

# 华容县人民政府办公室

---

华政办函〔2021〕15号

## 华容县人民政府办公室 关于印发《华容县新建商品房“交房即交证” 改革工作方案》的通知

各乡镇人民政府、县直有关单位：

《华容县新建商品房“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。

华容县人民政府办公室

2021年7月6日



# 华容县新建商品房“交房即交证”改革 工作方案

为进一步贯彻落实中央、省、市、县关于推进“简政放权、放管结合、优化服务”改革精神，坚持“以人民为中心”执政理念，落实我县新建商品房“交房即交证”改革工作，根据《湖南省自然资源厅 湖南省住房和城乡建设厅 湖南省政务管理和服务局 国家税务总局湖南省税务局关于开展“交房即交证”改革试点工作的通知》（湘自然资发〔2020〕37号）、《关于印发〈岳阳市新建商品房“交房即交证”实施办法〉的通知》（岳跑改办发〔2019〕9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，紧紧围绕“产业项目建设年”及“营商环境优化年”的重大决策，坚持目标导向，以工程建设领域审批制度改革为契机，落实新建商品房“交房即交证”改革工作，打造华容县交房交证新模式，切实保障人民群众的切身利益。

### （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”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约定按时向购房业主交付商品房，并实行“交房即交证”的目标，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

商品房“交房即交证”改革工作实施范围为华容县辖区内的商品房开发项目。

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. 本方案施行前，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，可纳入“交房即交证”范围。

## 三、工作要求

**1. 加强协调，明确分工。**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。各责任单位要明确责任、各司其职，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予以明确，确保各阶段、各环节无缝对接。由县住建局牵头负责交房前验收阶段的工作，对我县所有房地产项目进行摸排，按各项目进度进行统一登记造册，合理排序落实各项目交房即交证工作进度表，履行监督、指导主体责任。由县行政审批服务局负责业务协调、监督指导工作，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。由县自然资源局牵头负责交房后权证办理阶段的工作，具体负责办理不动产权证（责任单位：县住建局、县行政审批服务局、县自然资源局）。

**2. 优化流程，提高效率。**一是**优化备案、预告登记流程。**利用“互联网+政务服务”优势，实现我县商品房通过网签系统自动备案，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”；二是**前置测绘流程和成果审核。**在规划验收合格的前提下，以施工竣工图作为不动产部门办理首次登记的依据，房屋实测时，由实测单位比对出规划报建图与施工竣工图（实测）之间的差异，由县自然资源局负责落实建筑物总尺寸之间出现差异的变更认可，实行“多测合一”，统一测绘，分类审核，成果共享；三是**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、原土地出让合同

的建筑面积间的差异，核算需缴纳的价款，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。通过流程优化、并联办理、信息共享、压缩审批时限等措施形成高效便捷的交房交证标准化流程，提高办事效率；**四是简化验收备案流程。**结合工程建设领域审批制度改革，实施建设工程联合验收制度，建设项目必须取得竣工验收备案表后交房，通过“一家牵头、多验合一、限时办结”方式，实行验收阶段各部门联合验收；**五是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，由开发建设单位办栋证登记前缴纳；**六是完善税收征缴。**开发建设单位应按税务机关的规定向购房人开具不动产销售增值税发票，购房人凭发票和商品房买卖合同向税务机关缴纳契税，购房人在收到《收房通知书》后 30 日内，将契税完税证明等其他办证资料提交给房地产开发企业（责任单位：县自然资源局、县住建局、县税务局）。

**3. 诚信管理，合同约定。**做好开发企业房地产市场行为的监管，自本方案公布之日起，新供应的土地，由县自然资源局负责将“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；自本方案公布之日起，新批

准的预售许可，由县住建局负责落实“交房即交证”工作，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“交房即交证”具体期限，牵头完善华容县商品房网签系统，依据交房约定期限，作为固定选项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）。

**4. 加强监督，注重宣传。**由县行政审批服务局牵头负责对“交房即交证”改革工作实施情况的监督指导，确保方案实施到位。各责任单位加大对“交房即交证”改革工作的宣传引导（责任单位：县行政审批服务局）。

#### **四、工作流程及时限要求**

根据新建商品房“交房交证”改革工作的全流程周期，分为交房前验收阶段（包括竣工测量、各项验收等）、交房阶段、交房后权证办理阶段（包括税费缴纳、栋证办理、分户证办理）。

##### **（一）交房前验收阶段**

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等工作（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）。房地产开发企业符合验收条件后，向

各相关职能部门提交验收申请,各相关职能部门按规定开展联合验收,联合验收主要完成五方责任主体,即消防、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;同步验收阶段内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。

## **(二) 交房阶段**

建设单位完成交房前验收阶段工作,依据与购房人签订的合同约定期限,统筹安排交房工作,与购房人办理退补结算手续,完成交房工作。

## **(三) 交房后权证办理阶段**

### **1. 栋证办理阶段(5个工作日)**

建设单位完成交房手续后,向登记部门提交栋证登记申请,符合登记条件的,登记部门应于4个工作日内完成栋证登记,其中外勘时间为1个工作日,受理、审核、核定、登簿、出证的时间为4个工作日。

