获嘉县新建商品房“交房即交证”工作

实施方案

为深化“放管服”改革，进一步优化营商环境，促进我县房地产市场稳定健康发展，不断提高不动产登记便利化水平，维护企业和群众合法权益，进一步提升不动产登记工作效率，结合我县实际，特制定本实施方案。

一、目标任务

深化“放管服”改革，不断增强企业和群众获得感，进一步规范新建商品房项目开发建设，严格落实开发企业在新建商品房不动产登记办证中的主体责任，通过实行不动产登记主动提前服务，督促开发企业积极申请办理，确保开发企业在向购房人交房的同时即可交付不动产权证书，实现住权与产权同步。同时提高开发企业的整体形象及信誉度，形成开发建设---房屋销售---产权登记的良性循环，促进房地产市场的平稳健康发展，切实维护购房人合法权益。

二、范围

本方案适用于我县城区内取得《商品房预售许可证》的新建商品房开发项目，且符合“交房及交证”的，开发企业可自愿申请。

三、实施内容

（一）积极推进“交地即交证”登记模式。

通过公开“招拍挂”方式取得住宅类国有建设用地使用权后，开发企业签订交地确认书后即可享受“交地即交证”服务。县自然资源局提前介入，主动服务，提前实施权籍调查，开发企业完成土地出让金及相关税费缴纳后，即可发放不动产权证书，实现“交地即交证”目标。

（二）全面推进“交房即交证”工作。

 以服务群众为着眼点，从根源上解决群众拿证意愿迫切与开发企业售后服务意识不到位之间的矛盾。实施多部门联合推进，确保交房同时即可拿到不动产权证书。具体程序如下：

**1.提出申请。**开发企业取得《商品房预售许可证》，双方约定在购房合同（预售）中增加“交房即交证”条款，明确买卖双方责任义务后，可向不动产登记服务中心提出纳入“交房即交证”服务申请。不动产登记服务中心根据开发企业提交的相关资料，筛选服务对象。（责任单位：自然资源局）

**2.信息采集。**开发企业收集资料，采集信息，完成在线核验，并通过“互联网+不动产登记”平台将资料上传至不动产登记服务中心。不动产登记服务中心接收后，同步向相关职能部门推送不动产信息。（责任单位：自然资源局）

**3.测绘并行，联合验收。**县民政局、公安局负责在测绘前完成门牌号码编制工作，确保门牌号编排准确无误后，按照“测绘并行”工作机制，形成测绘成果，编制不动产单元代码信息。按照“一家牵头、多家配合、成果共享”原则，由住建局牵头，县自然局、政务大数据局等单位在9个工作日内实施联合验收。县政务服务大厅工改综合窗口负责联合验收的受理分发及结果的推送。验收合格后，15个工作日内发放《竣工验收备案表》。（责任单位：住建局、民政局、公安局、政务大数据局、自然资源局）

**4.交房准备。**开发企业在交房日期前45个工作日，向自然资源局不动产登记服务中心申请办理楼盘表确认、商品房首次登记等业务。同时，将契税和维修基金缴纳地点及网上办理渠道、提交材料时间等一并告知购房人。（责任单位：住建局、税务局、自然资源局）

**5.交房即交证。**开发企业依据与购房人签订的合同约定期限，统筹安排交房工作，与购房人办理结算手续，完成交房工作。开发企业未能按约定日期交房的，应向自然资源局不动产登记机构提交“交房即交证”服务延期申请，并书面提交延期情况说明，同步告知购房人。延期后，仍未达到交房条件的，将取消其“交房即交证”服务资格，开发企业应承担相应法律责任和后果。自然资源局不动产登记服务中心应开辟“绿色通道”，及时为企业和购房人办理不动产登记，确保交房之日交证。同时做好台账记录工作，明确专人负责，台账中记录申请单位、项目名称、开发面积、申请时间以及在办理过程中遇到的难点、堵点及解决方法并进行简要总结。（责任单位：自然资源局）

四、措施保障

（一）各司其职、加强监管

县公安局、民政局、住建局、自然资源局、税务局等职能部门要切实履行职责，加强事前、事中、事后监管，防止产生新的行政风险和遗留问题。自然资源局不动产登记服务中心负责具体实施。

（二）及时评估，确保成效

由县自然资源局牵头，联合各部门，及时对“交房即交证”工作开展情况、实施效果、社会反响等进行综合评估，认真听取开发企业意见，进一步改进和完善工作流程，不断提高服务质量和服务水平。

（三）加强引导，宣传到位

各责任单位要广泛宣传“交房即交证”工作，加强舆论引导，向群众做好解释，营造良好氛围，对符合条件的项目提前介入、积极引导、全程帮办。