

甘肃省人民政府办公厅文件

甘政办发〔2022〕43号

甘肃省人民政府办公厅关于印发甘肃省推进 新建商品房“交房即交证”改革实施方案的通知

各市、自治州人民政府，兰州新区管委会，省政府各部门，中央在甘各单位：

《甘肃省推进新建商品房“交房即交证”改革实施方案》已经省政府同意，现印发给你们，请结合实际，认真抓好贯彻落实。

甘肃省人民政府办公厅

2022年4月6日

（此件公开发布）

甘肃省推进新建商品房 “交房即交证”改革实施方案

为巩固化解国有土地上已售城镇住宅历史遗留“登记难”问题工作成果，构建房地产规范管理机制，切实保障群众合法权益，结合实际，制定本方案。

一、改革目标

落实“放管服”改革和优化营商环境要求，统筹推进工程建设项目审批制度、建设项目“多测合一”“互联网+政务服务”、压缩不动产登记办理时间、市政公用服务报装接入等改革事项，优化整合商品房预售、竣工验收备案、房屋交付使用、不动产登记办理等流程，构建政府主导、部门监管、企业主责、购房人配合的责任体系，实现新建商品房“交房即交证”。

2022年县市区城镇规划区范围内有新建商品房交付的，5月底前至少确定1个项目开展“交房即交证”改革试点；2022年8月1日起，嘉峪关市、金昌市、兰州新区城镇规划区范围内推行新建商品房“交房即交证”改革，其他市州选择1个县市区推行；2023年1月1日起，各市州、县市区城镇规划区范围内新建商品房全面实行“交房即交证”。

鼓励各地结合实际将经济适用房等政策性住房纳入“交房即

交证”改革范围，鼓励有条件的县市区新建商品房实行现房销售。

二、主要任务

（一）调整优化办事窗口。

1. 加强窗口建设。进一步加强工程建设项目审批、税费收缴、不动产登记、交易及公共服务事项窗口建设，推进不动产登记、交易、缴税、缴费“一窗受理、并行办理”。加强窗口工作人员作风建设，按照《甘肃省不动产登记窗口标准化建设指南（试行）》等标准规范，做好“交房即交证”相关政策咨询和引导服务。（牵头单位：省自然资源厅、省住建厅、省税务局，责任单位：省广电局、省通信管理局、国网甘肃省电力公司、中石油昆仑燃气公司甘肃分公司、甘肃中石油昆仑燃气有限公司、中国广电甘肃网络股份有限公司。各市州人民政府、兰州新区管委会负责落实，以下任务均需各市州人民政府、兰州新区管委会负责落实，不再列出）

2. 推行联动办理。构建信息共享、联合审批机制，实现“交房即交证”与工程建设项目审批事项有机结合。依托“一窗受理”服务窗口和信息平台联动，推动水、电、气、暖、有线电视、通信网络等公共服务与不动产登记同步办理。（牵头单位：省自然资源厅、省住建厅，责任单位：省广电局、省通信管理局、国网甘肃省电力公司、中石油昆仑燃气公司甘肃分公司、甘肃中石油昆仑燃气有限公司、中国广电甘肃网络股份有限公司）

（二）优化整合业务流程。

1. 严把审批关口。严格审批制度和审批程序，对不具备相应条件、未缴清相关税费的房地产开发项目，严禁违规办理国有建设用地使用权登记、建设工程规划许可、建设用地规划许可、建筑工程施工许可。（牵头单位：省自然资源厅、省住建厅，责任单位：省税务局）

2. 落实商品房预售制度。严格执行商品房预售标准和条件，在办理商品房预售许可时，应依法审查项目开发企业提供的材料是否符合法定条件。对已取得商品房预售许可的项目，督促项目开发企业按照“交房即交证”程序和要求，做好相关准备工作。对未取得商品房预售许可违规销售的项目，责令立即停止销售并依法作出处理。（牵头单位：省住建厅，责任单位：省自然资源厅、省税务局）

3. 优化预售合同网签备案。制定“交房即交证”标准化商品房预售合同范本，将协助购房人办理不动产转移登记纳入房地产开发企业职责，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。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，系统自动核验，一键生成电子合同，并实时推送至大数据管理等部门。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：省住建厅，责任单位：省自然资源厅、省市场监管局、省大

数据中心、省税务局、甘肃银保监局)

4. 大力推行预告登记。对预售商品房实行预告登记，推动预售商品房合同备案与预告登记同步申请、协同办理，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，未变化材料直接沿用。(牵头单位：省自然资源厅，责任单位：省住建厅、省税务局、甘肃银保监局)

5. 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、落宗等流程前置到竣工联合验收之前或同步进行，确保完成工程竣工验收备案即具备办理首次登记条件。按照“多测合一”改革要求做好测量、测绘成果审核入库，并作为联合验收和不动产登记申请材料。(牵头单位：省自然资源厅，责任单位：省住建厅)

6. 严格实行联合验收。落实工程建设项目限时联合验收规定和要求，及时办理竣工验收备案，将人防工程要求纳入施工过程质量安全监管体系，强化项目全过程监管和纠偏。推行以工程保函替代工程质量保证金，提供工程质量保证担保。严格落实《建设工程质量管理条例》，未完成竣工验收、未办理登记的房屋不得直接交付使用。(牵头单位：省住建厅、省自然资源厅，责任单位：省人防办)

7. 并行开展核实核算。在竣工验收阶段，严格按照规划条

件核实相关数据，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；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、人防易地建设费）、公共维修资金及相关税费的核算、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：省自然资源厅，责任单位：省财政厅、省住建厅、省水利厅、省人防办、省税务局）

