

济宁市人民政府办公室

济政办字〔2023〕3号

济宁市人民政府办公室 关于修改《济宁市加快推进“交房即交证” 工作的实施意见》的通知

各县（市、区）人民政府，济宁高新区、太白湖新区、济宁经济技术开发区管委会，市政府各部门，各大企业，各高等院校：

根据《山东省城市房地产开发经营管理条例》（根据2021年12月3日省第十三届人民代表大会常务委员会第三十二次会议《关于修改〈山东省动物防疫条例〉等七件地方性法规的决定》第三次修正）和《山东省住房和城乡建设厅关于〈山东省城市房地产开发经营管理条例〉修改后有关工作衔接的通知》《山东省住房和城乡建设厅关于进一步加强商品房销售环节房屋面积明

示和房产测绘成果使用有关工作的通知》等要求,经市政府同意,确定对《济宁市加快推进“交房即交证”工作的实施意见》(济政办字〔2021〕50号,以下简称《意见》)部分内容予以修改。

一、《意见》第三部分第一条中“完成开发建设项目竣工验收备案,具备法定交房条件后,房地产开发企业办理国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记”修改为“完成开发建设项目竣工验收,具备法定交房条件后,房地产开发企业办理国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记”。

二、《意见》第三部分第六条中“在开发项目竣工后及时组织验收或进行分期验收,验收合格后于15日内向住房城乡建设部门备案。房地产开发项目竣工验收合格并取得备案证明手续后及时申请办理商品房首次登记;在商品房交付使用时,应当在交房现场醒目位置公示房地产开发项目竣工验收备案证明。”修改为“在开发项目竣工后及时组织验收或进行分期验收,房地产开发项目竣工验收合格后及时申请办理商品房首次登记;在商品房交付使用时,应当在交房现场醒目位置公示房地产开发项目竣工验收合格证明文件和经过备案的房产测绘成果。”

三、《意见》第三部分第七条中“直接提取前期供地、规划和商品房预售、工程竣工验收等环节形成的测绘成果,及时办理信息入库。”修改为“直接提取前期供地、规划和商品房预售、工程竣工验收、房产实测等环节形成的测绘成果,及时办理信息入库。”

四、《意见》第三部分第八条中“住房城乡建设部门完成房地产开发项目竣工验收备案证明后,3个工作日内将信息推送至不动产登记机构”修改为“房地产开发项目完成竣工验收阶段审批事项后,不动产登记机构通过系统推送的审批信息主动与房地产开发企业对接”。

五、部分条款责任单位进行了调整。

附件:济宁市加快推进“交房即交证”工作的实施意见(根据《关于修改〈济宁市加快推进“交房即交证”工作的实施意见〉的通知》修改)

济宁市人民政府办公室

2023年1月23日

(此件公开发布)

附件

济宁市加快推进“交房即交证”工作的 实施意见

为进一步促进我市房地产市场规范健康发展,提高新建商品房办证效率,保证广大群众所购商品房住权与产权同步,切实保护买卖双方合法权益,根据有关法律法规,结合我市实际,制定本实施意见。

一、工作目标

“交房即交证”是指新建商品房等项目组织交房时,在竣工验收合格、办理不动产首次登记的前提下,不动产登记机构与税务、金融机构等部门、单位联动,在交房现场为提出登记申请的购房人办理不动产登记、颁发不动产权证书,实现购房人接收房屋的同时即可领取产权证书。

通过加强部门协同,推进流程再造,深入信息共享集成,对具备交房条件的项目,在房地产开发企业和购房人自愿前提下,实现交房与申请不动产登记、领取不动产权证书同步办理,做到新购商品房住权和产权同步实现,方便企业和群众办事,促进全市房地产市场规范发展,实现全市“交房即交证”工作常态化。

二、适用范围

市、县(市、区)、乡镇(街道)国土空间总体规划确定的

国有建设用地范围内自本意见发布后新取得土地的房地产开发项目。

三、工作职责

(一)规范国有建设用地使用权出让行为。招标采购挂牌出让国有建设用地使用权公告中应包括“交地即办证”“交房即交证”内容，在与竞得国有建设用地使用权的房地产开发企业签订国有建设用地使用权出让合同时，将“交地即办证”“交房即交证”写入合同。约定“交地即办证”，自然资源和规划部门交付土地时，房地产开发企业缴齐土地出让价款和相关税费，即可办理国有建设用地使用权首次登记；约定“交房即交证”，房地产开发企业在国有建设用地使用权出让合同约定的期限内完成开发建设，完成开发建设项目竣工验收，具备法定交房条件后，房地产开发企业办理国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记，并在交房现场配合提出登记申请的购房人办理不动产转移登记。（责任单位：市自然资源和规划局、市住房城乡建设局、市行政审批服务局）

