

扶 风 县 自 然 资 源 局
扶 风 县 住 房 和 城 乡 建 设 局
扶 风 县 行 政 审 批 服 务 局
扶 风 县 公 安 局
扶 风 县 市 场 监 督 管 理 局
国 家 税 务 总 局 扶 风 县 税 务 局

文件

扶自然资发〔2023〕31号

关于印发《扶风县新建商品房“交房即交证一件事一次办”集成改革实施方案》的通知

各有关部门：

现将《扶风县新建商品房“交房即交证一件事一次办”集成改革实施方案》印发你们，请结合实际，紧扣改革时限，切实抓好贯彻落实。

扶风县自然资源局

扶风县住房和城乡建设局

扶风县行政审批服务局

扶风县公安局

扶风县市场监督管理局

国家税务总局扶风县税务局

2023年6月12日

扶风县新建商品房“交房即交证一件事一次办” 集成改革实施方案

为深入贯彻省、市、县关于深化“放管服”改革，认真落实省、市、县“一件事一次办”集成改革工作要求，全力打造全县“交房即交证”集成改革新模式，促进全县房地产市场更加平衡健康发展，根据省、市“交房即交证一件事一次办”推进组安排，结合全县实际，制定本方案。

一、改革目标

以深入贯彻落实《国务院办公厅关于加快推进“一件事一次办”打造政务服务升级版的指导意见》为指导，以省、市、县政府“一件事一次办”集成改革专题会议纪要为指向，着眼全县工作实情，全力构建政府主导、部门监管、企业主责、购房人配合的工作体系，以县一体化政务服务平台为数据共享总枢纽，实现“交房即交证”涉及关联业务互联互通、业务协同、数据共享，采取审批环节前置一批、并联一批、简化一批、后置一批的办法，对商品房预售、竣工验收、不动产首次登记以及转移登记等流程进行简化优化，使房地产开发企业向购房群众交房时，购房人在收房的同时，一并拿到不动产权证书，真正达到“交房即交证一件事一次办”集成改革目标。

从2023年1月起，全县所有城镇规划范围内新取得国有建设用地使用权的预售商品房，全面实行“交房即交证”集成改革

措施。各单位在实际改革工作中，要不断吸取经验，总结办法，不断提升“交房即交证一件事一次办”改革实效，让群众真实感受到集成改革的便利度。

二、改革任务

（一）全面整合改革流程

1. 前期预售阶段

（1）**优化网签备案。**在商品房买卖合同示范文本中，增加“交房即交证”选择性条款，明确交房交证时间、条件和双方权利义务。在商品房预售时，开发企业与购房人签订买卖合同，生成电子合同后，相关数据信息通过县一体化政务服务平台与不动产登记机构、税务部门及金融机构共享使用。

（2）**推行预告登记。**在商品房买卖合同示范文本中增加办理不动产预告登记的选择性条款，市、县不动产登记系统根据申请情况，通过县一体化政务服务平台共享的信息，为购房人一并办理预购商品房的预告登记和抵押权预告登记。已办理预告登记的，在办理转移、抵押登记时，未变化材料可直接沿用，不再重复收取。

2. 中期竣工验收阶段

（1）**前置测量测绘。**要将不动产权属调查、房产测绘、土地、规划验收流程前置到竣工联合验收之前，按照“多测合一”工作要求和技术标准做好测量、测绘成果入库，并作为联合验收和不动产登记的申请材料，确保完成工程竣工联合验收备案即可

具备办理首次登记条件。

(2) 采用联合验收。严格执行省、市、县工程建设项目审批制度改革有关规定，采取“同时受理、联合验收、限时办结、统一确认”。压实各方联合验收的牵头及参与部门责任，持续优化验收内容、验收标准、工作规则、办事流程。

(3) 实行核实核算。在竣工验收时，严格按照规划设计指标核实相关数据，提前做好“期转现”数据核实、土地指标核算、配套用房确认等工作；足额、按时完成土地价款、报建费、公共维修资金及相关税费的核算、清缴工作。

