

达拉特旗人民政府关于印发新建商品房 “交房即交证”改革实施方案的通知

旗直各有关部门:

为进一步落实国务院“放管服”改革工作要求,优化营商环境,践行以人民为中心的工作理念,从根本上破解房地产“办证难”问题,保证住权和产权同步,维护广大人民群众合法权益,进一步规范房地产市场秩序,结合实际,制定本实施方案。

一、工作目标

加强旗自然资源、住建、税务部门的沟通协作,通过部门信息共享、限时联合验收、登记提前介入等方式,强化部门监管,推动房地产开发企业积极履行市场主体责任,在购房人配合的前提下,逐步实现新建商品房“交房即交证”,实现住权和产权同步。

二、试点范围

(一) 结合实际,在旗政府所在地至少选择1个已开发销售但未交房的新建商品房项目进行试点,力争2022年6月底前实现“交房即交证”取得实效。

(二) 在完成试点项目后,及时总结试点经验,在此基础上,开展全域推广,将已取得商品房预售许可的新建商品房项目,全部列入“交房即交证”改革实施范围。

三、工作任务

将试点工作与不动产登记、交易、缴税“一窗受理、并行办理”、“多测合一”和工程领域改革等相关工作有机结合,推进过程中着重做好以下几方面工作。

(一) 前期手续办理阶段

1. 严格执行预售标准和条件,在办理商品房预售许可时,依法审查是否取得国有建设用地使用权、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、房屋预测绘报告备案以及楼盘表建立等事项,督促配合房地产开发企业做好“交房即交证”相关准备工作。(责任单位:旗住房保障综合服务中心,配合单位:旗自然资源局、旗税务局)

2. 全面实行新建商品房预售合同网签备案。房地产开发企业将预测结果推送商品房预销售管理系统和“多测合一”信息平台。商品房预售时,住房保障综合服务中心将网签备案合同实时推送至不动产登记机构和税务部门。签订商品房预售合同时,增加“交房即交证”选项,并明确交房时间、条件及双方权利义务,为后续房地产开发企业按期交付,并确保房屋竣工联合验收合格、完成工程竣工验收备案且权属清晰无争议,购房人按时限要求提供相关材料、缴纳相关税费等,为办理不动产转移登记工

作提供基础保障。**(责任单位: 旗住房保障综合服务中心, 配合单位: 旗自然资源局、旗税务局、开发企业)**

3. 大力推进预购商品房预告登记。对预售商品房全面开展预购商品房预告登记, 推动预售商品房合同备案与预告登记协调办理, 在合同中增加“关于预告登记的约定”选项, 在旗住房保障综合服务中心将网签备案合同及相关信息实时推送至不动产登记机构时, 房地产开发企业同步申请预购商品房预告登记, 探索实现一次申请受理、业务并行联办、信息实时共享。**(责任单位: 旗自然资源局, 配合单位: 旗住房保障综合服务中心)**

(二) 竣工联合验收阶段

1. 房地产开发企业要在项目主体竣工后, 及时委托测绘机构对房屋面积进行实测并经住建部门审核备案。测绘机构要在实测完成后2个工作日将房屋测绘报告及成果数据上传至自治区“多测合一”信息平台。**(责任单位: 房地产开发企业, 配合单位: 旗自然资源局, 旗住建局, 旗住房保障综合服务中心, 测绘机构)**

2. 建设项目主体竣工后, 开发企业通过“工改系统”申请联合验收。行政审批部门要通过信息共享、业务联办、限期反馈等方式, 将验收申请共享至相关部门限期审查, 按照“交房即交证”的要求一次反馈开发企业。符合条件的, 住建部门根据各分项部门出具的专项验收意见或证明性文件, 出具竣工验收备案表, 最后将结果推送至不动产登记机构。在住建部门组织联合验

收过程中,不动产登记机构同步开展首次登记现场查看工作。(责任单位:旗住建局,配合单位:旗自然资源局、旗住房保障综合服务中心)

3. 建设项目完成联合验收,取得《建设工程竣工验收备案表》和《测绘成果报告》,视为达到交房即交证条件。(责任单位:房地产开发企业,配合单位:旗自然资源局、测绘机构)

(三) 交房前准备阶段

1. 建设项目达到交房条件后,房地产开发企业即可申请办理不动产首次登记,不动产登记机构要严格按照《不动产登记暂行条例实施细则》等规定受理登记申请,受理后5个工作日内完成审核、登簿。对能够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。(责任单位:旗自然资源局,配合单位:房地产开发企业)

