

济南市自然资源和规划局
济南市住房和城乡建设局
国家税务总局济南市税务局

文件

济自然规划发〔2020〕124号

关于印发《新建商品房“交房即办证” 工作方案》的通知

各区县（含功能区）自然资源、住建、税务、行政主管部门，市房产交易监理所，市不动产登记中心、市第二不动产登记中心：

现将《新建商品房“交房即办证”工作方案》印发给你们，请根据实际贯彻执行。



2020年7月31日

新建商品房“交房即办证”工作方案

为贯彻落实国家、省、市关于深化“放管服”改革、精简优化业务流程、打造一流营商环境的工作要求，积极回应企业和群众反映强烈的问题，提高新建商品房办证效率，保护商品房买卖双方的合法权益，我市新建商品房办证将在“全链条”一网通办基础上再优化、再提速，开展新建商品房“交房即办证”。结合我市工作实际，制定本方案。

一、总体目标

（一）指导思想

坚持以人民为中心的发展思想，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，深入贯彻党中央、国务院关于深化“放管服”改革、优化营商环境的一系列决策部署，进一步促进我市房地产市场规范发展，打造我市新建商品房“交房即办证”新模式。

（二）工作目标

进一步加强自然资源与住建、税务、金融机构等部门间的协同合作，深化信息共享集成，改造优化业务流程，综合运用“互联网+网签、不动产登记”、电子税务局、流动服务车、电子签名、

电子证照等设备和技术手段，为提出需求和申请的开发企业及购房群众提供“交房即办证”服务。新建商品房在交付使用的同时，不动产登记机构当场为购房群众办理不动产登记，颁发不动产权证书，现场联动办理水、电、气、热等业务，切实为群众解难题、办实事，提升企业和群众的改革获得感和幸福感。

二、实施范围和对象

对依法预售的新建商品房全面推行预告登记，济南市区（含各功能区）范围内的新建商品房项目，在按照规定完成开发建设并办理综合验收备案手续后，依开发企业的申请启用“交房即办证”办理模式。商河县、平阴县可参照执行。

三、工作流程

（一）签订购房合同阶段

1. 完善合同内容。房地产开发企业在商品房预售时，应当将开发项目取得竣工综合验收备案证明作为交房条件写入新建商品房买卖合同。提倡开发企业与购房人约定交房时同步办理不动产权证书，实行“交房即办证”办理模式。新建商品房买卖合同中应记载当事人约定办理预告登记的相关条款。

2. 采集购房人信息。在签订新建商品房买卖合同中推广使用电子签名、电子印章、电子合同，通过共享获得的信息及当事

人提交的电子材料可以作为办事依据，电子材料可以不再以纸质形式归档。不动产登记机构可向房地产开发企业延伸服务端口，与房地产开发企业建立合作授权机制，在开发企业售楼处设立不动产登记信息采集点，委托开发企业在购房人签订新建商品房买卖合同时，同步采集购房人在购房资格核查及缴税申报的家庭成员信息、预购商品房的不动产登记信息、购房人的电子签名、电子合同等，房地产开发企业应将新建商品房买卖合同及采集信息及时传递至不动产登记机构。

3. 全面实施新建商品房合同备案和预告登记。开通预告登记的网上办理，购房人签订新建商品房买卖合同并完成备案后，可通过“山东政务服务网”和“泉城办”手机 APP 网上申请预购商品房的预告登记。银行与购房人签订购房贷款合同后，应在不动产登记机构办理预购商品房的抵押预告登记，同时报住建部门备案。不动产登记机构共享购房人的电子签名及备案的新建商品房买卖合同并完成审核登簿。办理预告登记的在办理转移、抵押登记时，不再重复收取材料。不动产登记机构、住建部门、金融机构、税务部门共享买卖合同备案、预告登记信息。

（二）开发企业办理首次登记阶段

开发企业具备办理新建商品房首次登记条件的，应当及时办

理新建商品房首次登记，同时提出新建商品房转移登记预申请。开发企业应在取得竣工综合验收备案手续，具备法定交房条件后，及时通知不动产登记机构，提前做好“交房即办证”相关准备工作。

（三）业主交房办证阶段

建设项目竣工综合验收合格并取得备案手续后，房地产开发企业方可组织交付购房人使用；房屋交付完成后，不动产登记机构方可办理新建商品房转移登记。

1. 申请新建商品房转移登记。在约定交房日，开发企业与购房人完成房屋验收、交接、费用结算手续，开具购房发票。协助购房人通过不动产登记机构提供的窗口或通过“山东政务服务网”和“泉城办”手机 APP 线上申请新建商品房转移登记。不动产登记机构、税务部门依据部门间信息共享获取房屋买卖合同、测绘图纸、家庭住房情况证明等资料并审核，将审核结果及时反馈申请人。已办理预购商品房抵押登记或抵押预告登记的，一并将预购商品房抵押登记或预告登记转为现房抵押登记，向银行推送电子证照。新建商品房已经办理预告登记的，不动产登记机构不再收回不动产登记证明，在完成转移登记后予以公告作废。

2. 网上缴税交费、水电气热等一并办理。申请人可通过网上

缴纳税费及不动产登记费。在登记材料齐备的情况下，不动产登记机构及税务部门并联审核，1 小时办结，当场核发不动产登记电子证照。购房人申请领取纸质不动产权证书的，可委托登记机构采取 EMS 方式快递送达，或选择就近的不不动产登记机构委托发证的窗口领收纸质证书。购房人可在交房同时一并办理水电气热等手续。

四、工作要求

（一）加强部门协同，提升行政效能。房地产开发企业应严格履行依法建设、按期交房、主动配合办理不动产登记等合同义务。相关部门应当加强对开发企业的监管，对开发企业未取得房地产开发项目竣工综合验收备案手续，擅自交付使用的，依法予以处罚。对开发企业未达到法定条件擅自交房的，购房人可以选择拒收房屋，相关违约赔偿责任由开发企业承担，法院和仲裁机构应当予以支持。

（二）应用网络信息技术，精简优化流程。优化合同网签备案及不动产登记流程，加大电子签名、电子证照、电子合同、“人脸识别”等技术手段的应用，深入推广“全链条”一网通办。不动产权籍调查可提前到供地、综合验收之前，并以不动产单元代码关联建设用地规划许可证、土地有偿使用合同（划拨决定书）、

建设工程规划许可证、抵押合同、完税凭证、登记簿册证等资料，实现“一码关联”。

（三）对房地产开发企业实行联合惩戒。开发企业及其委托的代理机构应当履行办证义务，应当为购房人提供相关办证资料，主动对接金融机构完善落实购房人的抵押预告登记信息，保证购房人交房即办证能够顺利落地，不得强行签订办理不动产登记委托代理协议，不得收取代理费用。对配合措施不到位、不配合办理相关手续，影响业主办理不动产登记的开发建设单位，由相关部门对其实施联合惩戒记入企业信用不良记录信用档案。

