

长沙县人民政府办公室文件

长县政办发〔2022〕22号

长沙县人民政府办公室 关于印发长沙县推进新建商品房“交房即交证” 改革实施细则的通知

各镇人民政府、街道办事处，县区直机关有关单位：

《长沙县推进新建商品房“交房即交证”改革实施细则》已经县人民政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

长沙县人民政府办公室
2022年12月30日



长沙县推进新建商品房“交房即交证”改革 实施细则

为进一步贯彻落实中央、省、市、县关于推进“简政放权、放管结合、优化服务”的精神，推进长沙县新建商品房“交房即交证”改革工作，破解房地产“办证难”问题，根据省、市推进新建商品房“交房即交证”改革要求，结合长沙县“交房即交证”改革工作经验，制定本实施细则。

一、总体要求

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，聚焦购房群众“办证难”问题，以工程建设领域审批制度改革为契机，进一步完善工作机制、优化办理流程、提升服务水平，打造长沙县交房交证新模式，切实保障人民群众的切身利益。

(一)明确实施范围。2022年12月31日起，新取得国有建设用地使用权的预售商品房项目按本细则要求全面实施“交房即交证”。在此之前按原《长沙县新建商品房“交房即交证”改革工作方案》(长县政办发〔2021〕9号)纳入“交房即交证”管理的项目，原则上按商品房网签合同约定实施交房交证，鼓励此类项目参照本细则实施“交房即交证”。

(二)完善工作机制。建立交房与交证联动机制，将不动产

首次登记之前的“期转现”数据核实、土地指标核算、物管用房确认等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后即具备首次登记条件，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，不动产登记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”。

（三）优化窗口服务。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优化，探索设置“交房即交证”综合窗口，推动水、电、气、网络、电视等开户业务联动办理。政务服务中心咨询窗口或导引台做好“交房即交证”相关政策咨询和引导服务。

二、办理流程

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，梳理形成全流程图。

（一）建设预售阶段

1. 完善建设用地出让标准。新供应的商品房开发用地，明确将“交房即交证”的要求作为土地出让条件，在挂牌方案及国有土地出让合同中予以明确。（责任单位：县自然资源局）

2. 强化建设工程设计方案与施工图衔接。施工图审查应严格落实建设工程设计方案和规划许可中的审批要求，尤其是建筑面积、配套设施、建筑高度、容积率等规划管控强制性要素。商品房项目必须按施工图施工，以经审查备案且与规划审批要求相符

的房屋建筑施工图作为房屋面积预测绘的依据,利用已复核备案的预测绘成果建立楼盘表,用于商品房预售许可、预售资金监管、网签合同备案、物业用房和社区用房确认、契税及物业专项维修资金收缴等业务办理。(牵头单位:县住建局;责任单位:县自然资源局、县税务局)

3. 严格执行预售标准和条件。在办理商品房预售许可时,住建部门应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,建立“交房即交证”范围的项目信息和楼盘信息台账,并推送至自然资源部门。(牵头单位:县住建局;责任单位:县自然资源局)

4. 完善网签合同备案管理。推行商品房网签自动备案,实时推送必要信息至县住建局、县税务局、县大数据中心和驻县金融机构,由县大数据中心推送至水、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,明确交房及交证的时间、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:县自然资源局;责任单位:县住建局、县行政审批服务局、县税务局、县大数据中心)

5. 推行智能化预告登记。实现预售商品房合同备案与预告登记协同办理,实行“不见面申请”“无纸化申请”的智能预告登记模式。推进预告登记和“期转现”转移、抵押登记申请材料整

合，由房地产开发企业在预告登记时同步提交新建商品房转移、抵押登记的相关材料。在办理商品房转移登记、抵押登记时，有关材料直接沿用，不再重复收取。（责任单位：县自然资源局）

（二）竣工验收阶段

6. 推行测绘流程前置。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，建筑物主体封顶、完成工程量达到验收条件即可申请开展测绘。按照“多测合一”工作机制，在竣工验收备案前完成房屋实测、规划竣工测量和土地竣工测量工作。通过“多测合一”平台将测绘成果推送至县住建局、县（区）自然资源等部门，相关主管部门根据测绘成果提前开展技术咨询工作。按照“多测合一”改革要求做好测量、测绘成果审核入库，作为联合验收、管控物业管理用房和社区服务用房、进行不动产登记的申请材料。（牵头单位：县自然资源局；责任单位：县住建局、经开区行政审批服务局）

7. 理顺差异变更流程。县（区）自然资源部门对测绘中发现的房屋建成情况与审批之间的差异应分类处置，需办理变更、进行整改的，告知房地产开发企业，应在联合验收前完善变更、整改等程序；不需办理规划变更的，经联合验收时核对图纸后，按认定的现状办理不动产登记。（牵头单位：县自然资源局；责任单位：县住建局、经开区行政审批服务局）

8. 强化规划建设监管。推动消防验收要求纳入施工过程质量安全监管体系，加强规划条件和用地条件批后全过程监管，强化

过程监管和过程纠偏，减轻联合验收工作量，加快联合验收。（牵头单位：县住建局；责任单位：县自然资源局、经开区行政审批服务局）

9. 优化核实核算程序。“期转现”数据变化核实、土地指标核算、物业管理用房和社区用房确认等工作提前到联合竣工验收前或与竣工验收同步进行，确保完成工程竣工验收备案即具备不动产首次登记条件。规范相关费用的核算、清缴或归集，在竣工验收备案前，按照有关规定足额完成土地价款、城市基础设施配套费、水土保持补偿费、人防费、物业维修资金的核算、清缴或归集，在不动产首次登记和转移登记时不再进行核验。（牵头单位：县自然资源局；责任单位：县住建局、县税务局、县财政局、县水利局、经开区行政审批服务局、经开区自然资源规划建设局）

