

通山县自然资源和规划局  
通山县政务服务和大数据管理局  
通山县住房和城乡建设局  
国家税务总局通山县税务局  
通山县市场监督管理局

文件

通自然资规发〔2022〕7号

关于印发《通山县新建商品房“交房即交证”  
实施方案》的通知

各相关单位：

为切实提高新建商品房办证效率，保护商品房买卖双方合法权益，实现交房与办证同步，结合试点经验，县自然资源和规划局、县政务服务和大数据管理局、县住房和城乡建设局、县税务局、县市场监督管理局联合制定了《通山县新建商品房“交房即交证”实施方案》，现予以印发，请遵照执行。

附件：通山县新建商品房“交房即交证”实施方案



2022年3月18日

附件:

## 通山县新建商品房“交房即办证”实施方案

为进一步贯彻落实中央、省、市、县关于“放管服”改革精神、打造一流营商环境的工作要求，坚持“以人民为中心”，积极回应企业和群众反映强烈的问题，切实提高新建商品房办证效率，保护商品房买卖双方的合法权益，切实解决交房与办证不同步的问题，结合前期试点经验，制定本方案。

### 一、工作目标

将交房时间作为新建商品房“交房即办证”改革工作的关键时间节点，全面落实“交房即办证”工作机制，进一步加强自然资源与政务服务、住建、税务、市场监管等部门间的协同合作，深化信息共享集成，优化业务流程，充分运用不动产登记“一网通办”平台，利用大数据信息、电子证照等技术，在新建商品房项目按约定向购房业主交付使用的同时，颁发不动产权证，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

本方案所称“交房即办证”，是指具备法定交房条件完成首次登记的新建商品房交房时，不动产登记机构与开发企业、住建、税务等部门联动，在交房现场为提出申请的购房人办理不动产登记，同时可以办理水、电、气一体化开户手

续。通山县城城区范围以内的房地产开发项目应列入“交房即办证”范围。实施对象包含以下：

（一）自2022年4月1日起，新取得商品房预售许可证的房地产项目；

（二）自2022年4月1日前，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“交房即办证”工作要求的，纳入交房即办证范围。

### 三、工作流程

根据新建商品房“交房即办证”工作的全流程周期，分为购房后备案预告阶段（包括商品房买卖合同备案、预购商品房预告登记）、交房前验收阶段（包括竣工测量、各项验收等）、交房前退补结算阶段、交房前权证办理阶段（开发企业首次登记、业主转移登记）、交房即办证阶段。

#### （一）购房后备案预告阶段

1.房地产开发企业在县住建局办理预售许可后，根据《湖北省商品房销售明码标价规定实施细则》规定，在售楼部明确标示预售房源一房一价表以及房屋销控表，严禁在标价之外加价销售或收取未予表明的费用。房地产开发企业与购房者签订《商品房买卖合同》补充协议中约定办理预告登记的相关条款，经住建部门备案后推送至县政务数据共享平台。

（责任单位：县住建局、县市场监督管理局、县自然资源和规划局、开发企业）

2.不动产登记部门全面推行新建商品房预告登记。房地产开发企业和购房人及时通过不动产登记网办大厅（湖北政务服务网、鄂汇办手机APP）线上申请预购商品房预告登记。已办理预告登记的，在办理不动产转移登记时不再重复收取《商品房买卖合同》等材料。（责任单位：县自然资源和规划局、县住建局、开发企业）

### （二）交房前验收阶段

1.建设项目主体工程建设完毕，按照“多测合一”工作机制，完成规划竣工测量、房屋实测和土地竣工测量等工作。（责任单位：县自然资源和规划局、县住建局、开发企业）

2.各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“多验合一”规定，开展联合验收。联合验收主要完成五方责任主体消防、人防、质量、排水、水电气等市政公用设施、园林、档案、规划竣工验收、建设工程竣工验收备案等工作，及时出具验收意见及相关认可文书，同步验收阶段内完成权籍调查成果、土地分摊面积核算等工作。（责任单位：县住建局、县自然资源和规划局、开发企业）

