益阳市推进新建商品房“交房即交证”

改革实施方案

（征求意见稿）

为贯彻落实党中央国务院、省委省政府和市委市政府关于深化“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，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）精神，结合我市实际，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，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，进一步优化相关部门行政审批流程，进一步厘清相关部门、房地产开发企业、购房人三者之间的责任关系，进一步统筹协调相关市政公用服务单位的关联服务，打通从商品房预售到“交房即交证”之间，以及到购房人入住所必须同步到位的相关市政公用服务报装之间的诸多堵点与关键环节，着力构建政府主导、部门监管、企业负责、购房人配合、市政公用服务单位联动的责任体系，逐步实现新建商品房“交房即交证”“住权与产权同步”“市政公用服务报装联动”，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和市政公用服务报装联动机制，将现行房屋工程竣工验收后、不动产首次登记（栋证）之前的三个测绘流程（土地、规划、房产测绘）和不动产权属调查前置到工程联合验收前，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，自然资源部门依申请为购房人办理转移登记（分户证），房地产开发企业组织交房交证，实现购房人“收房即拿证”；同时，市政公用服务单位依申请为购房人联动办理市政公用服务报装，实现购房人“市政公用服务报装与拿证联动办理”。

2022年起，全市全面推行“交房即交证”，市本级从5月1日起试运行，7月1日起正式实施，区县（市）从10月31日起试运行，12月31日起正式实施，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（含即有项目的新预售部分）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。市政公用服务报装联动办理改革相应同期启动。

二、组织领导

成立益阳市推进新建商品房“交房即交证”改革工作领导小组（以下简称领导小组），由市人民政府分管副市长任领导小组组长，市人民政府分管副秘书长和市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局、市政务管理服务局主要负责人任副组长，市直各有关部门分管负责人任领导小组成员。

领导小组联席会议统筹全市“交房即交证”改革工作，领导小组办公室（以下简称办公室）负责改革工作的组织协调。市本级改革工作由领导小组各成员单位和相关市政公用服务单位（水、电、气等）按职责负责落实，区县（市）人民政府负责落实本行政区域改革工作（市中心城区由市本级负责）。

领导小组办公室设在市自然资源和规划局，市自然资源和规划局主要负责人兼任办公室主任，市自然资源和规划局分管负责人兼任办公室副主任，从市住房和城乡建设局、市自然资源和规划局各抽调人员1名，成立工作专班，集中办公，办公地点设市自然资源和规划局。

三、工作任务

（一）调整优化办事窗口

1.设置专窗。不动产登记机构要在办证大厅设置“交房即交证”受理专窗，以“交房即交证”业务办理流程为脉络，优化理顺内部流程，实现“一窗受理、内部流转、限时办结”。相关市政公用服务单位（水、电、气等）和相关测绘机构（土地、规划、房产测绘等）要派专人进驻不动产登记办证大厅设置受理窗口，依申请为企业和购房人联动办理市政公用服务报装和相关测绘业务。［牵头单位：市政务管理服务局，责任单位：市自然资源和规划局、市住房城乡建设局、市供电局、市自来水公司、天然气供应单位］

2.优化职能。政务中心要在咨询（引导）台增加“交房即交证”政策咨询服务职能，引导企业办理“交房即交证”业务。各单位要优化窗口岗位职能，让“交房即交证”业务办理更明晰、更流畅、更便利。［牵头单位：市政务管理服务局，责任单位：市自然资源和规划局、市住房城乡建设局、市供电局、市自来水公司、天然气供应单位。区县（市）人民政府、领导小组各成员单位和相关市政公用服务单位负责落实；以下均由区县（市）人民政府、领导小组各成员单位和相关市政公用服务单位负责落实，不再列出］

（二）整合再造业务流程

理顺再造交房、交证、市政公用服务报装三个阶段的业务流程。

1.交房阶段。包括预售许可、网签备案、竣工验收三个环节。

（1）预售许可环节

第一步，预售许可申请。［牵头单位：市住房城乡建设局，责任单位：市政务管理服务局、房地产开发企业］

第二步，审查批准。依法审查是否取得国有建设用地使用权（不动产权证书）、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证等必备资料，符合要求的，批准预售。同时，告知并督促房地产开发企业做好“交房即交证”相关准备工作。［牵头单位：市住房城乡建设局，责任单位：市政务管理服务局、房地产开发企业］