10. 简化土地指标核算。推动土地容量指标全过程管理，在符合国土空间规划要求的前提下，分期开发的项目，允许先期验收的项目不进行指标核算，直接按程序办理不动产登记。一次性开发完成的项目或分期开发项目最后一期，需完成指标核算并缴清相关费用后，方可办理竣工核验手续。因居住用地配套商业、面积计算标准差异、实测时超出原批准面积等，需修改出让合同的，同步启动评估工作，由房地产开发企业与自然资源部门签订补充协议，完成相关价款及税费补缴后方可进行项目验收。（牵头单位：县自然资源局；责任单位：县财政局、县税务局、县住建局、经开区行政审批服务局、经开区自然资源规划建设局）

11. 推行施工过程结算和告知承诺制。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。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：县住建局；责任单位：县财政局、县自然资源局、经开区行政审批服务局）

（三）交房交证阶段

12. 简化首次登记程序。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：县自然资源局；责任单位：县住建局）

13. 优化转移登记流程。推行不动产首次登记和转移登记合并申请、同步办理。房地产开发企业在项目竣工验收备案阶段至房屋首次登记前，可通过不动产登记平台为已办理预告登记的不动产单元发起转移登记申请。房地产开发企业申请首次登记时，不动产登记部门根据预告登记时收集的转移及抵押申请材料，推行不动产首次登记和转移登记合并申请、一并办理，同步发放不动产权证。（责任单位：县自然资源局）

14.提升不动产登记服务。进一步加强规划、土地、建设、税务、金融与不动产登记全流程业务协同联动。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：县自然资源局；责任单位：县住建局、县税务局、县行政审批服务局、经开区行政审批服务局）

三、平台建设

（一）深入实施“互联网+不动产登记”。建设全县集中统一、与县住房领域信息化平台及税收征管系统互联互通的不动产登记一体化网上平台，实现楼盘表同一、数据同源。将“互联网+不动产登记”业务全面延伸到房地产开发企业、金融机构，支撑全县新建商品房不动产登记实现“无纸化办公”，按要求做好与相关省级平台的互联互通工作。（牵头单位：县自然资源局、县行政审批服务局、县大数据中心；责任单位：县住建局、县税务局）

（二）完善工程建设项目审批系统。依托市工改平台，实现商品房建设项目全过程监管、信息共享、并联办理等功能，建立全县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：县住

建局、县大数据中心；责任单位：县发改局、县自然资源局、县税务局、经开区行政审批服务局）

（三）加大信息共享力度。依托大数据中心数据融合平台进一步实现政务数据共享交换，加快推进各部门间信息共享集成。加快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：县大数据中心、县自然资源局、县住建局、县行政审批服务局；责任单位：县公安局）

四、保障措施

（一）加强组织领导。将“交房即交证”纳入重大改革事项统筹安排，充分发挥县新建商品房“交房即交证”改革工作领导小组的作用，完善新建商品房“交房即交证”改革会商制度，及时研究和统筹解决工作过程中出现的问题。

（二）强化工作责任。县自然资源局负责统筹全县“交房即交证”改革，牵头“多测合一”改革和“互联网+不动产登记”工作，做好登记发证服务，牵头开展交房交证阶段相关工作；县（区）自然资源部门在竣工验收备案前完成土地核验和权籍调查、房屋实测成果备案、建筑物现状与审批之间的差异变更确认、用地指标核算等工作；县住建局负责牵头落实工程建设项目审批制度改革及住房领域信息化“一网通办”工作，指导开发企业做好交房前有关预售许可、预售资金监管、竣工验收备案等工作，在竣工验收备案前完成物业维修资金的归集以及物管用房和社区

用房的确认，并对房地产开发企业交房行为进行监督，牵头开展建设预售阶段和竣工验收阶段相关工作；县行政审批服务局牵头按照“一件事一次办”要求指导协调有关窗口设置、业务联办工作；县税务局负责优化税费征缴并积极推动网上缴税工作；县财政局负责指导做好土地价款、报建费等征缴工作；县发改局负责优化营商环境相关改革的统筹协调工作；县大数据中心牵头政务一体化平台建设和信息共享工作。

（三）加强督查考核。将“交房即交证”改革纳入县委深化改革考核事项、优化营商环境评价范围。县新建商品房“交房即交证”改革工作领导小组办公室要会同相关部门研究制定有关考核细则和标准，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。对在工作中发现的新情况、新问题，要向县新建商品房“交房即交证”改革工作领导小组及时反馈，共同研究解决。

（四）完善监管体系。一是加强全程监管。各职能部门要按照“谁审批谁监管，谁主管谁监管”的原则，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。二是健全诚信体系。将“交房即交证”改革中企业诚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，由县住建局负责归

集和上报，统一记入湖南省社会信用信息系统，并依法建立限制对不诚信房地产开发企业的清单及相关制度，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。三是加强统筹配套。深入落实“放管服”改革和优化营商环境要求，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。

（五）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。

本实施细则自 2022 年 12 月 30 日起施行，现行“交房即交证”有关规定与本细则不符的，以本细则为准。

抄送：县委各部门，县人武部。

县人大办，县政协办，县人民法院，县人民检察院。

长沙县人民政府办公室

2022年12月30日印发
