

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

文件

湘自然资发〔2020〕37号

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

各市州、县市区人民政府：

为认真贯彻党中央、国务院和省委、省政府关于深化“放管服”的改革部署，深入落实“一件事一次办”改革及全面压缩不动产登记办理时间的相关要求，规范发展房地产市场，构建房地产办证问题化解的长效机制，经报省人民政府同意，现就开展“交房即交证”改革试点工作通知如下：

一、工作目标

坚持以人民为中心，以问题为导向，以工程建设项目审批制度改革为契机，聚焦群众反映突出的新建商品房“交房长期办不了证”“住权与产权不同步”的问题，按照高效便捷、统筹谋划、风险可控的原则，选择部分地区先行开展试点，探索通过部门协同、优化流程、整合平台、信息共享等方式，缩短房地产开发建设项目从竣工验收到办理不动产首次登记及转移登记的全过程时限，努力构建行之有效、可复制的新建商品房“交房即交证”工作模式，并有步骤、分批次，以点带面、由市到县逐步推广，在 2021 年底前形成全省齐头并进的工作格局。

二、试点范围

根据试点需要，考虑地方基础，确定本次试点在长沙市、株洲市、湘潭市和郴州市四个地区全面开展。其他市州根据实际情况选择有条件的 1-2 个县市区开展试点。

三、试点任务和内容

（一）探索“交房即交证”适用的条件和责任体系。试点地区要围绕打通“交房即交证”堵点痛点问题，积极探索“交房即交证”适应的范围和情形、开发建设单位“交房”的条件、不动产登记机构“交证”的条件和“交房即交证”的联动模式；围绕完善“一个责任体系”，着力构建政府、开发商、业主三方责任体系，明确政府监管责任、开发商主体责任、业主配合责任，确保实现权责明确、边界清晰、相互督促、互为支撑，形成良性互动的问题解决机制。。

（二）探索推进“交房即交证”的机制和办法。

按照“一件事一次办”改革的要求，将群众购房与办证看作“一件事”，从窗口设置、流程再造、平台整合、强化监管等方面完善机制，创新方法，具体包括以下方面：

1. 设置窗口。围绕“简政便民”要求，在整合房屋交易、登记和纳税等事项，实现“一窗受理、一站办结”的基础上，探索“交房即交证”在政务专窗线下（线上）受理，交房现场交证或发放电子证照的实现形式。

2. 优化流程。厘清登记与管理的关系，按照“四个一批”的要求，精简优化从项目申报、预售、竣工验收，到首次登记和转移登记的全流程，打造科学高效的“交房即交证”规程。一是实行“前置一批”。将房屋、规划、土地三项测量置于房屋竣工验收前，实行“一次委托、联合测绘、成果共享”，在竣工验收时，提前启动有关期转现数据对接、土地指标核算等工作。二是实行“并联一批”。按照“一家牵头、多验合一、限时办结”的要求，整合有关工程质量、规划、土地、消防、人防等核验事项，实行联合验收，统一出具验收意见。按照“一窗受理、并行办理”的要求，进一步强化不动产登记、交易、税务、金融等业务联动。三是实行“简化一批”。全面压缩不动产登记办理时限，统一精简不动产登记所需材料，将规划差异确认、物管用房确认、报建费核缴和建筑耗材税费核验等前期挂靠的行政管理要求材料从不动产登记所需材料中剥离。精简竣工验收备案材料，非法定材料不再作为前置要求。对项目实测后土地面积或建设容量与出让合同有差异，需核

算指标修改土地出让合同的，简化行政审批程序，由自然资源主管部门与开发建设单位签订补充协议，补缴相关价款后，再申请登记。探索将不动产首次登记和转移登记同步开展，开发企业和群众可以同步申请。四是实行“承诺一批”。各试点地区积极推行告知承诺制，在确保房屋建筑安全、配套设施完善等前提下，后置“竣工结算备案”和“建设工程档案归档”等事项，加速不动产首次登记的办理。