### **2. 分户证办理阶段(5个工作日)**

栋证办理完毕后,房地产开发企业向登记部门申请办理分户登记(可依据自身情况以栋为单位,合理安排分批次进窗办理,严格把握总体时限要求),符合登记条件的(如因购房人

自身原因,导致无法完成分户登记的,由购房人自行承担责任),每一批次材料,登记部门应于5个工作日内完成分户登记。

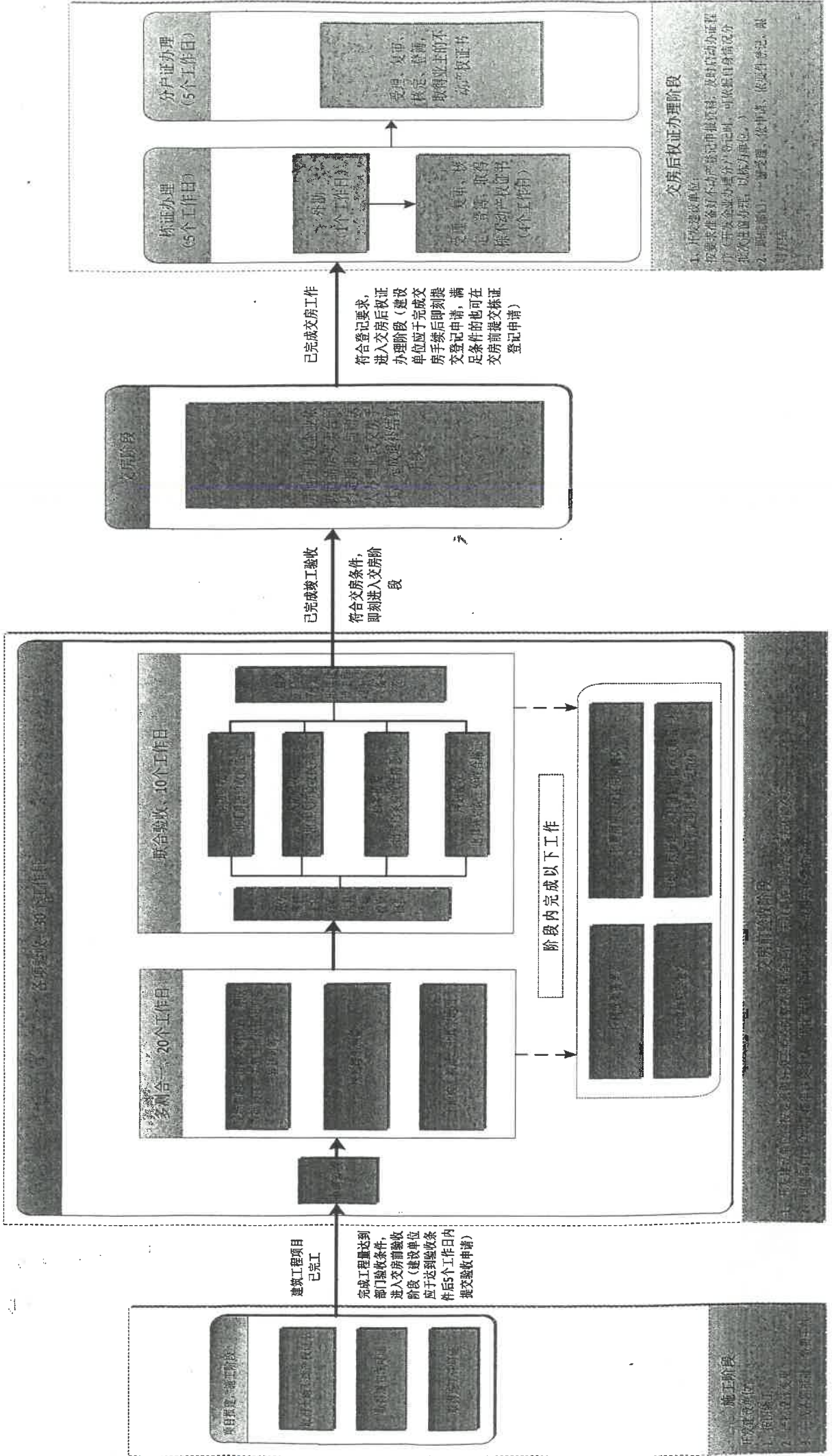
完成分户登记后,由房地产开发企业与购房人另行约定时间,统一将不动产权证交付给购房人。

本方案自公布之日起施行,试行期为一年,各职能部门可依据本方案规定,结合实际情况制定具体实施细则,确保交房即交证工作落实到位,县内原出台的试点工作方案与本方案不符的,以本方案为准。

附件:华容县新建商品房“交房即交证”工作流程图



# 华容县新建商品房“交房即交证”工作流程图



抄送：县委各部门，县人武部。

县人大常委办，县政协办，县人民法院，县人民检察院。

共印 50 份