

衡水市人民政府

衡政规〔2021〕7号

衡水市人民政府 关于新建商品房“交房即交证”工作的 指导意见（试行）

各县市区人民政府，衡水高新区和滨湖新区管委会，市直有关部门：

为进一步规范和健康发展房地产市场，切实解决居住权和房权不同步问题，借鉴外地经验，结合我市实际，提出新建商品房“交房即交证”工作指导意见。

一、指导思想

贯彻党中央、国务院和省委、省政府关于深化“放管服”的改革部署，深入落实“一件事一次办”改革和全面压缩不动产登记办理时间的相关要求，探索通过“部门联动、优化流程、健全责任、诚信管理”等方式，依托“互联网+不动产登记”，进一步优化新建商品房项目从签订出让合同到不动产首次登记办理流程，实现“交房即交证”新模式。

二、适用范围

“交房即交证”适用于新建商品房建设项目。“交房即交证”

是指将“交房即交证”工作纳入土地出让条件和出让合同，房地产开发企业严格按照土地出让、规划、施工许可等相关要求和建设时序进行开发建设，经联合验收合格或完成建设工程竣工验收备案、相关税费全部缴清的新建商品房项目，由房地产开发企业代办《不动产权证书》，以购房合同约定的交房期限，将交房标准直接提升为在房屋交付的同时，向购房者直接交付个人商品房《不动产权证书》。

三、推进措施

（一）建立推进机制。建立由行政审批、自然资源和规划、住房城乡建设、税务、法院、地方金融监管、城管综合行政执法等部门协调联动推进机制，落实“一件事一次办”改革要求，全面压缩不动产办理时间，规范房地产市场有序健康发展。

（二）完善责任体系。积极构建政府、房地产开发企业、购房者三方责任体系，明确政府监管责任、房地产开发企业主体责任、购房者配合责任，实现权责明确、边界清晰、相互配合、相互督促、相互支持的良性循环的商品房不动产办证长效机制。不动产登记机构等相关职能部门授权房地产开发企业代为采集保存办理不动产登记所需相关信息和材料；房地产开发企业和购房者应对采集或提供的信息和材料的真实性负责，并对真实性做出承诺，提供虚假信息的应承担相应责任及损失并纳入诚信监管，记入企业或个人不良或严重不良信用信息。

（三）强化监管机制。实施全程监管，完善建设项目的全过

程监管机制，相关职能部门既要加强建设质量和安全等监管，又要强化建设资金管理和房地产开发企业与购房者合同等管理，严防房地产开发企业抽逃或挪用建设资金，遏制“烂尾”工程，推动将消防验收纳入施工过程质量安全监管体系，健全“双随机、一公开”监管机制，房屋建设各项手续必须齐全有效，楼盘质量必须过硬，必备“交房即交证”的条件。

监管部门要制定实施行政审批事中事后监管的相关制度和管理办法，市住房城乡建设局加强商品房施工、质量、安全和预售资金等各方面的日常监管，做好竣工验收备案；其他监管部门按照各自职责分别做好房地产开发项目事中事后监管。

（四）加强信息共享。依托房产交易合同网签系统，推进不动产登记系统、网签系统、缴税费系统以及与水电气暖等服务单位互联共享，强化联合验收、不动产登记、交易、税务、金融等业务联动，推行“提前介入、超前服务”新机制。

（五）实行联合惩戒。构建“交房即交证”的诚信机制，进一步规范房地产开发企业资质、房屋预售许可、建筑施工、质量安全、竣工验收等管理，将落实“交房即交证”纳入房地产行业信用信息评价，企业信用评价结果与其开发资质年审、银行信贷等方面所获得的优惠政策相挂钩。

四、办理流程

将新建商品房办理不动产登记划分为土地供应阶段、房屋预售阶段、联合验收阶段、不动产登记阶段、“交房即交证”阶段

5 个阶段。

(一) 土地供应阶段。市自然资源和规划局将“交房即交证”工作纳入土地出让条件,在挂牌须知及国有土地出让合同中明确房地产开发企业履行“交房即交证”主体责任,市自然资源和规划局、市行政审批局等部门配合市住房城乡建设局做好合同履行等后期监管工作。已经出让土地的新建商品房项目,房地产开发企业可根据实际情况,申请“交房即交证”业务,享受“交房即交证”政策。

