

昌吉回族自治州自然资源局 昌吉回族自治州住房和城乡建设局

昌州自然资发〔2022〕196号

关于印发《昌吉州推进新建商品房“交房即交证”改革实施方案》的通知

各县市自然资源局、各园区国土资源分局；各县市（园区）住房和城乡建设局：

《昌吉州推进新建商品房“交房即交证”改革实施方案》已经州改革办同意，现印发给你们，请认真组织实施。



2022年10月21日

昌吉州推进新建商品房“交房即交证” 改革实施方案

为认真贯彻党中央、国务院和自治区党委、政府关于深化“放管服”改革、进一步优化营商环境决策部署，从根本上破解房地产“办证难”问题，构建房地产规范管理长效机制，在总结试点经验基础上，根据有关规定，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，聚焦新建商品房“交房长期交不了证”的问题，以工程建设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，逐步实现新建商品房“交房即交证”、“住权与产权同步”，增强人民群众的获得感和满意度。

（二）改革目标。建立交房与交证联动机制，将现行房屋工程竣工验收后、不动产首次登记（栋证）之前的流程前置到工程竣工验收备案前，确保完成工程竣工验收备案即具备办理首次登记条件；在完成工程竣工验收备案后 20 个工作日内，由房地产开发企业组织交房，自然资源主管部门依申请为购房人办理转移登记（分户证），实现购房人“收房即拿证”。

2022 年，全州全面推行“交房即交证”，年底前，凡是

有新建商品房项目的县市，至少确定1个项目探索开展“交房即交证”。并不断完善工作机制，实现“交房即交证”常态化。

二、工作任务

（一）调整优化办事窗口。进一步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，在此基础上按照“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“交房即交证”工作与工程建设项目审批有关事项有机结合，推动不动产转移登记与水电气联动过户“一件事一次办”。在县市政务服务中心、不动产登记中心咨询窗口或导引台做好“交房即交证”相关政策咨询和引导服务。

（二）整合再造业务流程。理顺登记与管理的关系，按照前置一批、并联一批、简化一批和后置一批的要求，对商品房预售、竣工验收、办理不动产首次登记及转移登记等全流程进行精简优化。

1. 建设预售阶段

（1）严把预售入口关。严格执行预售标准和条件，在办理商品房预售许可时，应依法审查是否取得国有建设用地使用权、建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证，并督促房地产开发企业按照“交房即交证”有关程序和要求，做好相关准备工作。

（2）全面实行预售合同网签备案。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，系统

自动核验，一键生成电子合同，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。完善标准化商品房预售合同范本，明确交房时间、条件和双方权利义务，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、权属清晰无争议且已具备办理不动产转移登记条件。合同义务履行情况纳入房地产市场监管和诚信管理范围。

（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。探索开展预告登记和转移、抵押登记合并申请，由房地产开发企业在预告登记时同步收集新建商品房转移、抵押登记的相关材料。已办理预告登记的，在办理转移、抵押登记时，有关材料直接沿用，不再重复收取。

2. 竣工验收阶段

（1）前置相关测绘流程。将不动产权属调查和土地、规划、房产测绘流程前置到竣工联合验收之前，按照“多测合一”改革要求做好测量、测绘成果审核入库，直接作为联合验收和不动产登记的申请材料。

（2）严格实行联合验收。严格执行全州统一的房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收办法，落实验收事项、流程、时限、材料等方面的要求，实行规划、土地、消防、人防、气象、城建档案等事项限时联合验收，统一出具验收意见。严格执行全州工程建设项目审批制度改革规定的竣工

验收备案所需材料清单。推动将消防验收要求纳入施工过程质量安全监管体系，推进规划条件和用地条件的施工过程监管，强化过程监管和过程纠偏。

（3）并行开展核实核算。在竣工验收阶段，严格按照规划设计指标核实相关数据，做好有关“期转现”数据核实、土地指标核算、物业管理用房确认等工作。规范相关费用的核算、清缴或归集，在竣工验收阶段按照有关规定足额完成土地价款、报建费（城市基础设施配套费、水土保持费、人防费）、物业维修资金的核算、清缴或归集，在不动产首次和转移登记时不再进行核验。

（4）简化土地指标核算程序。在符合国土空间规划的前提下，对项目实测后土地面积或建筑规模与出让合同存在差异，需核算指标修改土地出让合同的，由房地产开发企业与自然资源主管部门签订补充协议，补缴相关价款及税费，再申请不动产登记。

（5）积极推行施工过程结算和告知承诺制。积极推进施工过程结算，对约定结算节点内完成的质量合格工程内容，即时开展工程价款计算、调整、确认及支付等。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。房地产开发企业应在承诺期内补齐相关材料，对存在失信行为的，依法依规进行行政处理及信用惩戒。