### （三）交房前退补结算阶段

房地产开发企业完成交房前验收阶段工作后，依据与购房业主签订的合同约定期限，在交房前书面通知购房人，提前做好费用结算和验房等准备工作，协同购房业主办理面积退补结算、房屋维修基金缴交等手续，统筹安排交房工作。商品房交易及转移登记等代办代收的收费项目、收费标准应

当标明由购房者自愿选择。开发企业不得违反公平、公开和自愿选择原则，强制或串通其他部门单位及中介服务机构，向购房者变相强制收取服务费用或其他无法律政策依据的预付费。（责任单位：县自然资源和规划局、县住建局、县市场监督管理局、开发企业）

#### （四）交房前权证办理阶段

1.开发企业首次登记。房地产开发企业完成交房前期所有准备手续后，向不动产登记部门提交总证登记申请。符合登记条件的，不动产登记部门完成开发企业总证登记手续。

（责任单位：县自然资源和规划局、开发企业）

2.业主转移登记。开发企业总证办理完毕后，开发企业向购房业主收集转移登记的相关资料。不动产登记部门指导开发企业，利用湖北政务服务网，登录“通山县不动产登记网上办事大厅”办理平台，完成各购房业主转移登记信息以及水、电、气等户号的录入、业主“鄂汇办”人脸识别认证、登记申请提交等工作。户籍在通山县内，符合登记条件的，通过“网上缴税”入口，购房业主缴纳税费后，登记部门完成业主转移登记等手续。开发企业如将不动产登记权属证明等转移登记申请材料交业主的，视为开发企业同意与业主共同申请转移登记。户籍在通山县外，购房业主可持开发企业交付的相关办证资料，到线下“一窗受理”窗口缴纳税费后，单方申请转移登记手续。（责任单位：县自然资源和规划局、县税务局、开发企业、购房业主）

#### （五）交房即办证阶段

完成业主分户登记后，由开发企业与业主按约定时间，在交付房屋的同时，颁发不动产权证（电子证书），实现“交房即办证”。（责任单位：开发企业、购房业主）

#### 四、相关要求

（一）各开发企业应当严格按照土地出让合同约定和规划条件依法开发建设，确保项目按期竣工，依法履行税费缴纳义务，为“交房即办证”创造良好条件。

（二）县自然资源和规划局做好房地产开发企业开发建设全周期的监管，确保开发项目按出让合同约定以及规划设计条件施工建设；指导开发企业办理商品房项目首次登记实行按套登记，为购房业主自助办证创造条件。

（三）县住建局做好开发企业房地产市场行为的监管，将商品房销售环节纳入商品房预售资金监管范围，督促房地产开发企业依法按期履行各项义务，确保工程建设以及项目资金、税费缴纳等及时到位，提供购房业主网签备案、房屋维修基金缴纳的便利。

（四）县税务局应依法履行税收征管职能，掌握房地产项目的开发、销售进度，加强房地产项目涉及税收的日常征收管理，确保商品房交易环节税收按期足额征收。依托“不动产登记网上办事大厅”，提供网上核税、缴税服务，方便购房者自主完成契税缴纳，实时向不动产登记机构反馈房地产开发企业及购房业主的税款清结情况。

（五）县市场监督管理局以负责查处房地产虚假违法广告、不正当竞争行为、强制收取代办服务费、利用格式条款

侵犯消费者权益等违法行为，规范房地产市场营销行为，维护房地产市场秩序。

（六）县政务服务和大数据管理局做好“互联网+政务服务”平台的维护，为“外网申请、内网审核、一站受理、限时办结”提供系统保障。

（七）各部门要依据各自职责，加强房地产开发项目建设、施工、交易、税收、登记各环节的监督检查，加强部门协作，实现信息互通共享，优化整合办事流程，全面提升登记效率。同时，广泛开展“交房即办证”政策宣传，积极引导房地产开发企业诚信经营、依法建设，主动担负不动产登记主体责任。