(二) 房屋预售阶段。实行“一窗综合受理”,按照以下流程推进。

1. 房地产开发企业提供要件材料,市行政审批局依申请依法依规办理《商品房预售许可证》,督促房地产开发企业自觉履行“交房即交证”主体责任。

2. 不动产登记机构等相关职能部门授权房地产开发企业代为采集和保存办理不动产登记所需相关信息和材料,在具备办理条件时由房地产开发企业统一代办。

3. 房地产开发企业依据《商品房预售许可证》进行商品房预售时,与购房者签订购房合同并约定具体交房日期,同时采集购房者办理不动产登记、银行抵押贷款等所需相关信息以及其他由个人办证所需的资料。

4. 强化不动产登记、交易、税务、金融等业务联动,市住房城乡建设局在办理购房者商品房买卖合同备案时查询购房者的

购房资格和所购房屋状态，利用房产交易合同网签系统自动备案，备案数据及时共享给不动产登记机构、税务、金融等部门，科学引导房地产开发企业统筹、合理安排楼盘“交房即交证”具体期限。

5. 不动产登记机构延伸服务至房地产开发企业和金融机构，依申请办理预购商品房预告登记、预购商品房抵押权预告登记、转移登记等登记服务，督促开发企业自觉履行“交房即交证”主体责任。

以银行贷款方式的购房者，与房地产开发公司签订购房合同，缴清首付后，住房城乡建设部门合同备案，购房者与贷款银行签订借款抵押合同，不动产登记机构同步并联办理抵押预告登记，贷款银行审核相应资料后放款。

6. 金融机构在签订贷款合同时，共享网签合同备案信息。

（三）联合验收阶段。实行“一窗综合受理”，按照以下流程推进：

1. 由房地产开发企业在相关责任主体自行验收后，委托符合条件的1家测绘单位完成建设工程竣工规划条件核实测量、土地复核验收测量、房屋实测绘，一次性形成同时满足建设工程规划验收、土地复核管理及不动产登记需要的测绘成果资料，测绘成果经相关部门认定共享。

2. 市行政审批局组织实施联合验收。房地产开发企业按联合验收办事指南要求向综合服务窗口提交《联合验收申请表》及相

关申报材料，市行政审批局组织自然资源和规划、住房城乡建设、城管综合行政执法等部门以及水、电、气、暖、通信、有线电视、房屋测绘等服务单位，在8个工作日内完成规划核实、土地核验、人防、消防、质量安全、工程档案验收、物业承接查验和园林等联合验收（物业承接查验结果不影响联合验收）。联合验收合格的，市行政审批局出具《联合验收合格意见书》。

3. 市住房城乡建设局按照建设工程竣工验收备案相关规定，在2个工作日内完成竣工验收备案，并出具《建设工程竣工验收备案表》。市自然资源和规划局依据《建设工程竣工验收备案表》或《联合验收合格意见书》办理不动产登记。

（四）不动产登记阶段。按照以下流程办理：

1. 房地产开发企业准备要件材料，并将集中办理交房安排告知至不动产登记、税务等部门，以及办理水、电、气、暖、通信、有线电视等开户手续服务单位，市自然资源和规划局办理首次登记。

2. 房地产开发企业于交房截止时间20日前，采集、录入申请不动产登记材料信息；购房者可通过“互联网+不动产登记”系统网上或到市民中心缴纳税费；房地产开发企业提供要件材料后，市自然资源和规划局同步并联办理商品房转移登记，完成受理、审核、登簿、缮证等程序，缮证后向房地产开发企业发放个人商品房《不动产权证书》，证书暂由房地产开发企业代为领取并保管，至交房时一并发给购房者。

3. 房地产开发企业向水、电、气、暖、通信、有线电视等服务单位办理购房者开户手续。

(五)“交房即交证”阶段。按照合同约定，房地产开发企业和购房者清算购房费用(含首期住宅专项维修基金)，购房合同面积以实测面积与购房者结算，按实测面积差异多退少补；房地产开发企业按照购房合同约定期限(日期)，在交房现场予以“交房即交证”；自然资源和规划、住房城乡建设、税务等部门以及水、电、气、暖、通信、有线电视等开户手续服务单位，在交房现场提供咨询等相关服务工作。

五、组织实施

(一)加强组织领导。成立衡水市新建商品房“交房即交证”工作领导小组，组长由市政府分管领导兼任，成员由市行政审批局、市自然资源和规划局、市住房城乡建设局、市税务局、市财政局、市地方金融监管局、市城管综合行政执法局等部门主要负责同志兼任。办公室设在市行政审批局，负责新建商品房开发项目“交房即交证”改革和推进工作，加强工作协调调度和工作考核。各相关部门要加强协同配合，切实履行职责，统筹推进“交房即交证”改革工作。

(二)做好资金保障。试点工作可先依托工程建设项目审批系统实现房产交易合同网签系统、不动产登记系统、缴税费系统以及与水电气暖等服务单位互联共享；全面铺开则需完善系统共享功能或建立新的共享系统，财政部门应将系统共享或者建设资