2. 房地产开发企业根据项目进度和达到交房条件的时间,提前将收房通知、不动产登记、契税申请材料清单、维修资金金额、缴存方式及期限等一并告知购房人。鼓励开发企业依据《商品房预售合同》为购房人提前开据发票,税务部门可通过网上办理完成税费收缴,提高不动产登记效率。逾期未提交完整登记申请材料且缴纳相关税费的购房人,视为放弃“交房即交证”。(责任单位:房地产开发企业,配合单位:旗住房保障综合服务中心,旗自然资源局、旗税务局)

(四) 交房即交证阶段

不动产登记机构收到开发企业申请后,要开辟绿色通道。对采取现场交房交证方式的,开发企业要提前将集中办理交房工作安排告知不动产登记机构及相关部门,组织好现场发证。登记机构可以现场依申请办理转移登记,发放不动产电子证照,也可以委托邮寄纸质证书。涉及按揭贷款的,力争实现转移登记与抵押登记合并办理,权利人同时领取不动产权证书。**(责任单位:旗自然资源局,配合单位:房地产开发企业)**

四、组织机构

为切实高效推进我旗房地产“交房即交证”试点工作落地生根,保障各项工作顺利开展,决定成立达拉特旗房地产“交房即交证”专项工作领导小组(以下简称领导小组),组成人员如下:

组 长: 王小平 旗委副书记、政府旗长
副组长: 张伟雄 旗人民政府副旗长
 李志武 旗人民政府副旗长
成 员: 杨 华 旗自然资源局局长
 马湧强 旗住建局局长
 云 宇 旗税务局局长
 杨 清 旗住房保障中心主任
 杨锁成 旗不动产登记中心主任

五、明确部门职责

试点工作要坚持政府主导、部门联动、企业负责、群众自愿的原则,以“交房即交证”为工作目标,明确分工,落实责任,确保试点工作取得实效。

旗自然资源局主要负责完成规划核实,配合住房和城乡建设部门开展联合验收;指导测绘服务机构提前服务;优化不动产登记“一窗受理、并行办理”程序;督促指导开发企业提前收集商品房首次登记和转移登记材料。

旗住建局、住房保障综合服务中心主要负责商品房交易监管、预售许可以及组织项目联合验收等工作,督促指导开发企业配合申请“交房即交证”。

旗税务局负责加强开发企业的日常税费征收管理,开通网上缴纳税费;配合不动产登记部门及时做好购房业主应缴契税和相关费用征缴工作。

旗住建局和旗住房保障综合服务中心做好项目联合验收工作。

六、相关要求

试点工作方案印发后,旗自然资源局、旗住建局、旗税务局和旗住房保障中心要统筹协作,选择试点项目,明确工作目标、部门职责分工,阶段工作要点和具体工作措施,确保切实可行。

旗自然资源、住建局、税务和住房保障中心等相关部门要进一步优化流程,通过信息共享、公开查询、内部程序可获取的申请材料,不得要求申请人提供或重复提交;要严格落实一次告

知、限时办结制度；明确分管责任人和具体工作人员，加强内部监督，对不履职、工作落实不到位的人员进行问责。

购房人要认真履行合同义务，及时缴清购房款、两供维修基金以及相关税费，房地产开发企业要主动承担市场主体责任，依法依规建设经营。禁止未达到交房条件强迫交房，对不配合办理相关手续的房地产开发企业实施联合惩戒，记入企业信用档案。

七、保障措施

（一）高度重视。开展新建商品房“交房即交证”改革涉及企业和群众切身利益，关系社会稳定。各相关部门要高度重视，进一步提高站位，加快推动改革任务顺利实施。同时，要明确目标要求，细化办理流程，共同协作推进。

（二）压实责任。各相关部门要强化责任担当，主动作为，按照依法、规范、便民的原则，确保各项工作落实到位。旗自然资源、住建、税务和住房保障综合服务中心等部门及房地产开发企业是落实新建商品房“交房即交证”改革落地的执行主体，各部门要严格按照要求履职尽责，指定专人开展工作，加快研究解决工作中存在的堵点、难点问题，加快实施新建商品房“交房即交证”改革任务。

（三）协调配合。各相关部门要树牢“一盘棋”思想，密切配合、协同联动，对需办理的相关手续，要在规定时间内完成，在工作中要及时总结交流经验，形成工作合力，高效推动工作。

各相关部门完成试点项目后,及时总结试点经验,开展全域推广,将已取得商品房预售许可的新建商品房项目,全部列入“交房即交证”改革实施范围,促进房地产市场平稳健康高质量发展,从源头上避免出现新的历史遗留“办证难”问题发生。

(四) 加强督查。旗政府督查室通过定期督查等方式,加大工作监督力度。对责任不落实、工作进度慢、群众意见大的部门,及时约谈督办。同时,旗直相关部门要全面做好相关政策宣传解读,加强舆论引导,及时回应群众关切,营造良好的氛围。

达拉特旗人民政府

2022年5月23日