

徐闻县自然资源局

徐闻县住房和城乡建设局

国家税务总局徐闻县税务局

徐闻县政务服务数据管理局

文件

徐自然资〔2023〕273号

徐闻县自然资源局 徐闻县住房和城乡建设局
国家税务总局徐闻县税务局 徐闻县政务服务
数据管理局关于印发《徐闻县加快推进新建
商品房“交房即发证”工作的实施方案》的
通知

各有关单位：

《徐闻县加快推进新建商品房“交房即发证”工作的实施方案》已经徐闻县自然资源局 徐闻县住房和城乡建设局 徐闻县税务局 徐闻县政务服务数据管理局联合审议通过，现印发给你们，请认真贯彻落实。

(此页无正文)

徐闻县自然资源局



徐闻县住房和城乡建设局



国家税务总局徐闻县税务局



徐闻县政务服务数据管理局



2023年7月5日

公开方式：主动公开

徐闻县自然资源局办公室

2023年7月5日印发

徐闻县加快推进新建商品房“交房即发证” 工作的实施方案

为认真贯彻市委市政府关于深化“放管服”改革、进一步优化营商环境的决策部署，落实《湛江市贯彻落实国务院扎实稳住经济的一揽子政策措施实施方案的通知》精神，进一步加强部门联动和业务协同，强化信息互联互通，提升不动产登记效能，促进房地产市场平稳健康发展，在总结试点经验基础上，根据有关规定并结合本地实际，制定本实施方案。

一、总体要求

（一）指导思想。坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持以人民为中心的发展思想，以工程项目审批制度改革为契机，打通堵点和关键环节，着力构建政府主导、部门监管和企业主责、购房人配合的责任体系，有效防止新增“问题楼盘”和不动产登记历史遗留问题，逐步实现新建商品房“交房即发证”、“住权与产权同步”，提升人民群众的获得感和满意度。

（二）改革目标

1、总体目标。

建立交房与发证联动机制，自然资源、住房城乡建设、税务、政务服务数据管理等相关部门，对符合条件的全县范围内新建商品房项目依照各自职能提前介入、主动服务、并

联审批、限时办结，确保实现开发企业在约定交房当日，购房人取得不动产权证书。各部门协同合作，深化信息共享集成，改造优化业务流程，推动新建商品房全面实现“交房即发证”。

2、阶段目标

第一阶段：2023年8月31日前，县自然资源局组织相关部门建立“交房即发证”联席会议和沟通协调机制。

第二阶段：2023年12月31日前，徐闻县新建商品房项目至少完成2个项目（小区）的“交房即发证”工作。

第四阶段：2024年1月1日起，全县范围内的预售商品房项目全面实施“交房即发证”，并不断完善工作机制，实现“交房即发证”常态化运行。

二、工作任务

（一）建立联席会议协调机制。建立徐闻县新建商品房“交房即发证”会商协调机制，定期研究和统筹解决改革过程中出现的问题，制定有关配套政策，处理重大问题、个案问题，确保各环节无缝对接。（牵头单位：县自然资源局，配合单位：县住房和城乡建设局、县税务局、县政数局、县财政局、县公安局、县民政局、县教育局、县卫生健康局、县城市管理和综合执法局、县交通运输局、县邮政局、县供电局）

（二）调整优化办事窗口。加强不动产登记综合受理窗

口和工程建设项目审批综合服务窗口建设，按照“一个流程图、一个操作指引”的要求，构建信息共享、联合审批机制，实现“交房即发证”工作与工程建设项目审批有关事项有机结合，深化不动产登记、税费征缴、房屋交易以及“一窗受理、并行办理”，推动水、电、气、网络、电视等民生服务开户业务联动办理。（牵头单位：县政数局，责任单位：县自然资源局、县住房和城乡建设局、县税务局、相关民生服务部门）

（三）实现信息共认共享。加强不动产登记信息、房屋交易合同备案信息、规划核实信息、竣工验收备案信息、完税完费凭证等信息的管理，并向省一体化政务服务平台汇聚，推进建设工程项目的土地出让合同、施工许可证、规划许可证、规划核实意见、预售许可证、房屋交易合同、抵押合同、完税完费凭证等与不动产单元代码“一码关联”，支撑房地产开发项目报建、审批、核实、竣工验收、测绘成果审核、交易、登记成果全流程信息共享。（牵头单位：县自然资源局、县政数局，责任单位：县住房和城乡建设局、县税务局）