金列入财政预算，统筹推进系统网络建设。

(三) 做好宣传引导。各单位对“交房即交证”改革工作广泛宣传，加强政策解读力度，对符合条件的项目要提前介入、积极引导，全程帮办。开发企业落实主体责任，主动作为，及时办理各项手续，严格履行合同约定，明确推进进度和时间表，确保实现交房即交证，回应人民群众关切。

(四) 及时总结经验。领导小组办公室会同各相关部门及时对“交房即交证”开展情况、实施效果、企业获得感等进行综合评估。根据评估情况进一步改进和完善推进机制，加强改革宣传，认真汲取企业和群众的意见建议，正确引导改革预期效果，切实增强群众的幸福感和获得感，尽快形成可复制、可借鉴的改革经验。

六、其他事项

(一) 已取得建设用地、签订出让合同，办理齐全项目前期手续并开工建设的房地产开发存量项目，可参照本办法。

(二) 各县市区可按照本指导意见，结合本区域实际，制定落实方案或实施细则。同时将出台的相关落实机制及时报领导小组办公室备案。

(三) 本指导意见自印发之日起实施，有效期2年。

附件：1. 衡水市新建商品房“交房即交证”工作领导小组成员名单及职责

2. 新建商品房开发项目“交房即交证”流程图（试行）

3. 房地产开发企业采集信息（材料）和费用清单



2021年12月15日

（此件公开发布）

附件 1

衡水市新建商品房“交房即交证”工作 领导小组成员名单及职责

为进一步规范和健康发展房地产市场，切实解决交房、交证不同步问题，按照《衡水市新建商品房“交房即交证”工作指导意见（试行）》工作部署，成立衡水市新建商品房“交房即交证”工作领导小组，负责相关推进和协调重大事项。领导小组成员如下。

- | | | |
|-------------|-----|---------------|
| 组 长： | 王 伟 | 市政府常务副市长 |
| 副组长： | 范晓军 | 市政府副市长、市公安局局长 |
| | 周 峰 | 市政府副市长 |
| 成 员： | 宋鸿杰 | 市政府副秘书长 |
| | 刘景泰 | 市政府副秘书长 |
| | 石 帅 | 市行政审批局局长 |
| | 贾仪云 | 市自然资源和规划局局长 |
| | 郑建合 | 市住房城乡建设局局长 |
| | 顿越伟 | 市城管综合行政执法局局长 |
| | 李国增 | 市税务局局长 |
| | 支 斌 | 市财政局局长 |
| | 付党育 | 市地方金融监管局局长 |
| | 蔺 静 | 市法院党组副书记、副院长 |

新建商品房“交房即交证”工作领导小组下设办公室，办公室

设在市行政审批局，办公室成员由市行政审批局、市自然资源和规划局、市住房城乡建设局、市税务局、市财政局、市法院、市地方金融监管局、市城管综合行政执法局等部门主管负责同志兼任，负责新建商品房开发项目“交房即交证”改革和推进工作，加强工作协调调度和工作考核。各相关部门要加强协同配合，切实履行职责，统筹推进“交房即交证”改革工作。部门和单位职责如下。

市行政审批局：

1. 会同有关市直部门牵头“交房即交证”改革工作；
2. 督促房地产开发企业自觉履行“交房即交证”主体责任；
3. 负责房地产开发项目商品房预售许可；
4. 组织自然资源和规划、住房城乡建设、城管综合行政执法等部门开展建设项目竣工联合验收；
5. 积极构建“交房即交证”工作的诚信机制建设。

市自然资源和规划局：

1. 配合市直有关部门推进“交房即交证”改革工作；
2. 督促房地产开发企业自觉履行“交房即交证”主体责任；
3. 负责将“交房即交证”工作作为土地出让条件，在挂牌须知及国有土地出让合同中予以明确；
4. 授权房地产开发企业代为采集保存办理不动产登记所需相关信息和材料；
5. 负责地籍测量和房产测绘审核，负责不动产预告登记、办理不动产首次登记和转移登记；

6. 负责推进“多测合一”工作，试行“一家测绘、成果共享”。

市住房城乡建设局：

1. 配合市直有关部门推进“交房即交证”改革工作；
2. 督促房地产开发企业自觉履行“交房即交证”主体责任；
3. 负责建设项目商品房预售资金监管，建立资金监管机制；
4. 完善建设项目的全过程监管机制，会同相关职能部门加强建设质量和安全等监管；

