关于《新邵县人民政府<新邵县推进新建商品房“交房即交证”改革实施方案>》的

起草说明及制定依据（解读）

一、起草说明

**（一）制定该方案的必要性**

为认真贯彻党中央、国务院和省委、省政府关于深化“放管服”改革、进一步优化营商环境决策部署，从根本上破解房地产“办证难”问题，需要构建房地产规范管理长效机制。房地产办证是人民群众最关切、最直接、最现实的利益问题。长期以来，因开发商违法违规违约、政府监管不到位等原因，许多已售楼盘办不了证，严重影响购房人切身利益，引发大量群众信访事件。县委、县政府高度重视，2022年在全省开展集中化解房地产办证信访突出问题专项行动。

集中化解工作越深入，改革创新的要求越迫切。虽然前期工作取得了明显成效，但仍然存在开发商破产、连环债务、拖欠税费、涉法涉诉、消防整改难等难啃的“硬骨头”，特别是由于相关管理制度改革未及时跟进，“问题楼盘”增量仍有发生。因此，为从根本上解决房地产办证难问题，做到既化存量，又遏增量，必须用改革的办法化解深层次矛盾问题，全面推动新建商品房“交房即交证”改革。目前，这项改革已列入了政务服务“一件事一次办”改革、优化营商环境攻坚行动和工程审批制度改革的重要内容。

**（二）工作任务**

针对“交房长期交不了证”的问题症结，提出了“五大改革任务”：**一是**进一步调整优化办事窗口，建立协同联动机制;**二是**按照“前置一批、并联一批、简化一批、承诺一批”的要求，对商品房预售、竣工验收、办理不动产首次登记及转移登记等进行全流程优化再造;**三是**加强平台协同与共享，深入实施“互联网+不动产登记”，推动“一网通办”，加强电子证照库建设和信息共享集成;**四是**加强房地产市场监管和不动产全生命周期管理，强化对开发商和购房人的合同约束，建立诚信体系;**五是**加强改革统筹配套，推动工程建设项目审批制度改革、“多测合一”等改革协同，形成合力。

**（三）主要措施**

县人民政府主要抓了以下工作：**一是**组建工作专班，推动形成政府主导、部门联动和企业群众参与的工作格局;**二是**全面开展摸底排查，共计摸排出办证问题项目7个;**三是**强化责任落实，实行“领导包案”“一案一策”;**四是**研究出台政策意见，按照依法依规、民生优先、实事求是、分类施策和标本兼治的要求，加快分类化解工作，成功化解一批房改房、经济适用房办证案例，得到了人民群众的衷心拥护和好评;**五是**在县委、县政府统一部署下选择锦绣华府先行开展“交房即交证”改革试点，为全面推进改革积累了宝贵经验。

二、制定该办法的法律政策依据

《不动产登记暂行条例》、《不动产登记暂行条例实施细则》、《湖南省人民政府办公厅关于印发<湖南省推进新建商品房“交房即交证”改革实施方案>的通知》（湘政办发﹝2021﹞75号）。