8. 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，即时同步计算、调整、确认及支付工程价款。推行告知承诺制，将“竣工结算备案”等事项调整到竣工验收备案后，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：省住建厅，责任单位：省自然资源厅、省市场监管局）

9. 加快不动产首次登记。房地产开发企业在项目规划、消防、人防、竣工等验收合格并取得备案手续后，20个工作日内申请办理不动产首次登记。按照《不动产登记暂行条例实施细则》等规定明确申请材料，对能从工程建设项目审批管理系统等共享获取的竣工联合验收材料、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：省自然资源厅，责任单位：省住建厅）

10. 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，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，或购房人通过网办平台线上申请办理，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：省住建厅、省自然资源厅，责任单位：省税务局）

11. 优化不动产登记服务。进一步加强规划、土地、建设、房屋交易、税务、金融与不动产登记全流程业务协同联动。创新登记服务举措，优化不动产登记业务流程，压缩不动产首次登记和转移登记办理时间，推动不动产登记端口向开发企业延伸，方便企业和群众办事。鼓励购房人通过甘肃省“互联网+不动产登记”、甘肃省电子税务局等服务平台，办理转移登记申请、税费缴纳等业务。（牵头单位：省自然资源厅，责任单位：省住建厅、省税务局、甘肃银保监局）

（三）加强平台协同共享。

1. 加快不动产统一登记平台建设。推进全省统一的不动产登记信息平台建设，与住建房屋交易、税务税收征管、财政统一支付及省工程建设项目审批管理系统互通融合，实现覆盖全省、面向大众并延伸到房地产开发企业、金融机构的“一站式”综合服务，达到楼盘表同一、数据同源，支撑不动产登记“一网通办、省内通办、跨省通办”。（牵头单位：省自然资源厅、省大数据中心，责任单位：省财政厅、省住建厅、省税务局、甘肃银保监局）

2. 推动工程建设项目“一网通办”。完善工程建设项目审批管理系统，将不动产首次登记纳入系统进行申报，建立全省工程建设项目代码与不动产单元代码的关联关系，实现与国土空间基础信息平台、税收征管系统、不动产登记平台等无缝衔接，实现房地产开发项目报建、审批、竣工备案、测绘、交易、登记成果全流程信息共享和“一网通办”。（牵头单位：省住建厅，责任单位：省自然资源厅、省大数据中心、省税务局）

3. 加强信息共享与应用。依托政务数据共享交换平台，推进部门信息共享集成，实现司法判决、户口本信息、竣工验收备案、商品房预售备案、房屋测绘成果报告、经济适用房购房资格审核、土地房屋资产调拨、医学证明等信息与不动产登记互通共享。推进工程建设项目、土地出让合同或划拨决定书、规划许可、房屋买卖合同、抵押合同、完税凭证等与不动产单元代码“一码关联”。推进用地全程一体化管理，实现“批、供、用、登”全流程信息共享。加大电子证照在查询、共享和业务联办中的应用。（牵头单位：省自然资源厅、省大数据中心，责任单位：省法院、省公安厅、省住建厅、省卫生健康委、省政府国资委、省税务局）

（四）不断强化监管约束。

1. 落实全程监管整治。按照“谁审批谁监管，谁主管谁监管”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，将预售资金监管期限延长至该商品房办理不动产首次登记之日，确保所有预售资金直接存入监管账户，优先用于支付所欠税费及工程款。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，杜绝开发企业违规代收契税等现象，依法严厉打击房地产市场领域违法违规行为。（牵头单位：省住建厅，责任单位：省自然资源厅、省税务局）

2. 建立健全诚信体系。将“交房即交证”改革中市场主体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领域信用信息归集范围，统一记入省级社会信用信息平台，通过“信用中国（甘肃）”网站等渠道依法向社会公开，并推送相关部门依法依规实施“一处失信、处处受限”联合惩戒。（牵头单位：省发展改革委，责任单位：省自然资源厅、省住建厅、省市场监管局、人行兰州中心支行）

三、保障措施

（一）加强组织领导。省化解国有土地上已售城镇住宅历史遗留“登记难”问题工作领导小组负责统筹全省新建商品房“交房即交证”改革工作。省政府相关部门要靠实责任、密切配合、形成合力，进一步加大信息共享和结果互认力度。各地要高度重视改革工作，增强责任意识，加大改革力度，保障工作经费。各市政府、兰州新区管委会要结合实际，制定新建商品房“交房即交证”改革实施方案，进一步明确时间表、流程图和职责分

工，于2022年4月底前报送省自然资源厅备案。

(二) 强化调度督导。各地要建立“交房即交证”督导、通报等制度，确保按期完成各项改革任务，从源头杜绝“登记难”问题发生。省政府有关部门要加大指导力度，及时研究解决改革中发现的新情况、新问题。房地产开发企业要依法履行市场主体责任，依法依规建设、经营房地产开发项目。

(三) 加大宣传引导。各地要加强新建商品房“交房即交证”改革的宣传力度，引导房地产开发企业自觉守法、诚信经营，营造公开、公平、公正的市场环境，切实维护购房人的合法权益。要总结推广“交房即交证”典型经验和工作成效，主动关注社会舆情，及时回应社会关注，营造良好的改革氛围。

抄送：省委办公厅，省人大常委会办公厅，省政协办公厅，各人民团体。

甘肃省人民政府办公厅

2022年4月8日印发