5. 利用房产交易合同网签系统自动备案，备案数据及时共享给不动产登记机构、交易、税务、金融等部门和水、电、气、暖、通信、有线电视等服务单位，科学引导房地产开发企业统筹、合理安排各楼盘“交房即交证”具体期限。

市城管综合行政执法局：

1. 配合市直有关部门推进“交房即交证”改革工作；
2. 督促房地产开发企业自觉履行“交房即交证”主体责任；
3. 统筹协调做好水、电、气、暖、绿化等市政服务设施的建设和相关验收工作。

市财政局：

1. 配合市直有关部门推进“交房即交证”改革工作；
2. 负责将系统共享或者建设资金列入财政预算，统筹推进系统网络建设。

市税务局：

1. 配合市直有关部门推进“交房即交证”改革工作；

2. 督促房地产开发企业自觉履行“交房即交证”主体责任；
3. 计征税费并向不动产登记机构推送购房者税收完税证明。

市地方金融监管局：

1. 配合市直有关部门推进“交房即交证”改革工作；
2. 督促房地产开发企业自觉履行“交房即交证”主体责任；
3. 负责协调相关银行办理抵押贷款等相关事宜。

市法院：

1. 配合市直有关部门推进“交房即交证”改革工作；
2. 督促房地产开发企业自觉履行“交房即交证”主体责任；
3. 负责协调相关预查封和查封等相关事宜。

新建商品房开发项目“交房即交证”流程图（试行）

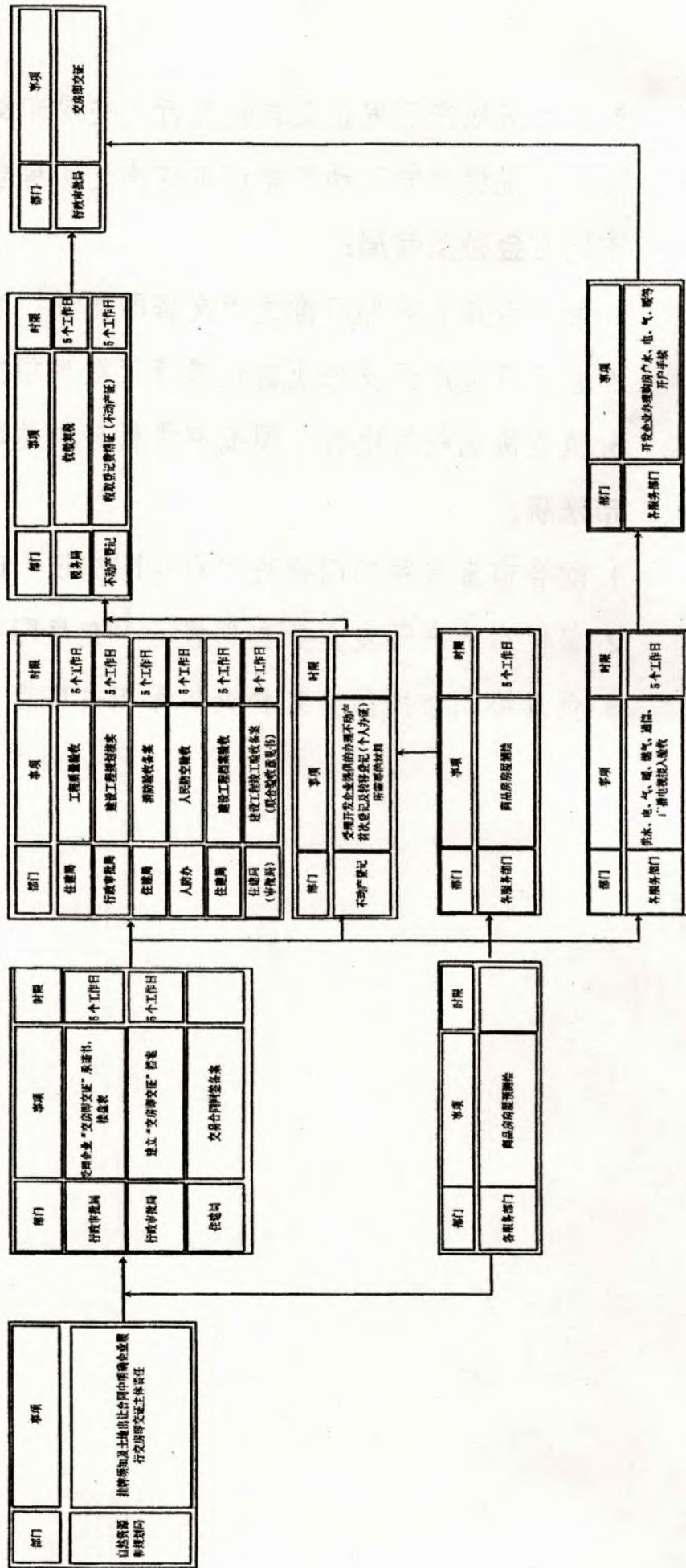
土地供应阶段
(牵头部门:自然资源和建设局)

