

# 长沙市人民政府办公厅文件

长政办发〔2022〕57号

## 长沙市人民政府办公厅 关于印发《长沙市推进新建商品房“交房 即交证”改革实施细则》的通知

湖南湘江新区管委会，各区县（市）人民政府，市直机关各单位：

《长沙市推进新建商品房“交房即交证”改革实施细则》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。



（此件主动公开）

# 长沙市推进新建商品房“交房即交证” 改革实施细则

为认真贯彻中央、省、市关于“放管服”改革和优化营商环境有关决策部署，破解房地产“办证难”问题，根据《湖南省人民政府办公厅关于印发〈湖南省推进新建商品房“交房即交证”改革实施方案〉的通知》（湘政办发〔2021〕75号）等文件要求，结合我市实际，制定本实施细则。

## 一、总体要求

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，聚焦人民群众“急难愁盼”问题，进一步完善工作机制、优化办理程序、提升服务水平，全面实施新建商品房“交房即交证”改革，切实破解房产证办证难题，努力增强人民群众的获得感、幸福感、满意度。

（一）明确实施范围。2022年7月1日前取得国有建设用地使用权尚未申请预售许可的新建商品房住宅项目继续按《长沙市人民政府办公厅关于印发长沙市新建商品房交房交证实施方案的通知》（长政办发〔2020〕30号）要求实施交房交证。湖南湘江新区、芙蓉区、天心区、开福区、雨花区2022年7月1日后，望城区、长沙县、浏阳市、宁乡市2022年12月31日后，新取得国有

建设用地使用权的预售商品房项目按本实施细则要求全面实施“交房即交证”。

(二) 完善工作机制。建立交房与交证联动机制，将不动产首次登记之前的“期转现”数据核实、土地指标核算、物管用房确认等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后即具备首次登记条件。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，不动产登记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”。

(三) 优化窗口服务。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优化，设置“交房即交证”综合窗口，推动水、电、气、网络、电视等开户业务联动办理。各级政务服务中心咨询窗口或导引台做好“交房即交证”相关政策咨询和导引服务。

## 二、办理流程

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，梳理形成全流程图。

### (一) 建设预售阶段

1. 强化建设工程设计方案与施工图衔接。施工图审查应严格落实建设工程设计方案和规划许可中的审批要求，尤其是建筑面积、配套设施、建筑高度、容积率等规划管控强制性要素。商品房项目必须按施工图施工，以经审查备案且与规划审批要求相符

的房屋施工图作为房屋面积预测绘的依据，利用已复核备案的预测绘成果建立楼盘表，用于商品房预售许可、预售资金监管、房屋交易（含转让、抵押）、物业用房确认、契税及物业专项维修资金收缴等业务办理。（牵头单位：市住房城乡建设局，责任单位：市自然资源规划局、市税务局）

2. 严格执行预售标准和条件。在办理商品房预售许可时，住房城乡建设部门应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，建立“交房即交证”范围的项目信息和楼盘信息台账，通过市工程建设项目审批管理系统推送至自然资源规划部门。（牵头单位：市住房城乡建设局，责任单位：市自然资源规划局）

3. 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网上签订预售合同后，商品房预售系统自动核验购房资格等信息，一键生成电子合同，并实时推送至数据资源部门、自然资源规划部门、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。（牵头单位：市住房城乡建设局，责任单位：市税务局、市自然资源规划局、市市场监管局）

4. 全面开展预告登记。实现预售商品房合同备案与预告登记

协同办理，一窗受理、并行联办、实时共享，房地产开发企业与购房人网上签订预售合同时同步录入预告登记信息。在办理预告（抵押）登记时，同步收取后续转移登记和抵押登记的相关材料，项目完成首次登记后直接提取生成转移登记和抵押登记案卷，不再重复收取相关材料。（牵头单位：市自然资源规划局，责任单位：市住房城乡建设局、市税务局）