(4) 推行承诺惩戒。在确保房屋建筑安全配套设施完善的前提下，将“竣工结算资料备案”等事项调整到竣工验收备案后，开发企业应在承诺期内补齐相关材料，对存在失信行为的，积极落实失信企业协调监管和联合惩戒合作备忘录规定的惩戒措施，依法依规进行行政处理及信用惩戒。

3. 后期交房交证阶段

(1) 加快不动产首次登记。开发企业在竣工验收合格取得备案手续后，应尽快申请办理不动产首次登记。不动产登记机构严格按照不动产登记有关规定，对提交的收取申请材料，开展首次登记审核，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，可通过县一体化政务服务平台获得电子证照和测绘信息，不得要求申请企业重复提供。

(2) 简化转移登记办理。开发企业应在商品房买卖合同规

定交房日期前 60 个工作日以书面方式，向购房人告知收房通知、办证申请、契税及维修资金缴存方式、提交材料期限等相关信息，开发企业在取得购房者授权委托后，做好在交房同时即可交证的工作准备。

（3）强化不动产登记服务。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。要创新登记服务举措，推行在线缴纳不动产登记费、上门服务、预约服务、延时服务等，努力提高工作效能，方便企业和群众办事。

（二）深化平台信息共享

1. 加强信息共享应用。通过县政务信息资源共享平台和县一体化政务服务平台实现个人身份证明、工程建设项目、房地产交易、规划许可、税收征缴、不动产登记及水、电、气、暖等服务单位相关系统数据信息共享，实现单元代码全流程“一码关联”。

2. 完善受理窗口建设。县政务服务、不动产登记大厅要建立综合受理窗口，实现通过县一体化政务服务平台业务“一窗（端）受理、一网办理”。办事群众可以通过登县市一体化政务服务平台获得电子证照、电子票据，查询办理进度。

（三）不断强化监管约束

1. 落实全程监管。各有关部门要加强事中事后全过程监管，做到问题“早发现、早制止、早处理”。严格落实预售资金监管制度，确保所有预售资金直接存入监管账户，优先用于支付工程建设款。建立联合执法工作机制，依法严厉打击房地产市场违法

违规行为。

2. 加强诚信体系建设。将“交房即交证”改革中开发企业违法失信情况纳入房地产行业信用信息，共享至各级信用信息共享平台，通过“信用中国（陕西）”网站等渠道依法向社会公开，对存在严重失信行为的开发企业依法依规实施联合惩戒。

三、有关要求

（一）强化意识，加强领导。“交房即交证一件事一次办”是省、市政府高度重视改革事项，并且要求是在今年年底前必须完成的改革任务和长期改革事项。各相关部门要坚持大局意识，核心意识，不断加强组织领导，切实履职履责，全力做好同向协同纵向落实。要切实提高站位，强化责任意识和集成改革意识，构建以政府主导、部门协同的集成改革工作机制，加大改革力度，保障工作经费。

（二）联通配合，加快改革。要围绕“交房即交证一件事一次办”集成改革事项核心目标，在政府的统一领导下，立足各单位职能职责，相互积极主动，相互密切配合，加快前置程序的办理进度，资料的收集体整理，对涉及有关业务，通过各自系统网络，加快与县一体化政务服务平台联接，加快信息数据联通改造，着力调试应用运行，确保完成全县“交房即交证一件事一次办”集成改革目标。

（三）加大宣传，形成共识。各部门要充分利用门户网站、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、开发企业知晓房屋“交房即交证”集成改革工作，确保全县改革工作为企业、群众切实感受到改革红利和真实便利感，在社会面形成知晓率高、参与度强的“交房即交证一件事一次办”良好改革氛围。

- 附件：1.扶风县新建商品房“交房即交证一件事一次办”集成改革事项清单；
- 2.扶风县新建商品房“交房即交证一件事一次办”集成改革任务细化表；
- 3.扶风县新建商品房“交房即交证一件事一次办”集成改革联办机制。