（2）网签备案环节

第一步，网签备案申请。［牵头单位：市住房城乡建设局，责任单位：市政务管理服务局、房地产开发企业、购房人］

第二步，审查备案。房地产开发企业与购房人网上签订预售合同，系统自动核验，一键生成电子合同，符合要求的，完成网签备案。并实时推送至不动产登记机构、税务部门、金融机构和相关市政公用服务单位（水、电、气等）。［牵头单位：市住房和城乡建设局，责任单位：市政务管理服务局、市自然资源和规划局、市市场监管局、市税务局、银保监委益阳监管分局、市供电局、市自来水公司、天然气供应单位、房地产开发企业、购房人］

（3）竣工验收环节

包括前置三个测绘业务和不动产权属调查、联合验收、竣工验收、竣工验收备案、后置建设工程档案归档备案五个步骤。

第一步，前置**三**个测绘业务和不动产权属调查。在联合验收前，相关部门依申请并联完成土地、规划、房产等三个测绘业务和不动产权属调查，按照“多测合一”改革要求做好成果审核入库，直接作为联合验收和不动产登记的申请材料。［牵头单位：市自然资源和规划局，责任单位：市住房城乡建设局、市政务管理服务局、房地产开发企业］

第二步，联合验收。积极推行告知承诺制，由房地产开发企业出具相关承诺，由住建部门牵头组织，按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，并联办理规划、土地、国安、消防、人防、防雷、城建档案等事项的限时联合验收，出具验收意见。房地产开发企业应在承诺期内补齐相关资料，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：市住房城乡建设局、市政务管理服务局，责任单位：市自然资源和规划局、市国安局、市气象局、市发展改革委、市市场监管局、市工业和信息化局、人民银行益阳市中心支行、银保监委益阳监管分局、房地产开发企业］

第三步，竣工验收。竣工验收由住建部门监督、房地产开发企业负责组织五方（建设、施工、监理、勘察、设计）主体单位进行，各方出具验收意见。［牵头单位：市住房城乡建设局、房地产开发企业，责任单位：相关建设、施工、监理、勘察、设计单位］

第四步，竣工验收备案。完成联合验收、竣工验收后，由房地产开发企业在省工改系统提出竣工验收备案申请，上传必备资料，符合要求的，住建部门负责审查备案。［牵头单位：市住房城乡建设局，责任单位：市政务管理服务局、房地产开发企业］

第五步，后置建设工程档案归档备案。建设工程档案归档在联合验收环节由房地产开发企业出具承诺，提前与规划、土地、国安、消防、人防、防雷等并联进行办理，但最终归档后置在竣工验收备案完成后进行。［牵头单位：市住房城乡建设局，责任单位：市政务管理服务局、房地产开发企业］

要求在本环节并联完成三大类流程：

第一，指标类，并联完成各类指标的核实核算与确认。在联合验收阶段，相关部门依申请并联完成规划指标核实、土地出让合同指标核算、配建教育设施确认、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：市住房城乡建设局、市教育局、房地产开发企业］

第二，规费类，并联完成相关规费的核算、清缴或归集。在联合验收阶段，相关部门依申请并联足额完成土地价款、报建费（城市基础设施配套费、水土保持费、人防费等）、物业维修资金、配建教育设施建设资金等相关费用的核算、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、市住房城乡建设局、市教育局、房地产开发企业］

第三，备案与其他类。在联合验收阶段，相关部门依申请并联完成国安（涉及国家安全的项目）、防雷验收与消防、人防、竣工结算备案，并联进行建设工程档案归档事项。同时，积极推行施工过程结算与告知承诺制，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。［牵头单位：市住房城乡建设局、市税务局，责任单位：市政务管理服务局、市国安局、市气象局、房地产开发企业］

2.交证阶段。包括提出申请、首登预审与权籍调查、预告登记、首转登记、交房交证等五个环节。

（1）申请环节。房地产开发企业在取得《商品房预售许可证》后，向不动产登记机构提出“交房即交证”申请。［牵头单位：市自然资源和规划局，责任单位：市政务管理服务局、房地产开发企业］