## （二）竣工验收阶段

1. 推行测绘流程前置。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，建筑物主体封顶、完成工程量达到验收条件即可申请开展测绘，房地产开发企业通过市工程建设项目审批管理系统“多测合一”管理平台委托一家测绘单位开展测绘工作，通过平台将测绘成果推送至市住房城乡建设局、市自然资源规划局、市人防办等部门，相关主管部门根据测绘成果提前开展技术咨询工作，按照“多测合一”改革要求做好测量、测绘成果审核入库，经审核的测量、测绘成果直接作为联合验收和不动产登记申请材料。（牵头单位：市自然资源规划局，责任单位：市住房城乡建设局、市人防办）

2. 理顺差异变更流程。优化技术咨询服务，对测绘中发现的房屋建成情况与审批之间的差异分类处置，需办理变更、进行整改的，告知房地产开发企业，应在联合验收前完善变更、整改等程序；不需办理变更的，经联合验收时核对图纸后，按认定的现状办理不动产登记。（牵头单位：市自然资源规划局，责任单位：

市住房城乡建设局)

3. 严格实行联合验收。严格执行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、人防等事项限时联合验收，统一出具验收意见。推动消防验收要求纳入施工过程质量安全监管体系，加强规划条件和用地条件批后全过程监管，强化过程监管和过程纠偏。(牵头单位：市住房城乡建设局，责任单位：市自然资源规划局、市人防办)

4. 优化核实核算程序。在竣工验收阶段，做好有关“期转现”数据变化核实、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、物业维修资金、城市基础设施配套费、人防费等需缴纳费用的核算、清缴或归集，在不动产首次和转移登记时不再进行核验。(牵头单位：市自然资源规划局、市税务局，责任单位：市财政局、市住房城乡建设局、市人防办、市水利局)

5. 简化土地指标核算。推动土地容量指标全过程管理，在符合国土空间规划要求的前提下，分期开发的项目，允许先期验收的项目不进行指标核算，直接按程序办理不动产登记。一次性开发完成的项目或分期开发项目最后一期，需完成指标核算并缴清相关费用后，方可办理竣工核验手续。因居住用地配套商业、面积计算标准差异、实测时超出原批准面积等需修改出让合同的，同步启动评估工作，由房地产开发企业与自然资源规划部门签订



补充协议，完成相关价款及税费补缴。（牵头单位：市自然资源规划局，责任单位：市财政局、市税务局、市住房城乡建设局）

6. 推行施工过程结算和告知承诺制。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。（牵头单位：市住房城乡建设局，责任单位：市自然资源规划局）

### （三）交房交证阶段

1. 简化首次登记程序。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。对能从市工程建设项目审批管理系统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。（牵头单位：市自然资源规划局，责任单位：市住房城乡建设局）

2. 优化转移登记流程。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。（牵头单位：市自然资源规划局，责任单位：市住房城乡建设局、市税务局、市行政审批服务局）

3.提升不动产登记服务。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。推行不动产首次登记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。（牵头单位：市自然资源规划局，责任单位：市住房城乡建设局、市税务局、市行政审批服务局）

### 三、平台建设

（一）深入实施“互联网+不动产登记”。建设全市集中统一、与市住房领域信息化平台及税收征管系统互联互通的不动产登记一体化网上平台，打通市工程建设项目审批管理系统并融入市政政务服务一体化平台，建成覆盖全市、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，全面支撑全市不动产登记“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”，按要求做好与相关省级平台的互联互通工作。（牵头单位：市自然资源规划局、市住房城乡建设局、市行政审批服务局，责任单位：市数据资源局、市税务局）

（二）完善工程建设项目审批系统。增加“交房即交证”管理功能，实现商品房建设项目全过程监管、信息共享、并联办理等



功能。建立全市工程建设项目代码与不动产单元代码的关联关系，实现与全市房屋数字化综合管理服务平台、国土空间规划“一张图”平台、住房领域信息化平台、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”。（牵头单位：市住房城乡建设局、市数据资源局，责任单位：市发展改革委、市自然资源规划局、市税务局）