3. 交房交证阶段

(1) 加快办理不动产首次登记。房地产开发企业在项目取得竣工验收备案手续后，即可申请办理不动产首次登记。严格按照《不动产登记暂行条例实施细则》等规定明确申请材料，任何没有法律法规依据的环节和材料不得作为登记受理前置条件。对能从工程建设项目审批管理系统、“多测合一”信息平台共享获取的竣工验收备案材料、房屋测绘报告及成果数据，不得要求申请人重复提供。

(2) 实行交房与转移登记联动。房地产开发企业达到交房条件时，采取现场交房交证方式的，应提前将集中办理交房安排告知不动产登记机构及相关部门，组织好现场发证；采取购房人集中委托房地产开发企业分批次提前申请登记办证的，由企业统一代领，送证上门。登记机构可以现场依申请办理转移登记，发放不动产权电子证照，也可以委托邮寄纸质证书。鼓励通过昌吉州不动产登记“一窗办事”平台等服务平台，提前申请转移登记，经网上审核、缴纳税费后发放不动产登记证书。

(3) 优化不动产登记服务。进一步加强规划、土地、建设、房地产交易、税务、金融与不动产登记全流程业务协同联动。推行不动产登记首次和转移登记合并申请、同步办理。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。

(三) 加强平台协同与共享

1. 深入实施“互联网+不动产登记”。加快建设全州集中统一、与昌吉州住房领域信息化“一网通办”平台及税收征

管系统互联互通的不动产登记“一窗办事”网上平台，并融入昌吉州政务服务一体化平台，建成覆盖全州、面向大众并全面延伸到房地产开发企业、金融机构、房产经纪机构的“一站式”综合服务平台，实现楼盘表同一、数据同源，全面支撑全州不动产登记“一网通办、跨省通办”和不动产登记、房地产交易、税收征缴“一窗受理、并行办理”。

2. 推动工程建设项目“一网通办”。实现国土空间规划“一张图”平台、“多测合一”信息平台、住房领域信息化“一网通办”平台、税收征管系统、不动产登记平台等无缝衔接，支撑房地产开发项目报建、审批、竣工验收、测绘、交易、登记成果全流程信息共享和“一网通办”。

3. 加强信息共享与应用。积极推进“数字政府”建设，进一步完善政务数据共享交换平台，加快推进部门信息共享集成，尽快实现自然人身份及家庭成员户籍信息与房地产交易、税收、不动产登记等信息的互通共享。加快推进用地全程一体化管理，实现“批、供、用、登”全流程信息共享。加快不动产登记存量数据档案清理整合和入库，推进不动产电子证照库建设并接入州电子证照库。加大电子证照在查询、共享和业务联办中的应用。

（四）强化监管与约束

1. 落实全程监管。各职能部门要按照“谁审批谁监管，谁主管谁监管”的原则，加强事前事中事后全过程监管，做到问题“早发现、早制止、早处理”。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，建立房地产市场领域联合执法工作机制，加大排查整治力度，依法严厉打击房地产市场领域违法违规行为。

2. 建立诚信体系。将“交房即交证”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，统一记入昌吉州社会信用信息系统，并依法建立对不诚信房地产开发企业的限制清单及相关制度，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。

（五）加强改革统筹配套。深入落实“放管服”改革和优化营商环境要求，统筹协调工程建设项目审批制度、“多规合一”、“多测合一”、“互联网+政务服务”、住房“一网通办”、压缩不动产登记办理时间、市政公用服务联合报装等相关改革，实现相互衔接，协同配套，为“交房即交证”改革提供支持。

三、保障措施

（一）加强组织领导。州不动产登记中心统筹全州“交房即交证”改革工作，各地要高度重视，切实增强改革担当，将“交房即交证”纳入重大改革事项统筹安排。要建立各有关部门密切配合的工作议事协调机制，制定改革实施方案，明确时间表、路线图和任务措施，切实抓好改革落地。

（二）落实工作责任。实施一体化平台建设和信息共享工作，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。州自然资源局牵头“多测合一”改革和“互联网+不动产登记”工作，指导做好规划核实、土地核验和权籍调查，做好登记发证服务；州住房和城乡建设局负责率

头落实工程建设项目审批制度改革，指导做好交房前有关预售许可、预售资金监管、竣工验收备案、合同管理等，并对房地产开发企业交房行为进行监督；其他各部门按照职责进行分工合作，各地要结合本地实际，明确部门职责分工，协同推进改革。

（三）加强督查指导和考核。“交房即交证”改革纳入州委深化改革考核事项、州政府真抓实干督查激励和优化营商环境评价范围。州不动产登记中心会同相关部门研究制定有关考核细则和标准，建立相应的督查考核机制，严格责任落实。要加强对改革落实情况的指导督促，及时跟踪调度，定期通报工作进展情况。工作中发现的新情况、新问题，及时反馈，共同研究解决。

（四）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交证条件。积极回应社会关切，及时宣传推广“交房即交证”先进经验，营造良好的改革氛围。