附件2

洪江市新建商品房“交房即交证”改革实施流程图

|  |  |
| --- | --- |
| 开发企业购房人 | **“交房即交证”**1.组织交房。2.商品房首次登记。3.具备办理转移登记的条件。4.申请商品房转移登记。5.购房人收房并领取不动产权证书。 |

|  |  |
| --- | --- |
| 开发企业 | **竣工验收**1.项目建设完成，按照“多测合一”开展规划测绘、土地测绘、不动产测绘。2.达到验收条件，通过湖南省工程建设项目审批管理系统申请联合竣工验收。3.申请竣工验收备案。4.具备办理首次登记条件。 |

|  |  |
| --- | --- |
| 开发企业 | **商品房预售许可**1.不动产权证书（国有建设用地使用权）。2.建设工程规划许可证。3.建筑工程施工许可证。 |

|  |  |
| --- | --- |
| 开发企业 | **合同备案、预告登记**1.双方签订商品房预售合同。2.企业预售商品房合同备案申请。3.购房人预售商品房预告登记申请。 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 房产管理部门或不动产登记机构 | 预售商品房合同备案 | 1个工作日 |
| 不动产登记机构 | 依申请办理预售商品房预告登记（预售商品房抵押预告登记） | 3个工作日 |
| 税务部门 | 依当事人申报纳税征缴契税等税费 | 即时 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 财政部门 | 报建费（城市基础设施配套费、水土保持费、人防费） | 即时 |
| 住建部门 | 审核发放《商品房预售许可证》 | 5个工作日 |

“一窗办事”平台与“一网通办”平台、

税收征管系统联动

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 住建部门 | 严格执行全省统一的房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收办法规定的验收事项、流程、时限、材料等要求，实行规划、土地、消防、人防、城建档案等事项限时联合验收、统一出具验收意见。 | 8个工作日 |
| 税务、财政、住建、自然资源、人防部门 | 土地价款、报建费（城市基础设施配套费、水土保持费、要防费）、物业维修资金的核算、清缴或归集。 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 不动产登记机构 | 不动产权籍调查成果审核入库 | 3个工作日 |
| 新建商品房首次登记 |
| 商品房转移登记（按照预告登记约定或转移申请） | 3个工作日 |
| 税务部门 | 契税等税费缴纳（签订合同后至申请转移登记时） |
| 住建部门 | 对房地产开发企业交房行为进行监管 |

**建设预售阶段**

现场缮证

电子证照

证书邮寄

“一窗办事”平台与“一网通办”平台、

税收征管系统联动

工程建设项目审批管理系统

**竣工验收阶段**

**交房交证阶段**

（1）办理商品房不动产首次登记。房地产开发企业在项目取得竣工验收备案后，应及时申请办理不动产首次登记。不动产登记机构按照“多测合一”要求做好权籍调查成果审核入库，并提取竣工验收材料，加快办理不动产首次登记。房地产开发企业通知购房人验房，提前或同步收集整理办理商品房转移登记的相关材料。

（2）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至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。鼓励通过湖南省不动产登记“一窗办事”平台等服务平台，提前申请转移登记，经网上审核、缴纳税费后发放不动产权证。

（1）在竣工验收之前，按照“多测合一”要求做好土地、规划、房产测绘工作，测绘调查成果审核入库后直接作为竣工验收以及不动产登记等的申请材料。

（2）在竣工验收阶段，房地产开发企业按照相关部门的收费标准，完成相关费用的核算和清缴。房地产开发企业应告知购房人凭（商品房买卖合同（预售）》、不动产销售发票等及时缴纳契税。

（3）由住建部门牵头实行规划、土地、消防、人防、城市档案等事项限时联合验收，统一出具验收意见。对“竣工结算备案”和“建设工程档案归档”未完成的，可作出书面承诺并调整到竣工验收备案后。

（4）严格按照工程建设项目审批制度改革规定办理竣工验收备案。

（1）全面实行预售合同网签备案。网上签订预售合同，系统自动核验，一键生成电子合同，将预售商品房合同备案信息实时推送至不动产登记机构、税务部门、金融机构、水、电、气、网络、电视等服务单位。

（2）大力推行预告登记。对预售商品房全面开展预告登记，推动将预售商品房合同备案与预告登记协同办理，实现同步申请、一窗受理、并行联办、实时共享。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 住建部门 | 竣工验收备案严格执行全省工程建设项目审批制度改革规定的竣工验收备案所需材料清单。 | 2个工作日 |