（三）加大信息共享力度。在法律、法规、规章允许的范围内加快推进部门信息共享集成。在符合信息安全要求的前提下，推动全市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经由市电子证照库接入省电子证照库，以便更好规范全市电子证照管理，推动省、市电子证照数据资源共享。加大电子证照在查询、共享和业务联办中的应用。（牵头单位：市数据资源局、市自然资源规划局、市住房城乡建设局、市行政审批服务局，责任单位：市公安局、市税务局）

#### **四、保障措施**

（一）加强组织领导。市不动产统一登记联席会议统筹全市“交房即交证”改革工作，联席会议办公室具体负责改革工作的组织协调。各区县（市）人民政府要高度重视，切实强化改革担当，将“交房即交证”纳入重大改革事项统筹安排。要建立政府分管负责人具体负责、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。市自然资源规划局牵头“多测合一”改革和“互联网+不动产登记”工作，指导做好规划条件核实、土地核验和权籍调查，做好登记发证服务，牵头开展交房交证阶段相关工作；市住房城乡建设局负责牵头落实工程建设项目审批制度改革及住房领域信息化工作，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、合同管理等工作，并对房地产开发企业交房行为进行监督，牵头开展建设预售阶段和竣工验收阶段相关工作，审核确认竣工图，加强商品房的面积管理和楼盘表建立，城市基础设施配套费的执收，物业专项维修资金的归集，牵头协调交房工作；市行政审批服务局牵头按照“一件事一次办”要求指导协调有关窗口设置、业务联办工作；市税务局负责优化税费征缴并积极推动网上缴税工作；市发展改革委负责优化营商环境相关改革的统筹协调工作；市数据资源局牵头政务一体化平台建设和信息共享工作；湖南湘江新区自然资源和规划局协调湖南湘江新区行政审批范围内“交房即交证”改革工作，负责湖南湘江新区行政审批范围内国土指标核算、土地价款的测算和收缴、用地和规划竣工验收及其他行政职权范围内的审查、审批、监管、验收等工作；湖南湘江新区开发建设局负责湖南湘江新区行政审批范围内竣工联合验收组织、城市基础设施配套费核定及其他审查、审批、监管、验收等工作，督促开发建设单位落实“交房即

交证”改革要求。

（三）强化督查考核。将“交房即交证”改革纳入市委全面深化改革考核事项、优化营商环境评价范围。市不动产统一登记联席会议办公室要会同相关部门研究制定有关考核细则和标准。各级要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。对于工作中发现的新情况、新问题，及时反馈，共同研究解决。