（2）首登预审与权籍调查环节。在此环节，首登预审与权籍调查并联进行。竣工验收备案前，不动产登记机构依申请进行首次登记预审、提前介入开展不动产权权籍调查。［牵头单位：市自然资源和规划局，责任单位：市政务管理服务局、房地产开发企业］

（3）预告登记环节。预告登记与网签备案协同办理，房地产开发企业与购房人签订《商品房买卖合同》、网签备案并完成该合同商品房交易应缴税费后，通过省不动产登记“一窗办事”平台，利用“智能面签”无纸化办公系统，申请预售商品房预告登记。符合要求的，批准登记。［牵头单位：市自然资源和规划局，责任单位：市政务管理服务局、房地产开发企业、购房人］

（4）首转登记环节。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》以及预审合格的申请资料，不动产登记机构依房地产开发企业申请，合并办理不动产首次登记与转移登记，符合要求的，不动产登记机构5个工作日内完成登记手续。严格按照《不动产登记暂行条例实施细则》等规定，明确所需申请材料，任何没有法律法规依据的环节和材料（如项目配套教育设施确认、物业管理用房确认、房屋维修资金核验、土地容积率指标核算、土地执法验收意见等）不得作为登记受理前置条件。［牵头单位：市自然资源和规划局，责任单位：市政务管理服务局、房地产开发企业、购房人］

（5）交房交证环节。房地产开发企业与购房人在约定交房日，向购房人交付房屋与不动产权证书，完成“交房即交证”工作，实现购房人“收房即拿证”。交房交证方式可以多样化，现场交房交证方式或企业代领送证上门方式都可以，采取现场交房交证方式的，应提前将交房交证计划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。不动产登记机构应依托省“一窗办事”平台制作发放不动产权电子证照，也可以依权利人申请提供邮寄纸质证书。前期鼓励房地产开发企业采用现场交房交证方式，更好地宣传“交房即交证”改革。［牵头单位：市自然资源和规划局，责任单位：市住房城乡建设局、市政务管理服务局、房地产开发企业、购房人］

3.市政公用服务报装阶段。相关市政公用服务单位（水、电、气等）要优化业务报装流程，探索与不动产转移登记实时共享数据、联动办理相关市政公用服务报装业务。［牵头单位：市政务管理服务局，责任单位：市自然资源和规划局、市供电局、市自来水公司、天然气供应单位］

(三)推进平台协同与共享

1.落实“互联网+不动产登记”。积极配合融入省级建设的四平台二系统（“一窗办事”网上平台、“一网通办”平台、政务服务一体化平台、“一站式”综合服务平台、税收征管系统、工程建设项目审批管理系统），全力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：市自然资源和规划局、市住房城乡建设局、市政务管理服务局，责任单位：市税务局、银保监委益阳监管分局］

2.推动工程建设项目“一网通办”。配合完善省工程建设项目审批管理系统，落实建立工程建设项目代码与不动产单元代码的关联关系，推动在省级统一平台上实现与国土空间规划“一张图”“多测合一”、住房领域信息化“一网通办”、税收征管、不动产登记等平台无缝衔接，支撑房地产开发项目全流程信息共享和“一网通办”。 ［牵头单位：市住房城乡建设局，责任单位：市发展改革委、市自然资源和规划局、市税务局］

3.加强信息共享与应用。加快“数字政府”建设进程，推动部门数据集成共享，完善政务平台，尽早实现个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。加快落实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、市住房城乡建设局、市政务管理服务局，责任单位：市公安局］

（四）强化监管与约束

1.落实全程监管

各部门要按照“谁审批谁监管，谁主管谁监管”的原则，加强建设用地及工程规划批后监管，加强施工质量进度与安全监管，加强商品房销售与房地产市场监管，加强预售资金监管，加强市政公用服务报装监管，建立房地产市场领域联合执法工作机制，严厉打击房地产市场领域违法违规行为。相关行政监管部门在监管过程中发现涉嫌违法行为线索的，应及时移交相关行政执法部门。房地产开发项目违法违规行为未得到有效处理之前暂缓或暂停实施“交房即交证”工作。［牵头单位：市自然资源和规划局、市住房城乡建设局，责任单位：市城管执法局、市市场监管局、银保监委益阳监管分局、人民银行益阳市中心支行，市供电局、市自来水公司、天然气供应单位］