（四）加强改革统筹配套。将“交房即发证”纳入徐闻县工程建设项目审批制度改革流程，统筹协调工程建设项目审批制度、“联合验收”、“一网通办”、网签即备案、县政公用服务联合报装等相关改革，实现相互衔接，协同配套，相关部门应按照“交房即发证”的要求，积极指导房地产开

发企业办理有关的审批、证照等手续，主动协调解决工作过程中出现的问题，为“交房即交证”改革提供支持。（牵头单位：县住房和城乡建设局、县自然资源局、责任单位：县税务局、县政数局）

（五）强化监管与约束。各职能部门要按照“谁审批谁监管，谁主管谁监管”的原则，加强建设用地及工程规划批后监管和房地产市场监管，严格落实预售资金监管制度，健全不动产登记和房地产领域信用记录，将“交房即发证”改革中企业诚信守信情况纳入房地产行业信用信息和不动产登记信用信息归集范围，统一记入省社会信用信息系统，依法依规构建跨部门、跨领域的“一处失信、处处受限”联合惩戒机制，打击房地产市场领域违法违规行为，促进房地产开发企业行为规范化。（牵头单位：县住房和城乡建设局，责任单位：县自然资源局、县税务局）

三、组织实施

将此项工作纳入工程建设项目审批制度改革流程；审核确认竣工图，组织竣工联合验收工作；负责物业专项维修资金的归集；督促开发建设单位落实交房交证主体责任；负责行政职权范围内的其他审查、审批、验收和交易监管等工作。

（一）建设预售阶段

1、依法办理预售许可。严格执行新建商品房预售标准和条件，完善标准化商品房预售合同范本，修订商品房预售

合同示范文本，增加“本项目（小区）已纳入交房即交证服务项目”“本项目（小区）完成首次登记时，向购房人提供全额发票和已加盖开发企业公章的转移登记申请表”等满足“交房即交证”的条款。并督促房地产开发企业按照“交房即发证”有关程序和要求，做好相关准备工作。合同义务履行情况纳入房地产市场监管和诚信管理范围。（牵头单位：县住房城和乡建设局，责任单位：县自然资源局、县政数局、县税务局）

2、全面实行网签即备案。商品房预售时，房地产开发企业与购房人达成一致后网上签订预售合同，房屋交易管理系统自动核验，一键生成电子合同，实现商品房交易合同网签即备案，并实时推送至不动产登记机构、税务部门、金融机构和水、电、气、网络、电视等服务单位。规范预售资金监管，确保房地产开发企业交付的房屋竣工联合验收合格、完成工程竣工验收备案。（牵头单位：县住房和城乡建设局，责任单位：县自然资源局、县政数局、县税务局）

3、大力推行预告登记。对预售商品房全面开展预告登记，推动预售商品房合同备案与预告登记协同办理，实现同步申请、一窗受理、并行联办、实时共享。在建工程抵押和预购商品房预告抵押登记数据及时推送给住建部门“粤安居”系统自动建立抵押备案信息。建立楼盘表、网签备案和预告登记等所需材料，应通过部门间共享获取，不要求企业和群

众重复提交，能够获取电子材料的，不再收取纸质要件。（牵头单位：县自然资源局，责任单位：县住房和城乡建设局、县政数局、县税务局）

（二）竣工验收阶段

1、严格实行联合验收。组织实施包含规划、消防、人防、配套公共服务设施、城建档案等事项限时联合验收，同时出具验收意见。各验收单位须提前指导房地产企业做好验收前准备工作，完善竣工验收备案所需材料。推动将消防验收要求纳入施工过程质量安全监管体系，推进规划许可和用地条件的施工过程监管，强化过程监管和过程纠偏。（牵头单位：县住房和城乡建设局，责任单位：县自然资源局、县政数局）

2、简化验收工作流程。为保证各类审批协同高效，推行竣工验收阶段的规划核实与房屋首次登记的现场查看环节合并，自然资源局出具规划核实意见后，不动产首次登记时不再现场查看。将“竣工结算备案”和“建设工程档案归档”等事项调整到竣工验收备案后，加快不动产首次登记办理。（牵头单位：县自然资源局，责任单位：县住房和城乡建设局、县税务局、县政数局）