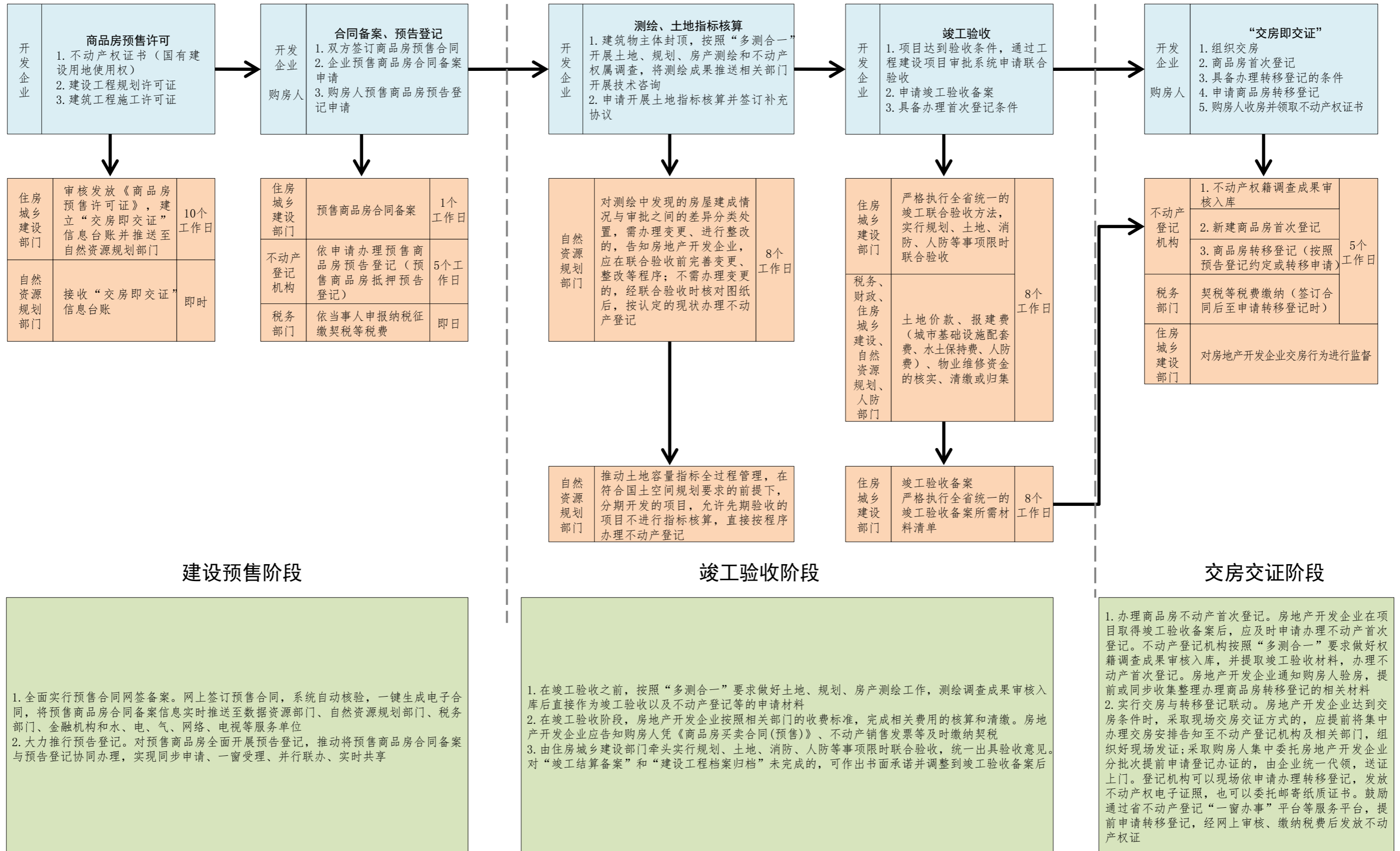
（四）完善监管体系。加强全程监管。各职能部门要按照“谁审批谁监管，谁主管谁监管”的原则，加强事前事中事后全过程监管，做到问题“早发现、早制止、早处理”。加强建设用地及工程规划批后监管和房地产市场监管，严格落实预售资金监管制度，建立房地产市场领域联合执法工作机制，加大排查整治力度，依法严厉打击房地产领域违法违规行为。健全诚信体系。将“交房即交证”改革中企业诚信守信情况纳入房地产行业信用信息和不动产登记信用信息归集范围，统一录入省社会信用信息系统，并依法建立对不诚信房地产开发企业的限制清单及相关制度，依法依规构建跨部门、跨领域的“一处失信、处处受限”联合惩戒机制。推进统筹配套。深入落实“放管服”改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。

(五) 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。

本实施细则自公布之日起施行，有效期5年。

附件：长沙市新建商品房“交房即交证”改革实施流程图

## 长沙市新建商品房“交房即交证”改革实施流程图



---

抄送：市委有关部门，长沙警备区。

市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市中级人民法院，  
市人民检察院。

各民主党派市委。

---

长沙市人民政府办公厅

2022年12月12日印发

---