、购房业主分户登记申请材料。

**（1）办理房地一体不动产首次登记**

房地产开发企业在项目通过联合验收审批，取得竣工验收备案表后即可递交申请资料，申请办理房地一体不动产首次登记，受理录入不动产登记系统后5个工作日内办结。（责任单位：市不动产登记中心）

**（2）办理购房业主分户登记**

房地一体不动产首次登记办结后，若存在土地、在建工程抵押未能解除导致不能办分户证的，须由抵押权人出具释放相应土地同意办理分户证的函，房地产开发企业或购房业主方可递交申请资料，分批次申请办理分户不动产权证；充分利用“湖南省不动产登记在线申请系统”，完成项目联合验收备案的房地产开发企业开放系统录入权限,前期由房地产开发企业工作人员预录进在线申请系统, 经不动产登记机构工作人员预审通过后，转为不动产登记系统受理时实现数据自动提取和导入。（责任单位：市不动产登记中心）

**（四）压缩时限**

全面压缩不动产登记办理时限，不动产登记机构在正式受理登记之日起5个工作日内，完成审核发证工作，实现“交房即交证”。（责任单位：市不动产登记中心）

**（五）全程监管**

按照放管相结合的要求，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规定的验收事项、流程、时限、材料等，必须将消防验收要求纳入施工过程质量安全监管体系，推进规划条件的施工过程监管。各职能部门要遵循“谁审批谁监管、谁主管谁监管”的原则，积极落实监管责任、创新监管方式、凝聚监管合力，不断加强事中事后监管，努力为各类市场主体营造公平竞争、自主发展的优良环境。（责任单位：市自然资源局、市住建局）

**（六）推进诚信体系建设**

压实房地产开发企业主体责任，制定“交房即交证”的标准化合同范本，在商品房买卖格式合同中将“交房即交证”的相关要求作为约束性条件写入合同条款，统一明确开发商和购房者双方“交房即交证”的权利义务，构建“交房即交证”的诚信体系，督促房地产开发企业积极履行主体责任，购房业主履行配合责任。（责任单位：市住建局、市发改局）

五、工作职责

**（一）市自然资源局（市不动产登记中心）**

1.牵头组织实施“交房即交证”改革试点工作。

2.制定《邵东市建设项目联合验收测绘技术方案》，落实规划条件核实、土地核验、不动产测绘“三测合一”，负责按要求并联完成规划核实、土地核验，并出具核验意见。

3.做好不动产登记。整合优化商品房首次登记和转移登记流程，办理时限由10个工作日压缩至5个工作日以内。

4.建立商品房预售合同备案、预告登记系统一体化工作平台，实现与相关部门信息互通共享。

**（二）市住建局**

1.制定《邵东市建设工程联合验收办法》，落实“一家牵头、多验合一、限时办结”的竣工验收新要求。

2.牵头组织项目联合验收及竣工验收备案工作。接到房地产开发项目竣工验收申请后，3个工作日内通知相关部门组织一次完成现场验收工作。现场验收后5个工作日内出具《建设工程竣工验收备案表》。

3.建设工程竣工验收备案时，竣工结算备案实行告知承诺方式后置完成，建设工程档案移交市城建档案馆，档案资料不齐全的可采用承诺方式后置补齐，不影响出具《建设工程竣工验收备案表》。

4.制定房地产开发企业诚信体系制度，将实现“交房即交证”情况纳入对房地产开发企业的信用信息评价的重要指标，记入诚信记录档案。

**（三）市城管执法局**

1.配合落实建设工程规划环卫配套设施、建设工程规划配套绿化的验收工作，并出具核验意见书。

2.按照自然资源部门的核验意见及违法行为情形认定书对建设工程违法行为立案查处。

**（四）房地产开发企业**

1.取得《商品房预售许可》后，即应向不动产登记机构申请“交房即交证”服务。

2.与购房人签订《商品房买卖合同（预售）》时，同步收集整理商品房首次登记和转移登记（个人分户办证）材料（身份证明、委托书等），并通知购房人及时完成契税、房屋维修基金等相关税费的缴纳。

3.在约定交房日15个工作日前，发出收房通知，收集契税房屋维修基金等相关税费完税凭证以及其他个人办证资料。

4.完成建设工程竣工验收备案后，凭《建设工程竣工验收备案表》以及申请资料，向登记机构申请办理商品房首次登记及转移登记。

**（五）其他部门职责**

1.市行政审批服务局：牵头组织、协调并联审批等工作；配合落实市住建局、市自然资源、市发改局、市财政局、市税务局、市不动产登记中心等部门业务办理平台的互联互通和信息共享工作。

2.市财政局：落实财政收费平台与不动产登记平台的网络互通和信息共享；落实市不动产登记中心建立商品房预售合同备案、预告登记系统一体化平台所需经费。

3.市税务局：落实税收征管系统与不动产登记平台的网络互通和信息共享，负责做好契税等相关税收征缴工作。

六、改革步骤

**（一）准备阶段。一是**制定改革实施方案，明确目标任务,落实部门职责，完善改革机制。**二是**建立健全相关配套的管理制度，优化调整工作流程，夯实改革基础。**三是**打造部门间信息共享、资料流转平台，做好部门间信息系统的对接，实现网络互联互通和信息共享。（完成时限：2021年5月30日前）

**（二）实施阶段。**按照改革方案推行改革工作，一是在市城区新建商品房项目中选取“中驰晨曦·悦府”、“邵东一号”项目作为“交房即交证”试点。二是及时收集、分析、破解改革中出现的问题与困难，5月底完成两个试点项目房屋测绘工作，6月底各成员单位完成相关验收，试点单位缴清项目相关税费。三是调研改革试点，总结经验，分析问题，提炼成果。（完成时限：2021年7月20日）

**（三）全面推行。**坚持边推进、边总结、边推广、边深化，进一步完善“交房即交证”改革操作规范和一套改革制度体系。

七、工作要求

**（一）统一思想，提高认识。**各相关职能部门要牢固树立“以人民为中心”的执政理念，进一步提高思想认识，勇于担当，加大力度，完善机制，简化流程，积极推进新建商品房“交房即交证”改革工作，保障好人民群众的切身利益。

**（二）部门协作，共同推进。**各责任单位要加强领导、明确责任、各司其职，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予以明确，确保各阶段、各环节无缝对接。在工作落实过程中，实行全过程监督、全流程管理、专人跟进、限时办结。