

长治市人民政府办公室文件

长政办发〔2021〕75号

长治市人民政府办公室 关于印发长治市新建商品房“房证同交” 工作方案的通知

各县、区人民政府，长治高新区、经开区管委会，市直各有关单位：

《长治市新建商品房“房证同交”工作方案》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。


长治市人民政府办公室
2021年12月29日

（此件公开发布）

长治市新建商品房“房证同交”工作方案

为深入推进“放管服”改革，持续优化营商环境，着力破解新建商品房有房无证、交房不交证、延迟办证等问题，实现居住权与房产权同步到位，促进房地产市场平稳健康发展，结合我市实际，制定本方案。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中、六中全会精神，坚持以人民为中心的发展思想，以“减负惠企、便民利民”为宗旨，以工程建设项目审批制度改革为契机，扎实推进新建商品房“房证同交”改革，通过流程再造、并行办理、限时办结、信息互认共享等措施，进一步提高部门协同办事效率，在交房同时实现住权与产权同步到位，切实提升人民群众的获得感和满意度。

二、工作目标

通过推行“多测合一”、“联合验收”、优化办证办税服务、规范商品房买卖合同等措施，加强各相关部门的协同联动，对新建商品房提供买卖合同网签备案、竣工验收备案、房产测绘、人防测绘、税费缴纳、不动产登记等全链条串并改服务，从源头上解决群众“拿证难”问题，全面提升我市不动产登记服务水平。

三、实施范围

我市潞州区范围内，2021年7月1日后取得《商品房预售许可证》的开发项目全面推行“房证同交”工作，2021年7月1日前取得《商品房预售许可证》，具备条件的开发项目，按照房地产开发企业自愿申请的原则，鼓励开展“房证同交”不动产登记试点工作。其他县（区）可参照实施。

四、重点任务

（一）强化政策引导，做好前期工作。市规划和自然资源局在签订土地使用权出让合同时明确告知房地产开发企业要全力配合做好“地证同交”“房证同交”工作。市行政审批局在开发企业办理工程规划许可证和预售许可证时，对接企业做好“房证同交”宣传和流程介绍。办理工程规划许可证核发时，由开发企业填写“房证同交”承诺书。办理商品房预售许可证时，开发企业应当将“房证同交”内容纳入商品房预售方案。（责任单位：市规划和自然资源局、市住建局、市行政审批局，潞州区人民政府，长治高新区、经开区管委会）

（二）规范买卖合同，明确责任义务。在商品房买卖补充协议条款中，应当按“房证同交”的要求，增加“房证同交”作为选择性条款，明确约定办证、交付时限和买卖双方责任义务。在开发企业与购房者签订《商品房买卖合同》时，开发企业应当积极向购房者宣传讲解“房证同交”工作内容，积极引导购房者选择“房证同交”交房模式。在办理商品房买卖合同网签备案时，

应当明确是否将“房证同交”相关内容纳入商品房买卖合同。（责任单位：市住建局、市行政审批局，潞州区人民政府，长治高新区、经开区管委会）

（三）推行“多测合一”，实现数据共享。推进新建商品房测绘事项“多测合一”，实行“一次委托、联合测绘、结果互认、成果共享”，实现各部门管理信息和成果数据的互联互通、互认互用。建立“多测合一”测绘机构名录库，并加大对测绘机构和人员的从业、诚信等行为的监管。建设单位可根据建设需要，委托一家测绘机构开展建设项目的期前、竣工阶段“多测合一”包含的各项测绘业务。经相关行政管理部门备案的测绘成果由相关部门进行数据共享利用。市不动产登记中心应在规划竣工验收阶段同时介入，及时开展测绘、权属调查、成果审核入库等权籍调查工作。测绘成果备案后开展土地指标核算、不动产权籍备案等工作，并在房屋竣工验收备案前完成。（责任单位：市规划和自然资源局、市住建局、市行政审批局，潞州区人民政府，长治高新区、经开区管委会）

（四）推进“联合验收”，提高办事效率。工程建设项目竣工后，达到竣工验收条件的，由建设单位向市行政审批局提出联合验收申请，由市行政审批局统一受理、一次性告知联合验收所需的资料和流程，并牵头组织相关职能部门提前介入、上门服务，进行联合验收。对于验收合格的项目，验收小组成员当场在《建设工程联合验收意见书》上签字确认，并出具专项验收合格意见

