

步优化营商环境的决策部署，落实省委、市委经济工作会议和全省、全市优化营商环境暨“万人助万企”推进工作电视电话会议精神，提升新建商品房不动产登记效率，维护人民群众合法权益和社会稳定，现就在全市全面推行新建商品房“交房即交证”提出如下意见：

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，牢固树立以人民为中心的发展思想，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，打通堵点和关键环节，有效防止新增“问题楼盘”和不动产登记历史遗留问题，逐步实现新建商品房“交房即交证”“住权与产权同步”，提升人民群众的获得感和满意度，为社会大局稳定提供基础性保障。

（二）工作目标。各县（市、区）人民政府应加强对新建商品房“交房即交证”工作的领导，统筹协调自然资源、住房城乡建设、财政、税务、行政审批政务信息管理等相关部門，通过信息共享、优化流程、并联审批、限时办结等方式，综合运用“互联网+不动产登记”，推动新建商品房完成首次登记时，即能够依据购房人申请办理转移登记，实现“交房即交证”。2023年1月1日起，全市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全面实施“交房即交证”，并实现常态化运行。

二、工作任务

（一）优化审批服务流程。加强工程建设项目审批综合服务窗口建设，深化不动产登记、税费征缴、房屋交易“一窗受理、并行办理”。构建信息共享、联合审批机制，实现“交房即交证”工作与建设工程项目审批有关事项的有机结合，推动水、电、气、热、广电、通信等相关公共服务开户业务联动办理。

（二）深化信息共享应用。进一步完善政务数据共享交换平台，加强不动产登记信息、房屋交易合同备案信息、竣工验收备案信息、营业执照信息、金融许可证信息、完税凭证等信息的管理，并向省一体化政务服务平台汇聚，推进工程建设项目、土地出让合同、规划许可、预售许可、房屋交易合同、抵押合同、完税凭证等与不动产单元代码“一码关联”，推广证书邮递服务或颁发不动产登记电子证书、电子证明，支撑房地产开发项目报建、审批、竣工验收、测绘成果审核、交易、登记成果全流程信息共享。

（三）建立服务项目清单通报制度。对纳入“交房即交证”的服务项目，及时将服务项目清单通报给相关部门。相关部门应按照“交房即交证”的要求，依据清单积极指导房地产开发企业办理有关的审批、证照等手续，主动协调解决工作过程中出现的问题。

（四）完善信用监管机制。构建跨部门、跨领域的“一处失

信、处处受限”联合惩戒机制，健全不动产登记和房地产领域信用记录，将房地产开发企业违法违规行为、合同义务履行等情况纳入房地产市场监管和诚信管理范围，统一记入省信用信息共享平台和国家企业信用信息公示系统（河南）。建立不诚信房地产开发企业的限制清单，加强信用惩戒约束力度。

（五）加强全过程监管。按照“谁审批谁监管，谁主管谁监管”的原则，加强对建设用地、建设工程规划批后、商品房预售、房屋交易等工作的监管，建立房地产市场领域联合执法工作机制，加大问题排查整治力度，依法严厉打击房地产市场领域违法违规行为，促进房地产开发企业行为规范化。

三、组织实施

新建商品房“交房即交证”在市县人民政府的统一领导下，按照商品房预售、竣工验收、交房交证三个阶段，依据基本流程（见附件）实施，在完成工程竣工验收备案后 60 个工作日内，由房地产开发企业组织交房，交房前 20 个工作日完成首次登记，不动产登记机构依申请 1 个工作日内为购房人办理转移登记。各地应结合实际制定具体工作方案，相关部门应依照职能提前介入、主动服务，合理设置和细化商品房预售许可、合同网签备案、联合测绘、竣工联合验收、税费缴纳、不动产登记等办事流程，优化办事程序、办事内容，明确各环节时间节点、任务细节和具体要求。

（一）商品房预售阶段

1. 按照商品房预售标准和条件，依法办理商品房预售许可。修订商品房预售合同示范文本，增加“本项目（小区）已纳入交房即交证服务项目”“本项目（小区）完成首次登记时，向购房人提供全额发票和已加盖开发企业公章的转移登记申请表”等满足“交房即交证”的条款。建立健全楼盘表，加强房屋面积管理，落实商品房交易合同网签备案制度，规范预售资金监管。（牵头部门：住房和城乡建设，责任部门：市场监管）

2. 按照《地名管理条例》要求，做好项目（小区）的地名命名的审核、把关、出具意见、备案、公告、批准及标准化地名使用的监督检查等相关工作。完成门牌号编排工作，确保门牌号码编排工作准确、无误。（牵头部门：住房和城乡建设，责任部门：民政、公安）

3. 全面办理预售商品房预告登记，推行预售商品房合同备案、预告登记和抵押预告登记协同办理、网上办理。（牵头部门：自然资源，责任部门：住房和城乡建设）

4. 推进房屋交易信息管理系统、不动产登记系统与省一体化政务服务平台对接，实现房屋交易信息和不动产登记信息实时互通共享应用。按照网签即时备案要求将备案信息实时推送至税务部门、金融机构、不动产登记机构等相关单位。支持银行业金融机构使用移动终端到房地产开发企业和不动产登记机构现场办理

信贷业务。(责任部门: 政务服务和大数据管理、住房和城乡建设、自然资源、税务、人民银行、银保监)

5. 指导监督开发建设单位配建社区养老服务设施, 及时办理防空地下室建设和水土保持方案审批, 做好防空地下室易地建设费、水土保持补偿费核算征收工作。(责任部门: 民政、人防、水利、财政、税务)