附件 1

扶风县新建商品房“交房即交证一件事一次办”
集成改革事项清单

序号	名称	涉及事项	责任单位
1	交房即 交证	房屋交易合同网签备案	县住建局
2		房地产交易税费申报	县税务局
3		房屋专项维修资金缴存	县住建局
4		不动产统一登记	县自然资源局

附件 2

扶风县新建商品房“交房即交证一件事一次办”集成改革任务细化表

责任部门	任务清单	备注
县行政审批局	<ol style="list-style-type: none"> 1. 指导各单位做好将个人身份证明、工程建设项目、房地产交易、规划许可、税收征缴、不动产统一登记及水、电、气、暖等相关系统与县级一体化政务服务平台联通，县级一体化政务服务平台与省、市一体化政务服务平台联通工作，实现单元代码全流程“一码关联”，得到授权后实现信息数据实时共享，业务“一窗受理、并行办理”。 2. 指导县政务服务大厅按照改革要求，公示统一办事流程、申报材料，加强业务培训，做好改革落地工作。 	全流程
县自然资源局	<p>已办理预告登记的，在办理转移、抵押登记时，未变化材料可直接沿用，不再重复收取。</p>	建设预售阶段
	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合做好联合验收规划、土地工作。 2. 开发企业在竣工验收合格取得备案手续后，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》收取申请材料，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。 3. 严格按照规划设计指标核实相关数据，提前做好“期转现”数据核实、土地指标核算、配套用房确认等工作。 4. 进一步加强规划、土地、建设、房地产交易、税务、金融与不动产统一登记全流程业务协同联动。 5. 创新登记服务举措，推行上门服务、预约服务、延时服务等，努力提高工作效能，方便企业和群众办事。 	竣工验收阶段
	<ol style="list-style-type: none"> 1. 按照“交房即交证”改革要求，牵头建立全县统一联办机制、规范办事流程、简化申报方式、统一受理方式、统一出件方式。 2. 指导县不动产登记大厅按照改革要求公示统一办事流程、申报材料，加强业务培训，做好改革落地工作。 3. 指导相关部门做好规划许可、不动产统一登记系统与县级一体化政务服务平台联通工作。 	全流程

责任部门	任务清单	备注
县住建局	1. 在商品房买卖合同示范文本中增加“交房即交证”选择性条款,明确交房交证时间、条件和双方权利义务。 2. 商品房买卖合同示范文本中增加约定办理不动产预告登记的选择性条款。	建设预售阶段
	1. 严格执行省、市、县工程建设项目审批制度改革有关联合验收的规定,压实联合验收的牵头部门、参与部门责任。 2. 严格按照规划设计指标核实相关数据,提前做好“期转现”数据核实、土地指标核算、配套用房确认等工作。 3. 在确保房屋建筑安全配套设施完善的前提下,将“竣工结算资料备案”等事项调整到竣工验收备案后。	竣工验收阶段
	1. 落实全程监管,做到问题“早发现、早制止、早处理”,严格要求开发企业按照经审查的建设工程规划许可及其附图实施项目建设,不得随意变更,确需变更的应重新报原审批部门审核。 2. 严格落实预售资金监管制度,确保所有预售资金直接存入监管账户优先用于支付工程建设款。建立联合执法工作机制,依法严厉打击房地产市场违法违规行为。 3. 指导相关部门做好工程建设项目、房地产交易系统与县级一体化政务服务平台联通工作。	全流程
县人防办	配合做好联合验收中人防验收工作。	竣工验收阶段
各有关部门	将“交房即交证”改革中开发企业违法失信情况纳入房地产行业信用信息和不动产统一登记领域信用信息归集范围,共享至各级信用信息共享平台,通过“信用中国(陕西)”网站等渠道依法向社会公开,对存在严重失信行为的开发企业依法依规实施联合惩戒。	全流程
县市场监管局	1. 配合住建局完成优化商品房买卖合同示范文本工作。2. 配合做好对失信企业实施联合惩戒工作。	全流程
银保监扶风分局	配合做好各银行系统与县一体化政务服务平台联通工作。	全流程
县税务局	做好税收征管系统与县级一体化政务服务平台联通工作。	全流程
县公安局	做好身份认证系统与县级一体化政务服务平台联通工作。	全流程
开发企业	1. 在商品房买卖合同规定交房日期前60个工作日以书面方式,向购房人告知收房通知、办证申请、契税及维修资金交存方式、提交材料期限等相关信息。 2. 在取得购房者授权委托后,将首次登记与转移登记同步办理,做好在交房同时即可交证的工作准备。	交房交证阶段