书；对初次验收不合格的事项，相关部门当场一次性出具限期整改意见，并针对存在问题提出指导性整改意见和解决办法，在建设单位整改到位后，市行政审批局及时组织有关部门进行集中复验。验收阶段内同步完成物业用房和社区用房确认、土地指标核算、相关费用清缴（含报建费、土地价款等）等工作。对未办理完成竣工验收备案手续的，不得交房。（责任单位：市规划和自然资源局、市住建局、市行政审批局、市税务局，潞州区人民政府，长治高新区、经开区管委会）

（五）调整缴税流程，优化办税服务。审批部门在办理商品房买卖合同网签备案后，要将网签备案情况及时传递税务部门，市不动产登记中心在完成权籍调查后，要将实测报告及时传递税务部门，税务部门依据商品房买卖合同网签备案情况和实测报告开展房地产开发企业相关税费征缴工作。联合验收通过后，市行政审批局要将联合验收情况及时推送市不动产登记中心，市不动产登记中心在收到联合验收通过信息时，按照不动产首次登记的流程，5个工作日内完成项目的首次登记。市不动产登记中心在5个工作日内，通过联网平台将首次登记的信息传递给税务部门，税务部门严格按照“先税后证”及时征缴契税、印花税后，将缴纳情况传递给不动产登记中心，由市不动产登记中心留存税费缴纳凭证，予以办理不动产权的转移登记。住宅专项维修资金的交存按照《长治市住宅专项维修资金管理办法》执行。（责任单位：市税务局、市规划和自然资源局、市住建局、市行政审批局，潞州

区人民政府，长治高新区、经开区管委会）

（六）明确登记时限，优化办证服务。以“互联网+政务服务”为切入点，通过流程优化、并联办理、信息共享、压缩审批时限等措施，形成高效便捷的交房交证标准化流程，提高办事效率。新建商品房竣工验收合格之日起 60 日内申请房屋所有权首次登记，90 日内办理房屋转移登记。联合验收和竣工验收备案意见作为不动产部门办理首次登记的依据。开发企业应及时向登记部门提出首次登记申请并提供相关材料，市不动产登记中心以房屋实测为依据进行登记，应于 5 个工作日内完成首次登记。首次登记办理完成后，房地产开发企业向市不动产登记中心申请办理分户登记（小区规模小的，可依据自身情况以栋为单位，合理安排分批次进窗办理，严格把握总体时限要求；小区规模大的，可申请接不动产专线，设立外延受理窗口，系统推送不动产后台审核）。符合登记条件的（如因购房人自身原因，导致无法完成分户登记的，由购房人自行承担责任），每一批次，登记部门应于 5 个工作日内完成分户登记。具备各项条件后，在房地产开发企业交房活动现场，向购房人颁发不动产权证书。（责任单位：市规划和自然资源局，潞州区人民政府，长治高新区、经开区管委会）

五、保障措施

（一）建立协调机制。建立长治市新建商品房“房证同交”改革联席会议制度，充分发挥部门协同作用，定期研究、统筹解决改革过程中出现的问题，制定有关配套政策，确保新建商品房

“房证同交”工作扎实推进、取得实效。

（二）优化政府服务。各级各有关部门要简化流程，完善机制，配套制定办事指南，明确事项的实施条件、操作流程等，确保各阶段、各环节无缝对接。

（三）加强监督管理。各级各有关部门要加强监管，督促开发建设单位严格按照已审批的图纸施工，并在交房前办理所有审批手续，缴纳各种税费，严格履行合同。对违法建设、违规交房、擅自增加或转嫁应由企业承担的费用、违规代收或挪用相关税费等行为，依法进行查处，并计入企业不良信用信息。

（四）注重舆论宣传。各级各有关部门要加大宣传力度，积极宣传“房证同交”相关政策。鼓励引导房地产开发企业在商品房销售过程中宣传“房证同交”内容，营造人人关心、人人支持“房证同交”工作的浓厚氛围。