3、升级改造工程建设项目审批系统。推进工程建设项目审批系统、不动产登记系统与省一体化政务服务平台对接，实现竣工验收备案信息和不动产登记信息实时互通共享应

用。（牵头部门：县政数局，责任部门：县住房和城乡建设局、县自然资源局）

4、加强配套公共服务设施接收管理。自然资源部门联合住建部门结合社会发展变化，重新修订《关于湛江市房地产开发项目配套公共服务设施建设和移交管理的通知》（湛城规（用地）〔2014〕371号），进一步明确配套公共服务设施建设和移交的相关标准和要求。已规划验收合格的配套公共服务设施，自然资源部门及时告知各接收单位按规定接收，并督促房地产企业配合相关接收单位做好配套设施的移交工作。各接收单位在接到自然资源部门的书面通知或房地产企业的通知后10个工作日内，联系房地产企业负责人，组织接收本单位应接收的配套设施，与房地产企业签订《公共服务设施配套项目移交协议》。（牵头部门：县自然资源局，责任部门：县住房和城乡建设局、各公共服务设施主管部门）

（三）交房和办证阶段

1、促进房地产企业履行交房交证主体责任。调动房地产开发企业的积极性，让其在完成开发建设项目竣工验收备案后交房日期前，将契税及维修资金缴存方式、提交材料期限等内容告知购房人，收集购房人不动产转移登记申请材料，通过省不动产登记“一窗办事”等服务平台，提前申请转移登记，组织做好现场发证和领证等工作。推动、指导购房人

及时缴纳相应税款、费用等，履行好“交房即发证”的个人义务。（牵头单位：县住房和城乡建设局，责任单位：县自然资源局、县税务局）

2、优化不动产登记服务。继续推进不动产登记服务向房地产开发企业和贷款银行延伸并深化服务内容，为“交房即办证”项目开辟企业服务绿色通道，限时办结，满足交房之日发证。进一步创新登记服务举措，推行上门服务、靠前服务、预约服务，努力提高工作效能，方便企业和群众办事。

（牵头部门：县自然资源局，责任部门：县住房和城乡建设局、县政数局、县税务局）

3、大力推进“一窗办事”服务。持续巩固“一窗受理、并行办理”工作成果，推进房屋交易信息管理系统、税收征管系统、登记系统接入不动产登记“一窗受理”平台，实现合同备案信息、完税凭证和不动产登记信息实时互通共享应用。积极推动网上缴税，做好购房人契税、印花税等征缴工作。（牵头部门：县政数局，责任部门：县住房城乡建设局、县自然资源局、县税务局）

四、保障措施

（一）加强组织领导。建立联席会议制度，联席会议由县自然资源局主要领导担任联席会议召集人，县住建局、县政数局、县税务局、县各配套公共服务设施行政主管部门等单位为成员单位。县“交房即发证”联席会议统筹全县具体

工作，各有关部门要高度重视，将“交房即发证”工作纳入重要议事日程，列入深化改革考核事项和优化营商环境评价范围，制定实施方案，明确时间表、路线图和任务措施，层层落实责任，确保各项任务落到实处。

（二）落实工作责任。县自然资源局牵头“互联网+不动产登记”工作，指导做好规划核实和不动产权籍调查，做好登记发证服务；县住房和城乡建设局负责牵头落实工程建设项目审批制度改革及管理系统改造升级，加快“粤安居”系统的建设，实现网签即备案工作，指导做好交房前有关预售许可、预售资金监管、网签备案、联合验收等，并对房地产开发企业交房行为进行监督；县政数局牵头政务一体化平台建设和信息共享工作，负责工程建设项目审批管理系统升级改造的技术支撑，按照“一件事一次办”要求指导协调有关窗口设置、业务联办工作；县税务局负责优化税费征缴并积极推动网上缴税工作，与“粤安居”系统、不动产登记系统的深入对接，全业务链条信息共享闭环，实现税费业务现场即时办结；县发展改革局负责优化营商环境相关改革的统筹协调工作。各部门明确职责分工，协同推进改革。

（三）做好宣传引导。充分利用政府门户网站、网络媒体、政务服务中心、项目现场等途径，推动信息公开，引导群众、企业知晓房屋预售和交房发证条件；引导企业依法依规建设、经营房地产开发项目，认真履行市场主体责任；积

极回应社会关切，及时宣传推广“交房即发证”先进经验，营造良好的改革氛围。

附件：1、徐闻县新建商品房“交房即发证”实施流程图

2、徐闻县新建商品房“交房即发证”部门任务清单

3、有关单位名单