

CSDR—2021—01007

长沙县人民政府办公室文件

长县政办发〔2021〕9号

长沙县人民政府办公室 关于印发长沙县新建商品房“交房即交证” 改革工作方案的通知

各镇人民政府、街道办事处，县直机关有关单位：

《长沙县新建商品房“交房即交证”改革工作方案》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

2021年6月24日



长沙县新建商品房“交房即交证”改革 工作方案

为进一步贯彻落实中央、省、市关于推进“简政放权、放管结合、优化服务”的改革精神，落实我县新建商品房“交房即交证”改革工作，根据《长沙市人民政府办公厅关于印发长沙市新建商品房交房交证实施方案的通知》（长政办发〔2020〕30号）文件精神，结合我县实际，制定本方案。

一、总体要求

（一）指导思想。坚持以人民为中心的发展思想，坚持目标导向和问题导向，以“减负惠企、便民利民”为宗旨，以工程建设领域审批制度改革为契机，扎实推进新建商品房“交房即交证”改革工作，打造长沙县“交房即交证”新模式，切实保障人民群众切身利益。

（二）工作目标。将交房时间作为新建商品房“交房即交证”改革工作的关键时间节点，全面落实“交房即交证”的工作机制。通过优化办理流程、压缩办结时限、完善相关审批体系，督促开发建设企业主动作为，全面落实我县商品房项目按时、按约定向购房业主交付商品房，并于交房后三个月内交付不动产权证，切实提高人民群众的获得感和幸福感，促进我县房地产市场健康、规范发展。

二、实施范围和对象

新建商品房“交房即交证”改革工作实施范围为长沙县辖区内的商品房开发项目（包括工业地产项目等），实施对象包括：

1. 自本方案公布之日起，通过招拍挂等方式取得国有建设用地使用权的新建房地产项目。

2. 自本方案公布之日起，新取得商品房预售许可证的房地产项目。

3. 本方案实施前，已取得新建商品房预售许可证并进行销售，但暂未进行商品房交付的房地产项目，如工期进度、验收手续等符合“交房即交证”工作要求的，相关部门应积极宣传引导，可自愿纳入“交房即交证”范围。

三、责任分工

（一）建立工作协调机制。成立长沙县新建商品房“交房即交证”改革工作领导小组，建立新建商品房“交房即交证”改革会商制度，定期研究和统筹解决工作过程中出现的问题。组长由县政府分管副县长担任，县政府办分管副主任、县自然资源局局长、县住建局局长和县行政审批服务局局长为副组长，领导小组下设办公室于县自然资源局，由县自然资源局分管副局长任办公室主任。

（二）工作职责与分工

县住建局：负责商品房预售许可时“交房即交证”工作的落实；结合工程建设领域审批制度改革，组织竣工联合验收工作；负责

物业维修资金的归集、物管用房和社区用房的确认；督促开发建设单位落实“交房即交证”主体责任；负责行政职权范围内的其他审查、审批、监管、验收等工作。

县自然资源局：负责房地产开发项目土地供应时“交房即交证”工作的落实；负责土地价款的征收工作，督促土地受让单位及时缴纳土地价款；负责用地和规划竣工验收工作；负责对建筑物外框尺寸、容积率等相关规划指标的变更审批，落实建筑物现状与报建图差异变更认可；在竣工验收备案前完成地籍测绘、房屋实测成果备案、不动产权籍备案、用地指标核算等工作；按时限要求为开发建设单位和业主办妥不动产首次登记和转移登记；负责行政职权范围内的其他审查、审批、监管、验收等工作。

县行政审批服务局：负责对“交房即交证”改革工作实施情况的监督指导，加大对“交房即交证”改革工作的宣传引导，确保方案实施到位。

四、工作内容

（一）加强市场行为监管。自本方案公布之日起，新供应的土地，要将“交房即交证”的工作作为土地出让条件，在挂牌须知及国有土地出让合同中予以明确；新批准的预售许可，要科学引导房地产开发企业自主申请，统筹、合理安排各楼盘每栋房屋的交房及交证的具体期限，在商品房买卖合同及网签系统中予以明确。通过诚信管理、过程管理及满意度评估等手段，督促开发企业自觉履行“交房即交证”主体责任。（责任单位：县自