房屋预售阶段
(牵头部门:行政审批局)

联合验收阶段
(牵头部门:行政审批局)

不动产登记阶段
(牵头部门:自然资源和规划局)

交房即交证阶段
(牵头部门:行政审批局)



附件 3

房地产开发企业代办信息（材料）和费用清单

序号	类别	申报材料	用途	备注
1	采集信息类	楼盘信息表	预告登记和抵押权登记	房地产开发企业提供
2		开发公司信息表		
3		缴交约定书和明细表		
4		不动产登记申请书		个人银行贷款自行办理
5		申请人身份证明		
6		购房合同原件		
7		抵押贷款合同		
8		当事人关于预告登记的约定		
9		不动产登记申请书		
10		购房合同原件（贷款的提供合同复印件、预告登记证明原件）		
11	采集信息类	购房发票红、蓝联（绿联）原件	国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记	
12		《不动产权首次登记证明单》原件或《商品房初始登记证明》复印件，公司提供（简称公司大证）		
13		当事人身份证、户口本、结婚证原件，人脸识别视频记录		
14		分户图		
15		落宗单（有不动产权首次登记证明单原件的不需落宗单）		
16		购房合同中买方签署为未成年人的，由其监护人（父、母）代为申请，需提供出生证明和能够体现父（母）子（女）关系的户口本原件		
17		申请书		水电气暖等服务单位办理开户手续
18	《不动产权证书》			
19	费用类	不动产登记费		
20	费用类	工本费		

衡水市人民政府办公室

2021年12月

序号	姓名	性别	民族	出生年月	籍贯	学历	学位	专业	职称	现任职务	备注
1	张某某	男	汉	1985.03	河北省衡水市	本科		计算机科学与技术	助理工程师	衡水市人民政府办公室	
2	李某某	女	汉	1990.07	河北省衡水市	本科		汉语言文学	助理讲师	衡水市人民政府办公室	
3	王某某	男	汉	1988.11	河北省衡水市	本科		行政管理	助理经济师	衡水市人民政府办公室	
4	赵某某	女	汉	1992.05	河北省衡水市	本科		法学	助理律师	衡水市人民政府办公室	
5	刘某某	男	汉	1987.09	河北省衡水市	本科		工商管理	助理会计师	衡水市人民政府办公室	
6	陈某某	女	汉	1991.12	河北省衡水市	本科		新闻学	助理记者	衡水市人民政府办公室	
7	周某某	男	汉	1989.04	河北省衡水市	本科		金融学	助理银行员	衡水市人民政府办公室	
8	吴某某	女	汉	1993.08	河北省衡水市	本科		英语	助理翻译	衡水市人民政府办公室	
9	郑某某	男	汉	1986.02	河北省衡水市	本科		数学	助理数师	衡水市人民政府办公室	
10	冯某某	女	汉	1994.06	河北省衡水市	本科		会计学	助理会计	衡水市人民政府办公室	
11	马某某	男	汉	1988.10	河北省衡水市	本科		人力资源管理	助理人力资源管理师	衡水市人民政府办公室	
12	孙某某	女	汉	1990.01	河北省衡水市	本科		公共事业管理	助理公共事业管理师	衡水市人民政府办公室	
13	朱某某	男	汉	1987.05	河北省衡水市	本科		物流管理	助理物流师	衡水市人民政府办公室	
14	胡某某	女	汉	1992.09	河北省衡水市	本科		电子商务	助理电子商务师	衡水市人民政府办公室	
15	林某某	男	汉	1989.12	河北省衡水市	本科		市场营销	助理营销师	衡水市人民政府办公室	
16	黄某某	女	汉	1991.03	河北省衡水市	本科		国际经济与贸易	助理外贸业务员	衡水市人民政府办公室	
17	郭某某	男	汉	1986.07	河北省衡水市	本科		信息管理与信息系统	助理信息管理员	衡水市人民政府办公室	
18	徐某某	女	汉	1993.11	河北省衡水市	本科		劳动和社会保障	助理劳动保障协理员	衡水市人民政府办公室	
19	李某某	男	汉	1988.04	河北省衡水市	本科		社会工作	助理社会工作者	衡水市人民政府办公室	
20	王某某	女	汉	1990.08	河北省衡水市	本科		人力资源管理	助理人力资源管理师	衡水市人民政府办公室	