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：市住房城乡建设局，责任单位：市自然资源和规划局］

2．建立诚信体系

配合上级有关部门，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，统一记入益阳市社会信用信息系统，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、市住房城乡建设局，责任单位：市发展改革委、市工业和信息化局、市市场监管局、银保监委益阳监管分局、人民银行益阳市中心支行］

（五）加强改革统筹配套

各相关单位要按照“放管服”改革和优化营商环境要求，对照“一个流程图、一个操作指引”的关键点，进一步研究、优化内部流程，让“交房即交证”工作在本单位的内部流程更简单、更顺畅、更高效，与相关单位的关联更便捷，联动更快捷。［牵头单位：市政府办（市优办）、市政务管理服务局、市自然资源和规划局、市住房城乡建设局，责任单位：领导小组其他组成单位］

四、保障措施

（一）统一思想，提高认识

各区县（市）、市直有关部门和相关市政公用服务单位（水、电、气等）要进一步统一思想，提高政治站位，把“交房即交证”改革工作抓好抓实，抓出成效。房地产开发企业要主动履行“交房交证”主体责任，扎实做好“交房即交证”各个环节的相关基础工作，及时与有关部门沟通，按时间节点提供相关资料，办理好相关手续，按时履约交房交证，切实保障好购房人的切身利益。

（二）加强领导，压实责任

各区县（市）要制定相应改革实施方案，成立领导小组，建立工作议事协调机制，明确时间表、路线图和任务措施，积极推进改革落地。

市直有关部门和相关市政公用服务单位（水、电、气等）要高度重视，切实增强改革担当，将“交房即交证”纳入本部门、本单位的重大改革事项统筹安排。

（三）强化督查考核，做好宣传引导

对照改革部门任务清单和考核计分方法，领导小组办公室要会同相关部门研究建立督查考核机制，严格责任落实。加强督查督导，密切跟踪调度，定期通报进展。发现新情况、新问题，及时反馈，及时研究解决。充分利用各种媒体平台，大力宣传政策和先进经验，推动信息公开，引导群众、企业知晓“交房即交证”。积极回应社会关切，营造良好改革氛围，促进改革实施。

市直有关部门、各区县（市）要制定相应措施，强化督查考核，做好宣传引导。

附件：益阳市推进新建商品房“交房即交证”改革实施 流程图

益阳市新建商品房“交房即交证”改革

附件

实施流程

**备案与其他类**

1.消防备案。

2.人防备案。

3.竣工结算备案。

4、国安验收。

5.防雷验收。

6.并联进行建设工程档案归档。

**市政公用服务业务报装阶段**

1.信息推送报装单位。

2.报装单位依申请办理报装业务。

**首转登记环节**

1.联合验收备案后，备案表。

2.预审合格资料。

3.5个工作日办结。

**预告登记环节**

1.商品房买卖合同

2.网签备案

3.完成应缴税费。

**权调**

提前介入开展不动产权权籍调查。

**首登预审**

**交证阶段**

**指标类核实核算与确认**

1.规划许可指标核实。

2.土地出让合同指标核算。

3.项目配建教育设施确认。

4.物业管理用房确认。

**竣工验收环节**

1.前置土地、规划、房产三个测绘和不动产权属调查。

2.联合验收。规划、土地、国安、消防、人防、防雷、城建档案等事项。

3.竣工验收。完成五方（建设、施工、监理、勘察、设计）主体验收。

4.竣工验收备案。

5.后置建设工程档案归档备案。

**规费类核算、清缴或归集**

1.土地价款。

2.报建费。

3.物业维修资金。

4.配建教育设施建设资金。

**首登预审与权调环节**

联合验收备案前，申请预审和权调。

**申请交证环节**

预售许可后，申请“交房即交证”。

**网签备案环节**

1.申请。

2.审查、完成备案。

3.实时推送至不动产登记机构、税务部门、金融机构和相关市政公用服务单位。

**交证阶段**

**交房交证环节**

1.企业与购房人约定交房日。完成“交房即交证”。

2.交房交证方式：现场、代领送上门。

**报装阶段**

**预售许可环节**

1.房地产开发企业申请预售许可。

2.审查批准。国有建设用地使用权、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证。

**交房阶段**