附件3

新建商品房“交房即交证”集成改革

联办机制

一、联动办理房屋交易合同网签备案和预告登记

1.购房人与开发企业签订新建商品房买卖纸质合同时选择是否申请办理“交房即交证”和不动产预告登记。开发企业通过市级一体化政务服务平台在线填写商品房买卖纸质合同信息，合同信息通过市级一体化政务服务平台推送至住建部门的房屋交易合同网签备案系统，生成商品房买卖电子合同。

 2.自然资源部门的不动产统一登记系统，通过市级一体化政务服务平台获得商品房买卖电子合同和购房人不动产预告登记申请，根据申请情况作为办理不动产预告登记和抵押权预告登记的办理资料。在办理完不动产预告登记和抵押权预告登记后，不动产权证书电子证照、需要共享的信息和办理进度重新推送回市级一体化政务服务平台，再由市级一体化政务服务平台将不动产权证书电子证照和办理进度推动至省一体化政务服务平台。

 3.购房人可通过登录省市两级一体化政务服务平台获得不动产预告登记、抵押权预告登记的电子证照，查询办理进度。

 二、联动办理首次登记和转移登记确保交房即交证

1.开发企业在取得竣工验收合格备案手续后，在商品房买卖合同规定交房日期前60个工作日以书面方式，向购房人告知收房须知、房地产交易税费申报方式、房屋专项维修资金交存方式、提交材料期限等信息，与购房者签订《不动产转移登记代办委托书》，在委托书中明确由开发企业代购房者办理不动产转移登记。

2.购房人根据开发企业书面告知的房地产交易税费申报、房屋专项维修资金、不动产统一登记费交存方式，通过市级一体化政务服务平台在线缴纳房地产交易税费、不动产统一登记费和房屋专项维修资金。房地产交易税费、不动产统一登记费缴存证明通过市级一体化政务服务平台传递到自然资源部门的不动产统一登记系统，作为办理不动产转移登记的办理材料。房屋专项维修资金缴存证明通过市级一体化政务服务平台传递到住建部门的房屋交易合同网签备案系统进行留存。

3.开发企业在取得购房者授权后将首次登记与转移登记同步办理。自然资源部门的不动产统一登记系统通过市级一体化政务服务平台获得买房人身份证明、商品房买卖电子合同、房地产交易税费、不动产统一登记费缴存证明等相关信息，办理转移登记。可以通过一体化政务服务平台获得的电子证照、票据等相关信息，不得要求开发企业、购房人重复提供。

4.开发企业做好相关准备工作确保在新建商品房买卖合同中规定的交房日期之前取得《不动产权证书》，在交房同时将《不动产权证书》交给购房人。

5.在业务办理过程中，每个环节结束后，县级一体化政务服务平台将相关信息推送至市一体化政务服务平台，所有业务完成之后，县级一体化政务服务平台将相关电子证照、电子票据等推送至市级一体化政务服务平台。

三、联动获取电子证照及相关票据

在取得纸质《不动产权证书》后，购房人可通过登录省市两级一体化政务服务平台获得《不动产权证书》电子证照和房地产交易税费申报、房屋专项维修资金的相关电子票据。也可委托开发商在政务服务、不动产登记大厅代为领取房地产交易税费申报、房屋专项维修资金的纸质票据。