3. 整合平台。要加快不动产登记一体化信息平台建设，按要求实现与省“互联网+政务服务”一体化平台对接，支撑交易、登记、纳税业务联办和相关部门信息互通共享，并将申请端口延伸到开发企业和金融机构，实现线上线下融合办理。要以工程建设项目审批制度改革成果为基础，建立全省工程建设项目代码与房屋编码、不动产单元编码的关联关系，推动全省工程建设项目审批管理系统与房屋交易监管系统、不动产登记信息平台无缝对接，实现报建、审批、交易、竣工验收和登记成果的全流程信息共享。

4. 全程监管。严格执行全省统一的房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收办法规定的验收事项、流程、时限、材料等。推动将消防验收要求纳入施工过程质量安全监管体系中，推进规划条件和用地条件的施工过程监管，强化过程监管和过程纠偏。各职能部门要按照“谁审批谁监管，谁主管谁监管”的原则，积极完善建设项目的全程监管机制，做到问题早发现、早制止、早处理。

5. 诚信体系。制定“交房即交证”的标准化合同范例，统

一明确交证时限，统一明确开发商和购房者双方“交房即交证”的权利义务。构建“交房即交证”的诚信体系，纳入房地产行业信用信息评价的加分项，企业信用评价结果与其开发资质年审、银行信贷等方面所获得的优惠政策相挂钩。

（三）探索与相关配套改革的衔接。在推进“交房即交证”改革中，要做好与工程建设项目审批制度改革、“多规合一”、“多测合一”、压缩不动产登记办理时间等改革的衔接；要按照“互联网+不动产登记”的要求，逐步构建集中统一的网上“一窗办事”平台，积极推进网上申请、查询、缴税、缴费、电子证照等工作。有条件的地区鼓励将水、电、气、电视、网络等开户业务纳入现场联动办理。

四、工作步骤

（一）准备阶段。试点地区要结合实际抓紧制定切实可行的具体实施方案，细化任务措施，明确时间节点，于2020年8月底之前，报湖南省集中化解房地产办证信访突出问题专项领导小组办公室备案。

（二）实施阶段。要在2020年11月底前按照“成熟一批、开展一批”的要求，选择开发项目开展试点，并逐步推广至所有新建商品房项目，并以点带面、由市到县，逐步实现常态化运行，力争月月有案例。

（三）总结阶段。试点地区应于2020年12月底前对试点工作整体情况、取得成效、存在问题及改进方法进行总结，形成书面材料，形成《“交房即交证”实施办法》以及适用于

“交房即交证”的《商品房买卖合同》《竣工档案移交备案承诺书》《项目竣工结算备案承诺书》等一系列统一规范的文本式样，上报湖南省集中化解房地产办证信访突出问题专项领导小组办公室。

（四）推广阶段。自 2021 年起，在试点地区“交房即交证”工作评估基础上，制定实施方案，组织在全省分批次推进“交房即交证”改革，逐步形成长效机制。

五、组织实施

（一）加强领导，提高认识。试点地区各级政府及各有关职能部门要进一步提高思想认识，勇于担当，压实责任，加强组织领导与统筹协调，积极推动工作开展，确保完成任务。

（二）明确责任，部门联动。要从不动产登记办证需要的各项资料进行反推，厘清各职能部门在不同阶段的工作责任。总体上以市州、县市区政府为主导，明确一名市州、县市区分管领导牵头，相关职能部门协调配合的联动机制。交房阶段由住建部门牵头，交证阶段由自然资源部门负责，政务管理服务部门做好有关协调工作，税务部门负责优化税费征缴工作并积极推动网上缴税功能。

（三）加强宣传，引导创新。要通过政府门户网站、售楼部等场所，让群众、企业知晓房屋预售和交房条件，用法律法规和信息公开等方式保障群众知情权和合法权益。要结合实际情况，鼓励探索创新工作机制和方式方法，精心组织，积极推进。

(四) 督促检查，加强指导。要建立考评督查体系，加强督促指导，及时跟踪调度，定期通报工作进展情况。试点工作中发现的新情况、新问题，及时上报，研究解决。



湖南省自然资源厅



湖南省住房和城乡建设厅



湖南省政务管理服务中心



国家税务总局湖南省税务局

2020年6月27日

公开方式：依申请公开

湖南省自然资源厅办公室

2020年7月29日印制