（五）加强信息化建设。充分运用“互联网+”的模式，探索构建由政府主导的房产信息便民服务线上平台，并依托该平台，在市公共服务中心不动产登记办理专区搭建合法房源线下展示平台。相关费用纳入财政预算，足额予以保障。

附件：1. 长治市新建商品房“房证同交”联席会议制度
2. 长治市新建商品房“房证同交”工作流程图

附件 1

长治市新建商品房“房证同交”联席会议制度

一、组成人员

召集人：分管行政审批工作的副市长、分管规划和自然资源工作的副市长

成 员：市政府协管副秘书长，市规划和自然资源局、市住建局、市财政局、市行政审批局、市税务局、市市场监管局，潞州区人民政府，长治市高新区、经开区管委会分管负责人。

联席会议办公室设在市规划和自然资源局，承担联席会议日常工作。联席会议联络员由各成员单位有关科室负责同志担任。

二、主要职责

定期研究、统筹解决改革过程中出现的问题，制定有关配套政策，确保新建商品房“房证同交”工作扎实推进、取得实效。

市规划和自然资源局负责牵头协调“房证同交”工作；负责房地产项目土地出让合同的签订、并明确容积率等相关规划条件；督促开发建设单位落实“房证同交”主体责任；负责与税务部门共同完成土地价款的征收工作，督促土地受让单位及时按合同约定缴纳土地价款；负责在竣工验收备案前完成地籍测绘、不动产权籍备案等自然资源系统业务工作；按时限要求为开发建设单位和业主办理不动产首次登记和转移登记；负责房产信息便民服务

线上平台和合法房源线下展示平台筹建和运营工作；负责行政职权范围内的其他审查、审批、监管、验收等工作。

市住建局负责配合做好竣工联合验收工作；负责维修基金缴存及房地产开发企业信用评价等工作；定期向社会公布房源信息等房地产市场信息；会同有关部门依职责对房地产领域违法违规行为进行查处，督促开发建设单位落实“房证同交”主体责任；负责房产信息便民服务线上平台和合法房源线下展示平台的信息发布工作；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。

市财政局负责督促执收单位做好报建费征缴工作；负责房产信息便民服务线上平台和合法房源线下展示平台经费保障工作。

市行政审批局负责设立新建商品房“房证同交”窗口；做好职权范围内的房地产开发项目审批、验收等工作；牵头组织建设工程竣工联合验收和竣工验收备案工作；及时在官方媒体公开发布已批准的商品房预售许可信息；负责房产信息便民服务线上平台和合法房源线下展示平台信息发布和现场管理工作。

市税务局负责指导各级税务部门开展房地产开发项目的日常税收征管及购房业主契税、印花税的征缴工作；积极提供网上核税、缴税服务，提高缴税工作便利度，在竣工验收备案前完成相关税费征缴工作。将购房人契税缴纳纳入监管环节，严肃查处违法违规规避房屋交易税费行为。

市市场监管局负责加强房地产行业格式合同违法、发布传播

虚假广告和不实信息、诱骗消费者交易、商品房销售不予明码标价、在标价之外加价出售房屋或收取未标明的费用等违法违规行为的日常监管。

潞州区人民政府根据职能，负责开发项目人防工程的审批、验收等工作。

长治高新区、经开区管委会负责做好市政府赋权职责范围内的审批、验收、备案等相关工作。

三、工作规则

联席会议根据工作需要不定期召开，由召集人或召集人委托的同志主持。会议召开之前，成员单位提出召开联席会议建议，由联席会议办公室准备研究议题和需提交联席会议议定的事项。研究审议具体工作事项时，可视情况召集部分成员单位参加会议，也可邀请其他部门和专家参加会议。联席会议议定的事项，要形成会议纪要并抄报市政府。

四、工作要求

（一）各成员单位要按照职责分工，认真研究解决改革中存在的困难和问题，及时向联席会议办公室提出会议议题。

（二）各成员单位要不断增强工作的主动性、责任感，按要求参加联席会议，认真落实会议确定的各项任务和议定事项。

（三）联席会议办公室要及时向各成员单位通报工作进展情况，重大问题及时按程序向市政府报告。

附件 2

长治市新建商品房“房证同交”工作流程图



