

SYCR-2023-01006

邵阳市人民政府办公室文件

邵市政办发〔2023〕8号

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” 改革实施方案》的通知

各县、市、区人民政府，邵阳经开区管委会，市直和部、省属驻邵有关单位：

《邵阳市新建商品房“交房即交证”改革实施方案》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



邵阳市新建商品房“交房即交证” 改革实施方案

为贯彻落实中央、省、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，进一步优化营商环境，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）及有关政策文件精神，结合我市实际，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，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”。

对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、适用范围

全市城镇规划区内新建商品房项目，满足下列条件的，全部纳入“交房即交证”改革实施范围：

- （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、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。市县政务服务中心做好“交房即交证”相关政策咨询和引导服务。（牵头单位：市行政审批服务局，责任单位：市住房和城乡建设局、市自然

资源和规划局)

(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：市住房和城乡建设局)

(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：市住房和城乡建设局，责任单位：市税务局、邵阳银保监分局、市自然资源和规划局、市行政审批服务局、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：市自然资源和规划局，责任单位：市住房和城乡建设局、市税务局、邵阳银保监分局）

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申请材料。（牵头单位：市自然资源和规划局，责任单位：市住房和城乡建设局）

(2) 严格实行联合验收。严格执行全市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：市住房和城乡建设局，责任单位：市自然

资源和规划局)

(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: 市自然资源和规划局, 责任单位: 市住房和城乡建设局) 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: 市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局)

(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误差在合理范围内, 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, 补缴相关价款及税费, 再申请不动产登记。(牵头单位: 市自然资源和规划局, 责任单位: 市住房和城乡建设局、市财政局、市税务局)

(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：市住房和城乡建设局，责任单位：市财政局、市自然资源和规划局）

（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的公共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，但由于项目实际情况需要申请单体建筑分期验收，满足下列条件的，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，以确保公共基础配套到位：

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。（牵头单位：市自然资源和规划局，责任单位：市住房和城乡建设局）

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：市自然资源和规划局，责任单位：市住房和城乡建设局）

（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，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：市自然资源和规划局，责任单位：市住房和城乡建设局、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，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：市自然资源和规划局，责任单位：市住房和城乡建设局、市税务局、邵阳银保监分局）

（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，建成覆盖全市、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：市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局、市行政审批服务局，责任单位：市税务局、邵阳银保监分局）

2.推动工程建设项目“一网通办”。协调对接省工程建设项目审批管理系统，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：市住房和城乡建设局，责任单位：市发改委、市自然资源和规划局、市税务局）

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。（牵头单位：市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局、市行政审批服务局，责任单位：市发改委、市公安局）

（四）强化监管与约束

1.落实全程监管。各职能部门要按照“谁审批谁监管，谁主管谁监管”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：市住房和城乡建设局、市自然资源和规划局）

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：市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局，责任单位：市发改委、市工业和信息化局、市市场监管局、邵阳银保监分

局、人民银行邵阳市中心支行)

(五) 加强改革统筹配套

深入贯彻落实“放管服”改革和优化营商环境要求，将“交房即交证”作为新增房地产项目建设用地出让招拍挂的必备条件，“交房即交证”相关内容纳入国有建设用地出让合同和商品房预售合同；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：市发改委、市行政审批服务局、市住房和城乡建设局，责任单位：市自然资源和规划局)

四、保障措施

(一) 加强组织领导

市人民政府成立市新建商品房“交房即交证”改革工作领导小组，由市人民政府分管副市长任组长，市人民政府分管副秘书长任常务副组长，市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局主要负责人任副组长，市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局、市行政审批服务局、市财政局、市发改委、市税务局、市不动产登记中心为成员单位。领导小组办公室设市自然资源和规划局，由市自然资源和规划局局长任办公室主任，各成员单位的分管领导为办公室成员。

(二) 落实工作责任

1.市自然资源和规划局

(1) 牵头组织实施“交房即交证”改革试点工作。

(2) 制定《邵阳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。

2.市住房和城乡建设局

(1) 制定《邵阳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) 牵头组织项目竣工验收工作。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乡建设档案馆，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。

3.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。

4.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，配合落实市住房和城乡建设局、市自然资源和规划局、市不动产登记中心、市发改委、市财政局、市税务局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。

