

# 广元市自然资源局 广元市住房和城乡建设局 广元市税务局 广元市政务服务和公共资源交易中心

## 文件

广自然资发〔2022〕78号

### 广元市自然资源局 广元市住房和城乡建设局 广元市税务局 广元市政务服务和公共资源交易中心

#### 关于印发《广元市新建商品房“交房即交证” 实施方案（试行）》的通知

各县（区）自然资源局（分局）、住房和城乡建设局、税务局、政务服务和公共资源交易中心：

《广元市新建商品房“交房即交证”实施方案（试行）》已经八届市人民政府第27次常务会议审议通过，现印发你们，请认真抓好落实。

广元市自然资源局

广元市住房和城乡建设局

广元市税务局

广元市政务服务和公共资源交易中心

2022年11月8日

# 广元市新建商品房“交房即交证” 实施方案（试行）

为贯彻落实中央、省、市关于推进“简政放权、放管结合、优化服务”的改革精神，进一步便民惠企，提升工作效率，解决新建商品房交房即办证“中梗阻”问题，结合我市实际，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，全面贯彻落实党中央、国务院关于深化“放管服”改革的决策部署，坚持以打造最优营商环境为目标，以企业和群众需求为导向，提升我市商品房办证效率，努力打造我市“交房即交证”新模式，保护购房人合法权益，促进房地产市场健康发展，切实增强企业和群众对不动产登记改革的获得感、幸福感、安全感。

（二）工作目标。市级相关职能部门加强沟通协作，通过流程再造、并行办理、限时办结、信息互认共享等内容的改革，督促指导房地产开发企业履行主体责任，对商品房项目实行“交房即交证”管理服务，按照约定将商品房与《不动产权证书》同时交付给购房人。

（三）实施范围。广元市不动产市本级登记范围。各县区可参照本方案实施，也可结合本县区实际制定“交房即交证”方案。

（四）实施时间。本方案发布后，新取得国有建设用地的商品房开发项目一律实行“交房即交证”销售模式。本方案发布前已取得国有建设用地的商品房开发项目，鼓励实行“交房即交证”销售模式。试行期自本方案发布之日起两年。

## 二、工作流程

### （一）预售阶段



商品房预售前，开发企业完成房屋面积预测并将测绘报告提交市不动产登记中心。市不动产登记中心按照技术规范设立不动产单元，编制不动产单元代码，建立不动产单元表，并将不动产单元表中房屋基础信息（房屋编号、单元、层、室号、用途性质、面积等）及不动产单元代码推送至市住房保障和房地产事务中心建立预售商品房楼盘表。楼盘表信息、不动产单元表信息要通过互通接口互认，实现交易、登记信息共享。（责任单位：市自然资源局、市住房和城乡建设局、各开发企业）

商品房预售时，开发企业和购房人须书面约定“交房即交证”，明确买卖双方责任义务，并在预售合同备案时一并备案。（责任单位：市住房和城乡建设局、各开发企业、购房人）

## （二）竣工验收阶段

项目主体竣工后，开发企业及时委托测绘机构开展土地、房屋（包括防空地下室）面积实测；对接相关部门完成土地指标核算以及土地价款、建设规费（城市基础设施配套费、防空地下室易地建设费等）的核算和缴纳。（责任单位：市住房和城乡建设局、市自然资源局、市人防办、市税务局等相关部门、各开发企业）

项目竣工后，开发企业及时申请联合验收。市政务服务和公共资源交易中心（市联审中心）统一组织相关部门和单位现场开展联合验收，各部门按照“同时受理，联合验收、限时办结、统一确认”的原则，加快审批事项办理速度并限时办结。一宗土地经批准分期建设的，先期建成的房屋在竣工联合验收时开展土地核验和规划核实相关工作，可只出具规划核实结论作为房屋首次登记依据。（责任单位：市政务服务和公共资源交易中心、市自然资源局、市住房和城乡建设局、市人防办等相关部门）

## （三）交房准备阶段

房屋首次登记前，开发企业及时缴纳未售（含自持物业）房屋的住宅专项维修资金，制定交房方案经住建部门审核同意后方可交房。（责任单位：市住房和城乡建设局，各开发企业）

#### （四）房屋首次登记阶段

商品房项目取得《规划核实（土地核验）合格证》和《竣工验收备案书》后，开发企业及时申请房屋首次登记。经批准分期建设的项目，先期建成的房屋在申请房屋首次登记时无法取得《规划核实（土地核验）合格证》的，可提交自然资源部门核发的先期规划核实通过的文件。市不动产登记中心受理申请后限时完成房屋首次登记，同时将登记信息推送至市税务局、市住房保障和房地产事务中心，确保登记信息共享。（责任单位：市自然资源局、市住房和城乡建设局、市税务局、各开发企业）

#### （五）交房交证阶段

完成房屋首次登记、住建部门审批交房方案后，开发企业向购房人出具收房通知，一次性告知缴纳契税、缴存维修资金、提交分户登记材料期限等事宜。购房人自行到税务机关办理契税申报缴纳，取得契税完税凭证，并到政务服务和公共资源交易中心维修资金窗口，将住宅专项维修资金交存至专户。税务征收系统、住宅专项维修资金管理系统要与不动产登记系统互联互通，实现契税完税信息、维修资金缴存信息共享。未缴纳住宅专项维修资金和未按时提交分户登记材料的，视为放弃“交房即交证”。（责任单位：市住房和城乡建设局、市自然资源局、市税务局、各开发企业、购房人）