(二)完善商品房买卖合同条款。房地产开发建设项目取得商品房预售许可后，房地产开发企业与购房人签订《商品房买卖合同（预售）》时，可以将“交房即交证”写入商品房买卖合同，约定房地产开发企业与购房人“交房即交证”，房地产开发企业和购房人可以在商品房买卖合同附件中增加代为办理转移登记的委托书等相关事项，同时，明确违约责任，以维护买卖双方的合法权益。（责任单位：市住房城乡建设局、市市场监管局）

(三)及时确定项目名称和楼幢门牌编号。房地产开发企业办理《建设工程规划许可证》前,及时向民政部门申请确定项目标准名称,向公安机关申请楼幢门牌编号事项。民政部门、公安机关应当及时受理并完成项目名称和楼幢门牌编号工作。(责任单位:市民政局、市公安局)

(四)强化商品房项目开发建设监管。行政审批服务部门严格按照规划条件办理《建设工程规划许可证》,房地产开发企业在建设过程中严格按照规划条件实施,不得有擅自改变土地用途、擅自调整容积率等违法违规利用土地的行为。项目建设应该符合国家强制性标准。建设单位收到建设工程竣工报告,应当及时组织设计、施工、工程管理等有关单位进行竣工验收,城市管理部门在项目建设过程中切实履行监管职能,严肃查处违法建设行为。(责任单位:市行政审批服务局、市住房城乡建设局、市城市管理局)

(五)严格房地产开发项目商品房预售资金监管。住房城乡建设部门及审核确认的监管银行要严格履行《山东省商品房销售条例》《山东省城市房地产开发经营管理条例》及商品房预售资金监管政策,对商品房预售资金实施严格监管。行政审批服务部门应当与住房城乡建设部门建立商品房预售许可信息共享机制。商品房预售资金应当全部存入监管账户,房地产开发企业不得直接收存房价款。商品房预售资金进入监管账户后,预售人可按照工程建设进度控制节点申请使用商品房预售资金,并不得突破规定的监管资金留存比例。当资金总额达到既定监管额度后,预售

人方可自行提取监管额度外的资金,并优先用于预售项目工程建设。(责任单位:市住房城乡建设局、市行政审批服务局)

(六)严格执行商品房法定交付条件。房地产开发企业要根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《山东省城市房地产开发经营管理条例》《山东省商品房销售条例》等有关法律法规规定,在开发项目竣工后及时组织验收或进行分期验收,房地产开发项目竣工验收合格后及时申请办理商品房首次登记;在商品房交付使用时,应当在交房现场醒目位置公示房地产开发项目竣工验收合格证明文件和经过备案的房产测绘成果。(责任单位:市住房城乡建设局、市行政审批服务局)

(七)实施测绘工程流程再造和成果应用。加快实施“多测合一”“多图合一”“多审合一”工作机制,登记机构通过信息共享,直接提取前期供地、规划和商品房预售、工程竣工验收、房产实测等环节形成的测绘成果,及时办理信息入库。能够直接提取利用测绘(权籍)成果的,不再另行要求当事人开展不动产测绘和权籍调查。(责任单位:市住房城乡建设局、市行政审批服务局、市自然资源和规划局)

(八)做好“交房即交证”不动产登记业务办理。建立不动产登记机构与相关职能部门、单位业务审批信息共享机制,通过信息化手段整合集成业务流程。房地产开发项目完成竣工验收阶段审批事项后,不动产登记机构通过系统推送的审批信息主动与房地产开发企业对接,设置“交房即交证”专门受理点,统一受理各相关办理事项,一次性收取所需全部材料,并在交房当日为

购房人办理不动产权证书。（责任单位：市自然资源和规划局、市行政审批服务局、市住房城乡建设局）

（九）积极构建“验收再交房，交房即交证”新型房地产市场环境。鼓励房地产开发企业新建商品房项目在达到“交房即交证”条件的前提下组织交房上房活动。房地产开发企业应当履行申请办理不动产登记等法定义务，积极推进“交房即交证”商品房开发建设模式。不动产登记机构定期对房地产开发项目办理不动产登记情况予以公示。对积极完成“交房即交证”的房地产开发企业，由住房城乡建设部门纳入房地产行业信用信息评价加分项，记入企业诚信档案。（责任单位：市住房城乡建设局、市自然资源和规划局、市发展改革委）

四、有关要求

自然资源和规划、住房城乡建设、行政审批服务、税务、银保监、民政、公安等部门以及金融和其他服务机构应当加强协同合作和信息共享，认真履行各自职责，切实强化房地产项目监管，全面规范房地产开发企业交易行为，进一步提升不动产登记服务效能，确保房地产开发企业和购房人的合法权益受到同等保护。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市监委，市法院，市检察院，济宁军分区。