(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。

(三) 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

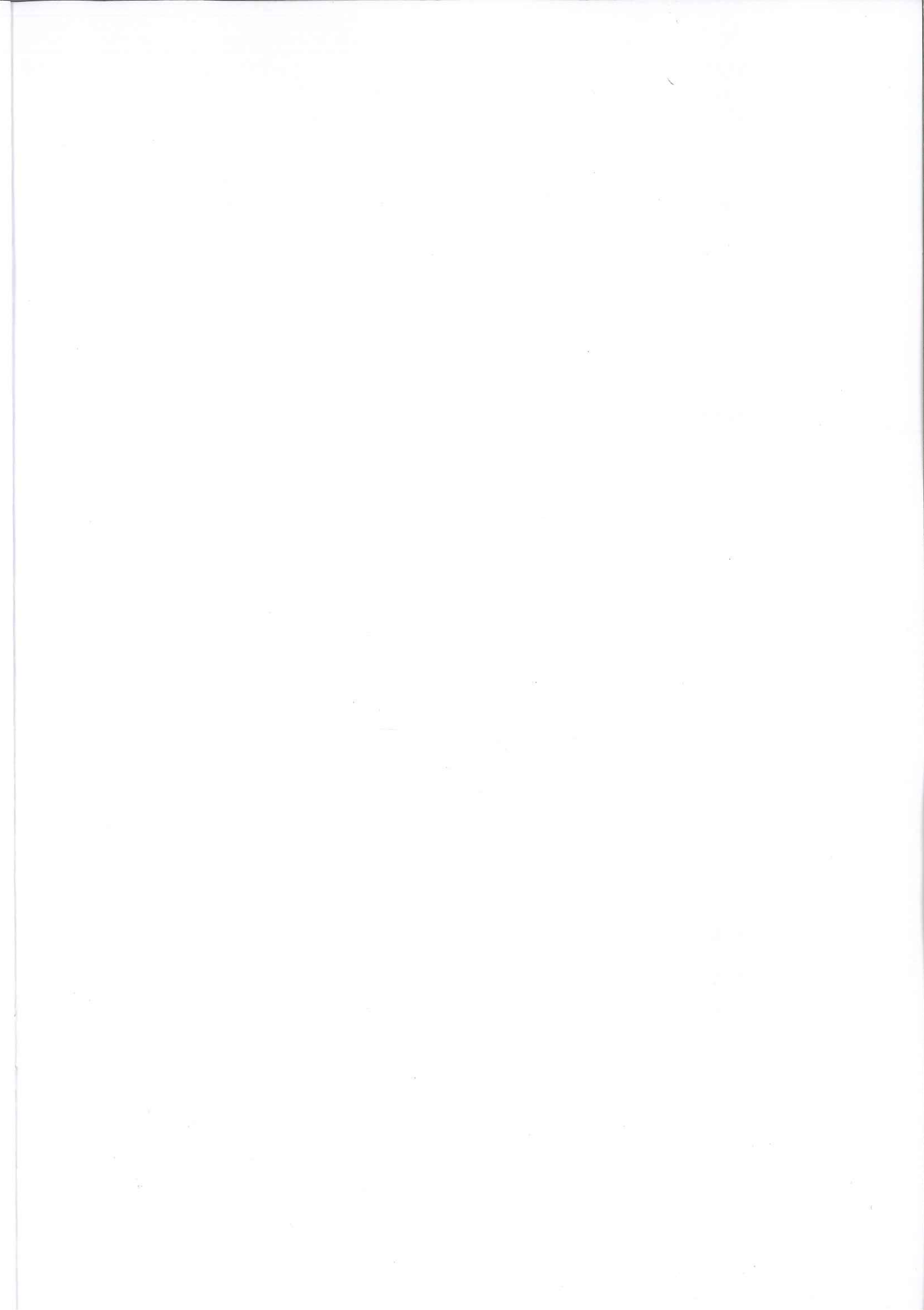
现场等途径，推动信息公开，引导群众、企业知晓房屋预售和交房交证条件。积极回应社会关切，及时宣传推广“交房即交证”先进经验，营造良好的改革氛围。

五、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”思想，进一步提高认识，勇于担当，完善工作机制，加大力度，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。

（三）督促检查，加强指导。“交房即交证”改革纳入市委深化改革考核事项、市政府真抓实干督查激励和优化营商环境评价范围。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。工作中发现的新情况、新问题，及时反馈，共同研究解决。



抄送：市委各部门，邵阳军分区。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市监委，市中级人民法院，市人民检察院。

各民主党派市委。

邵阳市人民政府办公室

2023年4月24日印发