(二) 商品房竣工验收阶段

1. 按照工程建设项目“多测合一”改革的要求, 实施规划土地核实、房产测量、不动产测绘等“多测合一”, 并将成果推送至信息服务平台, 支撑联合验收和不动产登记。(牵头部门: 自然资源, 责任部门: 住房和城乡建设)

2. 组织实施包含建设工程规划土地核实、建设工程消防验收、人民防空工程竣工验收备案、配套养老服务设施验收、水土保持设施自主验收、工程质量监督竣工验收, 供水、供电、燃气、热力等专业竣工验收, 建设工程档案认可等事项的工程项目限时联合验收, 统一出具验收意见。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。(牵头部门: 住房和城乡建设, 责任部门: 自然资源、人防、民政)

3. 对项目实测后建设规模超出出让合同约定范围, 经依法查处后需核算指标补缴土地出让金的, 经政府批准同意后, 与房地产开发企业签订补充协议, 待房地产开发企业补缴出让金后, 依

据实际测量成果出具规划核实情况说明函。(牵头部门:自然资源,责任部门:住房和城乡建设、财政)

4. 对人防工程竣工验收核实与应建人防工程面积或应交纳防空地下室易地建设费存在差异需补交费用的,待房地产开发企业足额补交后,及时核发人防工程竣工验收核实认可文件。(责任部门:人防)

5. 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、住宅专项维修资金的核算、清缴或归集。(责任部门:住房和城乡建设、自然资源、财政、税务)

6. 推进不动产登记系统与工程建设项目审批系统、省一体化政务服务平台对接,实现竣工验收备案信息、联合测绘成果和不动产登记信息实时互通共享应用。(责任部门:政务服务和大数据管理、住房和城乡建设、自然资源)

7. 房地产开发企业应收集整理相关材料及时申请并配合竣工验收。项目通过联合验收后,在不动产首次登记前,向住房和城乡建设部门申请办理面积管理、楼盘表确认、商品房预售变现房销售等业务;根据与自然资源部门签订的补充协议,及时补缴相关价款及税费,申请不动产首次登记。

(三) 商品房交房交证阶段

1. 优化不动产登记服务,开辟企业服务绿色通道,加快办理

不动产首次登记，推行不动产首次登记和转移登记合并办理，限时办结，满足交房之日交证。按照“与不动产登记相关的材料或信息能够直接通过共享交换平台提取的，不得要求申请人重复提交”的要求，精简申请材料。推行不动产登记网上申请、网上审核、网上缴纳税费，颁发不动产权电子证书；深化“一窗受理、并联办理”，推行上门服务、靠前服务、预约服务，邮寄纸质证书，做好与水、电、气、热、广电、通信等开户业务的联动办理，并将办理信息实时与住建部门共享。（牵头部门：自然资源，责任部门：住房和城乡建设、政务服务和大数据管理、财政、税务）

2. 推进信息系统建设，及时将合同备案、竣工验收、测绘成果等信息推送至相关部门。加强住宅专项维修资金的核算、归集和房地产市场的监督管理，社区居家养老服务设施用房的移交管理。（牵头部门：住房和城乡建设，责任部门：财政、民政）

3. 推进房屋交易信息管理系统、税收征管系统、不动产登记系统与省一体化政务服务平台对接，实现合同备案信息、完税凭证和不动产登记信息实时互通共享应用。积极推动网上缴税，做好购房人契税、印花税等征缴工作。（责任部门：政务服务和大数据管理、税务、住房和城乡建设、自然资源）

4. 房地产开发企业应积极履行交房交证主体责任，在达到交房条件时，及时将交房计划告知不动产登记、住建、税务部门和水、电、气、热、广电、通信等相关公用企事业单位。在交房日期前，将收房通知、购房发票、已加盖开发企业公章的转移登记

申请表等材料提供给购房人，将契税及维修资金缴存方式、提交材料期限等内容告知购房人。根据购房人意愿，组织做好现场发证和代领送证等工作。购房人应及时缴纳相应税款、费用等，履行好“交房即交证”的个人义务。

四、保障措施

（一）加强组织领导。各县（市、区）人民政府作为“交房即交证”的责任主体，要将“交房即交证”工作纳入重要议事日程，列入深化改革考核事项和优化营商环境评价范围，紧盯目标任务，细化工作举措，完善工作机制，层层落实责任，确保各项任务落到实处。

（二）强化协调联动。市直各相关部门要树立“一盘棋”思想，强化对本系统工作的调度和跟踪指导，密切各部门间、部门与房地产开发企业间的沟通衔接，协同推进“交房即交证”工作。要建立联合检查督导制度，及时掌握工作进展，研究解决实际问题，努力形成工作合力。

（三）做好宣传引导。各地要充分利用政府门户网站、新媒体、政务服务中心、售楼部等载体和平台，广泛宣传推行“交房即交证”的重要意义和有关政策，引导企业依法依规建设、经营房地产开发项目，认真履行市场主体责任，及时办理各项手续，增强群众对相关企业的信任度，营造推进“交房即交证”工作的良好氛围。



三门峡市自然资源和规划局



三门峡市发展和改革委员会



三门峡市公安局



三门峡市民政局



三门峡市财政局



三门峡市住房和城乡建设局



三门峡市水利局



三门峡市市场监督管理局



三门峡市人民防空办公室



三门峡市政务服务和大数据管理局



国家税务总局三门峡市税务局



中国人民银行三门峡市中心支行



中国银行保险监督管理委员会三门峡监管分局

2022年12月12日

三门峡市自然资源和规划局办公室

2022年12月12日印发