市不动产登记中心收到分户产权登记申请后，通过信息共享方式核验维修资金缴存和契税缴纳情况，在承诺时限内完成登记制证工作。同时，将登记信息推送至住建部门实现楼盘表更新。开发企业及时到市不动产登记中心归档领证，确保在交房之日交证。（责任单位：市自然资源局、市住房和城乡建设局、各开发企业）

### 三、工作机制及责任分工

#### (一) 建立工作协调机制

建立广元市新建商品房“交房即交证”工作会商协调机制，市自然资源局、市住房和城乡建设局作为双召集人，根据实际情况确定参会单位研究和统筹解决工作中出现的问题，制定有关配套措施，处理个案问题，研究解决重大问题，确保各环节无缝对接。

#### (二) 明确责任分工

市住房和城乡建设局：牵头协调“交房即交证”中交房相关事宜，加强市城区房地产开发项目全流程监管，做好交房风险研判，负责督促开发企业落实主体责任，制定“交房即交证”书面协议范本，建立楼盘表，建设工程城建档案验收，建设工程竣工验收备案，执收城市基础设施配套费，归集住宅专项维修资金以及行政职权范围内的其他审查、审批、验收和交易监管等工作。

市自然资源局：牵头协调“交房即交证”中办证相关事宜，负责规划核实和土地核验，核验维修资金缴存情况，不动产登记以及其他行政职权范围内的审查、审批、监管、验收等工作。

市人防办：负责人防行政职权范围内的审查、审批、监管、验收和防空地下室易地建设费核算等工作。

市税务局：负责收缴土地价款、防空地下室易地建设费，开发企业和购房人的相关税费征收管理工作。

市财政局：负责督促执收单位做好相关行政事业性收费和政府性基金的征缴工作。

市政务服务和公共资源交易中心（市联审中心）：负责组织竣工联合验收工作，督促各相关部门及时受理、限时办结相关业务。

### 四、工作措施

#### (一) 督促开发企业落实主体责任

通过诚信管理、过程管理等手段，督促开发企业在交房之前完成所有审批手续及税费缴纳，自觉履行为业主办证的主体责任。（责任单位：市住房和城乡建设局、市税务局、市自然资源局、市人防办等相关部门）

1. 开发企业必须严格按照已审批的图纸施工，确需变更的先审批后变更，所有审批手续在竣工验收备案前完成。

2. 开发企业要履行税费缴纳的义务。在房屋竣工验收备案前，必须缴清项目的土地价款、建设规费等费用，依法纳税并按规定给购房人开具发票。

3. 开发企业要履行合同义务，明确约定交房条件和交房交证时间。建设工程经验收合格、交房方案经住建部门同意后方可交付使用。

## （二）加强房地产项目全流程监管

严格审批制度和审批程序，对不具备相应条件、未缴清相关税费的房地产开发项目，严禁违规办理国有建设用地使用权登记、建设工程规划许可、建设用地规划许可、建筑工程施工许可。认真落实规划方案联合审查，做好施工图核查工作，确保规划方案与施工图设计文件一致，严格按程序进行设计变更。加强预（销）售环节管理，规范广告宣传，加大维修资金归集力度，严格监管预售资金使用。强化施工过程监管，及时征缴相关税费。项目建设过程中，加强风险研判，及时化解问题；项目竣工后，督促指导开发企业及时申请竣工联合验收。（责任单位：市住房和城乡建设局、市税务局、市市场监管局、市自然资源局、市人防办、市政务服务和公共资源交易中心等相关部门）

## （三）优化登记办证服务

1. 简化登记材料。严格遵守《不动产登记条例实施细则》规定，不得随意设置前置条件，进一步精简不动产登记所需材料。对

于已办理预购商品房预告登记，申请国有建设用地使用权及房屋所有权登记的，可不提交购房合同；对于已办理抵押预告登记转抵押权首次登记的，可不提交主债权合同、抵押合同。（责任单位：市自然资源局）

2. 优化登记服务。进一步畅通窗口受理、网上受理、现场受理、预约受理等办理渠道，做到登记受理业务即来即办。在办理流程、环节和时限上制定明确、统一的标准并对外公示。（责任单位：市自然资源局）

#### （四）及时处置因开发企业原因造成的“办证难”问题

对于因企业自身原因出现项目违规销售、逾期交房、停工烂尾、欠缴税费、手续不全等问题，造成无法实现“交房即交证”的，要切实做好信访维稳工作，积极稳妥处置；同时，积极提供法律援助，引导通过司法途径解决。（责任单位：市住房和城乡建设局、市自然资源局、市税务局等相关部门）

### 五、工作要求

（一）统一思想，提高认识。各责任单位要进一步提高思想认识，勇于担当，压实责任，简化流程，完善机制，积极落实“交房即交证”工作要求。开发企业要主动履行“交房即交证”主体责任，保障好购房业主的切身利益。

（二）部门协作，共同推进。各责任单位要加强领导、各司其职，配套制定各部门权责范围内的办事指南，对本部门主办事项的 implementation 条件、主协办工作的具体操作办法等予以明确。同时，要加强对新建商品房开发建设、市场管理、不动产登记的系统化监管，确保各阶段、各环节无缝对接。

（三）加强宣传，积极引导。各责任单位要对“交房即交证”工作广泛宣传，加强政策解读力度，对“交房即交证”项目要提前介入、积极引导、全程指导；开发企业要落实主体责任，主动申请，

积极配合，及时办理各项手续，确保实现交房即交证；对不积极履行义务、未达到交房条件强迫交房、不配合办理相关手续的开发企业实施联合惩戒，记入企业信用档案。

信息公开选项：主动公开

---

广元市自然资源局办公室

2022年11月8日印发