

南政办字〔2023〕30号

**南宫市人民政府办公室
关于印发南宫市新建商品房“交房即交证”
工作实施方案的通知**

市政府有关部门：

现将《南宫市新建商品房“交房即交证”工作实施方案》印发给你们，请各相关单位按照通知要求，认真抓好贯彻落实。

南宫市人民政府办公室

2023年5月5日

南宫市新建商品房“交房即交证”工作 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、优化营商环境”改革部署，进一步促进我市房地产市场规范发展和维护购房者权益，做到住权与产权同步，在“最多跑一次”的基础上再提速，根据有关法律法规，结合我市实际，制定本实施方案。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，以企业和群众需求为导向，根据《优化营商环境条例》、《国务院办公厅关于进一步优化营商环境更好服务市场主体的实施意见》（国办发〔2020〕24号）和根据《河北省自然资源厅、河北省住房和城乡建设厅、国家税务总局河北省税务局、河北省政务服务管理办公室、河北省市场监督管理局、河北省财政厅、中国银行保险监督管理委员会河北监管局关于推进“交地即交证、交房即交证”改革的指导意见》文件要求，以政府主导、企业配合的形式全面推进“交房即交证”工作，提升商品房办证效率，保护购房人合法权益，努力打造我市“交房即交证”新模式，切实增强企业和群众的幸福感、获得感。

二、工作目标

按照“放管服”改革和优化营商环境的具体要求，进一步创新不动产登记服务方式，提升不动产登记工作效率和服务水平，落实房地产开发企业在新建商品房办理不动产登记过程中的主体责任，推动新建商品房测绘、验收和不动产登记流程整合，实现开发企业向购房人交房的同时即交付不动产权证书，维护好权利人的合法权益。

三、实施范围

本方案适用于南官市市域范围内新建商品房项目，已开发销售但尚未交房的商品房项目按本方案实施。

四、实施条件

（一）有建设用地规划许可证。房地产开发企业取得《建设用地规划许可证》，建设项目无欠缴土地出让金、司法查封、未批先建、超规超建、提供虚假材料等违法违规情况，用地手续合法。

（二）有建设工程规划许可证。房地产开发企业取得《建设工程规划许可证》，已建设完成项目主体工程，建设内容符合建设工程规划许可要求。

（三）有建筑工程施工许可证。房地产开发企业取得《建筑工程施工许可证》，符合开工条件，确保建筑工程的质量和安全。

（四）有规划条件核实证明。建设工程规划许可与建设工程施工许可一致，符合工程规划要求，取得《规划条件核实证明》。

（五）有工程竣工验收备案证明书。规划、工程质量、人防、消防、城建档案、市政公用设施等符合要求，并通过验收，取得《建设工程竣工验收备案证明书》。

（六）有商品房预售许可证。房地产开发企业取得《商品房预售许可证》，并按照商品房预售许可范围进行商品房销售。

（七）有税费缴纳凭证。按规定缴纳了相关税费。

（八）有维修资金缴纳凭证。

五、工作流程

（一）房地产开发企业在取得预售许可后，自愿向房地产主管部门和自然资源主管部门提出“交房即交证”服务申请，承诺交房前完成竣工验收备案、实测等相关准备工作。

（二）对拟施行“交房即交证”的新建商品房项目，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，提前做好地籍、房产调查成果审核入库，完成竣工验收备案手续即具备办理不动产首次登记条件。

（三）房地产开发企业取得竣工验收备案手续后，收集整理录入办理商品房转移登记相关材料，及时到住建部门办理期楼盘转现楼盘业务。实行交房与转移登记联动，可采取现场集中交房交证、房地产开发企业授权委托代办等方式，交房时同步或提前办理商品房转移登记发放不动产登记证书。现场交房交证的，房地产开发企业提前将集中办理交房交证安排告知不动产登记及

相关部门，组织好现场发证；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，由企业代领，送证上门。

六、职责分工

（一）自然资源主管部门要加强用地供后监管，加快不动产登记，推行不动产登记便民服务窗口向房地产开发企业延伸，为已办理商品房首次登记并申请“交房即交证”的购房人提供现场服务，逐步实现购房人收房当日即可领取不动产权证书。

（二）住建部门要引导房地产开发企业压缩房屋买卖合同约定的办证时限，推动房地产开发企业积极主动做好申请办理不动产权证书的准备工作；要积极推动房地产开发企业与购房人将“交房即交证”作为选择性条款写入商品房买卖合同的补充协议。

（三）税务部门要主动做好房地产开发企业的纳税及购房人契税申报辅导，负责辅导房地产开发企业开具增值税应税发票，并做好契税完税台账管理工作及房地产开发企业纳税申报的监管工作。

七、工作要求

（一）**强化组织领导，明确工作职责。**由政府分管领导负责召集各相关单位，定期召开“交房即交证”联席工作会议，解决“交房即交证”工作实施过程中遇到的问题和存在的困难。市自然资源和规划局、住建局、税务局、人防办、城管局、环保局、应急局为具体服务单位，履行好各自职责。自然资源和规划局负责与

住建、税务等部门协调沟通，对测绘成果进行监管；住建局负责竣工验收备案、房产期房转现房备案、信息推送等；税务局负责及时完成税费收取。

（二）统一思想，提高认识。各相关单位要牢固树立“以人民为中心”的理念，进一步提高思想认识，勇于担当，压实责任，完善机制，简化流程，积极落实新建商品房“交房即交证”改革要求，开发建设单位要主动履行交房交证的主体责任，保障业主的切身利益。

（三）加强协作，提高效率。各相关单位以“交房即交证”改革工作为抓手，进一步提高思想认识，各司其职、加强协作、优化流程，对本部门实施事项的落实措施予以明确，同时要加强对新建商品房开发建设、市场管理、不动产登记的整合优化，提高办事效率。

（四）加强督查，联合惩戒。各相关单位须加强内部监督督导，对不履职、工作落实不到位的人员要进行问责。对不积极履行主体责任，未达到交房条件强迫交房、不配合办理相关手续的开发企业实施联合惩戒，记入企业信用档案。

（五）加强宣传，引导帮扶。各相关单位要对“交房即交证”改革工作广泛宣传，加强政策解读力度，对符合条件的项目要提前介入、积极引导、全程帮办。开发企业要主动申请，积极配合，及时办理各项手续，确保实现交房即交证。

（六）推行企业授信，规范业务办理。建立奖惩机制措施，对积极配合推进“交房即交证”的房地产开发企业予以通报表扬，并纳入诚信企业加分项，计入企业诚信档案，作为评优授信的重要条件。对缺乏服务意识和群众观念、主动性差的企业由相关部门予以惩戒。住建局在“商品房预售资金监管”账户内预留一定比例的办证及纳税资金，为“交房即交证”做好资金保障。不动产登记中心要对房地产开发企业业务办理人员进行事前培训和指导，规范操作流程，确保顺利推进。