附件 3

扶风县新建商品房“交房即交证一件事一次办” 集成改革联办机制

一、联动办理房屋交易合同网签备案和预告登记

1.购房人与开发企业签订新建商品房买卖纸质合同时选择是否申请办理“交房即交证”和不动产预告登记。开发企业通过县一体化政务服务平台在线填写商品房买卖纸质合同信息，合同信息通过县一体化政务服务平台推送至县住建局的房屋交易合同网签备案系统，生成商品房买卖电子合同。

2.县自然资源局的不动产统一登记系统，通过县级一体化政务服务平台获得商品房买卖电子合同和购房人不动产预告登记申请，根据申请情况作为办理不动产预告登记和抵押权预告登记的办理资料。在办理完不动产预告登记和抵押权预告登记后，不动产权证书电子证照、需要共享的信息和办理进度重新推送回县一体化政务服务平台，再由县一体化政务服务平台将不动产权证书电子证照和办理进度推送至市一体化政务服务平台。

3.购房人可通过登录省市县三级一体化政务服务平台获得不动产预告登记、抵押权预告登记的电子证照，查询办理进度。

二、联动办理首次登记和转移登记确保交房即交证

1.开发企业在取得竣工验收合格备案手续后，在商品房买卖

合同规定交房日期前 60 个工作日以书面方式，向购房人告知收房须知、房地产交易税费申报方式、房屋专项维修资金交存方式、提交材料期限等信息，与购房者签订《不动产转移登记代办委托书》，在委托书中明确由开发企业代购房者办理不动产转移登记。

2.购房人根据开发企业书面告知的房地产交易税费申报、房屋专项维修资金、不动产统一登记费交存方式，通过县一体化政务服务平台在线缴纳房地产交易税费、不动产统一登记费和房屋专项维修资金。不动产税费、不动产统一登记费缴存证明通过县一体化政务服务平台传递到县自然资源局的不动产统一登记系统，作为办理不动产转移登记的办理材料。房屋专项维修资金缴存证明通过县一体化政务服务平台传递到县住建局的房屋交易合同网签备案系统进行留存。

3.开发企业在取得购房者授权后将首次登记与转移登记同步办理。县自然资源局的不动产统一登记系统通过县一体化政务服务平台获得买房人身份证明、商品房买卖合同、房地产交易税费、不动产统一登记费缴存证明等相关信息，办理转移登记。可以通过一体化政务服务平台获得的电子证照、票据等相关信息，不得要求开发企业、购房人重复提供。

4.开发企业做好相关准备工作确保在新建商品房买卖合同中规定的交房日期之前取得《不动产权证书》，在交房同时将《不动产权证书》交给购房人。

5.在业务办理过程中，每个环节结束后，县一体化政务服务

平台将相关信息推送至市一体化政务服务平台，所有业务完成之后，县一体化政务服务平台将相关电子证照、电子票据等推送至市一体化政务服务平台。

三、联动获取电子证照及相关票据

在取得纸质《不动产权证书》后，购房人可通过登录省市县一体化政务服务平台获得《不动产权证书》电子证照和房地产交易税费申报、房屋专项维修资金的相关电子票据。也可委托开发商在政务服务、不动产登记大厅代为领取房地产交易税费申报、房屋专项维修资金的纸质票据。