然资源局、县住建局)

(二) 实行远程网签及预告登记。完善长沙县商品房网签系统, 利用“互联网+政务服务”优势, 实现我县商品房网签自动备案, 优化预告登记流程, 推行预告登记“线上申请、线下审核、一站办理、限时办结”, 实行“不见面网签”“无纸化网签”的智能面签模式。(责任单位: 县自然资源局、县住建局)

(三) 推行“多测合一”。建立新建商品房竣工验收阶段的测绘事项“多测合一”工作机制, 实行“统一测绘, 分类审核, 成果共享”, 建设项目主体工程建设完毕, 按照“多测合一”工作机制, 完成房屋实测、规划竣工测量和土地竣工测量工作(包括竣工测量前现勘、房屋实测面积与规划报建图之间差异变更认可、期现数据对接等)。建立测绘成果与各部门信息系统的有效关联, 实现各部门管理信息和成果数据的互联互通、共享利用。(责任单位: 县自然资源局、县住建局等相关部门)

(四) 简化土地指标核算程序。以县自然资源局房屋实测成果备案的建筑面积为依据, 按房屋实测建筑面积比对与规划许可证、土地出让合同的建筑面积间的差异, 核算需缴纳的价款, 直接与开发建设单位签订补充协议, 由开发建设单位补缴相关价款。(责任单位: 县自然资源局)

(五) 前置物业维修资金归缴。开发建设单位在竣工验收备案前, 督促已售业主缴纳维修资金至专项账户, 对于未售(含自持物业)房屋应缴交的物业专项维修资金, 由开发建设单位于竣

工验收备案前缴纳维修资金至专项账户。(责任单位:县住建局)

(六)简化验收备案流程。商品房符合验收条件后,建设单位向各相关职能部门提交验收申请,通过“一家牵头、多验合一、限时办结”方式进行联合验收,联合验收主要完成五方责任主体、消防、人防、档案、规划竣工验收、建设工程竣工验收备案等工作,办结时限10个工作日;同期完成权籍调查成果备案、物管用房和社区用房确认、土地指标核算、物业维修资金缴交等工作。(责任单位:县自然资源局、县住建局等相关部门)

(七)优化登记办证服务

建设单位向登记部门提交商品房首次登记申请,符合登记条件的,登记部门应于4个工作日内完成登记。(责任单位:县自然资源局)

建设单位在严格把握总体时限要求的前提下,可依据自身情况以栋为单位,分批次预约商品房转移登记申请,符合登记条件的,登记部门应于4个工作日内完成登记。(责任单位:县自然资源局)

逐步推广不动产登记证书电子化。完成登记后,由县自然资源局将不动产登记电子证书及电子证明录入系统,在县自然资源局微信公众号等平台供购房人查询,并根据购房人申请提供纸质证书、证明。(责任单位:县自然资源局)

五、工作要求

(一)统一思想,提高认识。各有关部门要进一步提高思想

认识，勇于担当，压实责任，通过流程优化、并联办理、信息共享、压缩时限等措施形成高效便捷的“交房即交证”标准化流程，积极落实新建商品房“交房即交证”改革工作要求。开发建设单位要主动履行“交房即交证”主体责任，保障好业主的切身利益。

（二）部门协作，共同推进。各责任单位要加强领导，履行监督、指导主体责任；要依据本方案规定，结合实际情况制定具体实施细则，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等予以明确，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，确保改革工作落实到位。

（三）加强监督，注重宣传。长沙县新建商品房“交房即交证”改革工作领导小组办公室要会同县政府督查室对“交房即交证”改革的实施情况进行监督指导，保障本方案顺利实施。牵头单位对改革工作要及时进行宣传引导，积极回应人民群众关切。

本方案自 2021 年 6 月 30 日起施行，有效期 5 年。

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

2021年6月24日印发
