

市住房保障房管局关于配合开展商品房 “交房即可办证” 相关业务工作流程

武汉市住房保障和房屋管理局
2021年6月25日

目录

工作范围

工作范围

工作流程

工作流程图、实测前置、
成果预审核、建盘预确认、
成果数据推送、建盘数据确认

相关工作要求

规范化、诚信化经营的重要举措
做好宣传和实测前期准备工作
细化工作流程，建立沟通协调机制
规范合同文本，加强信用管理

市住房保障房管局关于配合开展商品房 “交房即可办证”相关业务工作的流程

01

第一部份

工作范围



◆为进一步优化我市不动产登记营商环境，落实《市自然资源和规划局 市住房保障和房屋管理局 市城乡建设局关于开展商品房“交房即可办证”工作的通知》（武自然资规发〔2020〕71号）文件要求。切实做好商品房“交房即可办证”所涉房管业务工作。现将有关要求通知如下：

◆2021年1月1日后取得《商品房预售许可证》的商品房开发项目，纳入开展“交房即可办证”工作范围。

影响的房地产开发企业，相关部门责令其限期整改，并作为失信行为纳入企业信用信息档案，同时通报其他相关部门，各部门按相关信用信息管理制度实施惩戒。

（四）畅通信息渠道，保障数据共享
打通各平台端口，畅通自然资源、房管、建设、税务等部门之间信息推送渠道，保障信息互联互通、实时共享，切实解决企业和群众多头跑、来回跑、材料重复提交、等待时间过长等问题。
五、各新城区（开发区）参照执行。



措，各相关单位要高度重视，严格按工作程序加快推进，切实提高服务效率和质量。

（二）各测绘机构要对2020年10月以来已完成预测的商品房项目进行清理，并主动对接联系开发建设单位，了解项目进展情况，做好宣传和实测前期准备工作。

（三）各相关单位要细化工作流程，建立沟通协调机制，及时解决工作中遇到的问题，确保各环节无缝衔接。对严重影响营商环境，工作懈怠服务不到位，影响“交房即可办证”工作推进的单位和个人，将依法依规予以处理。



武汉市自然资源和规划局
武汉市住房保障和房屋管理局
武汉市城乡建设局 文件

武自然资规发〔2020〕71号

关于开展商品房“交房即可办证”工作的通知

各区（分）局，局属各事业单位，机关各处室：

武汉市住房保障和房屋管理局

市住房保障和房屋管理局关于配合开展商品房“交房即可办证”相关业务工作的通知

各区房管部门，市房产测绘中心、市房产交易中心、市房产信息中心，各房产测绘机构：

为进一步优化我市不动产登记营商环境，落实《市自然资源和规划局 市住房保障和房屋管理局 市城乡建设局关于开展商品房“交房即可办证”工作的通知》（武自然资规发〔2020〕71号）文件要求，切实做好商品房“交房即可办证”所涉房管业务工作。现将有关要求通知如下：

一、工作范围

2021年1月1日后取得《商品房预售许可证》的商品房开发项目，纳入“交房即可办证”工作范围。

二、实测前置

（一）实测作业要求

开发建设单位在项目竣工验收前，委托房产测绘机构对纳入竣工验收范围的房屋进行测绘，房产测绘机构在项目现场同时满足下列作业条件后，可以进场开展实测，并依房屋建成现状出具商品房开发项目房产实测（预上报）成果：

1. 房屋主体施工完成，外墙粉刷（玻璃幕墙装饰）完成，

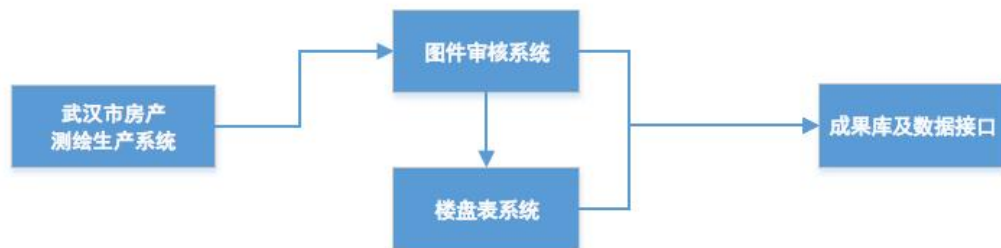
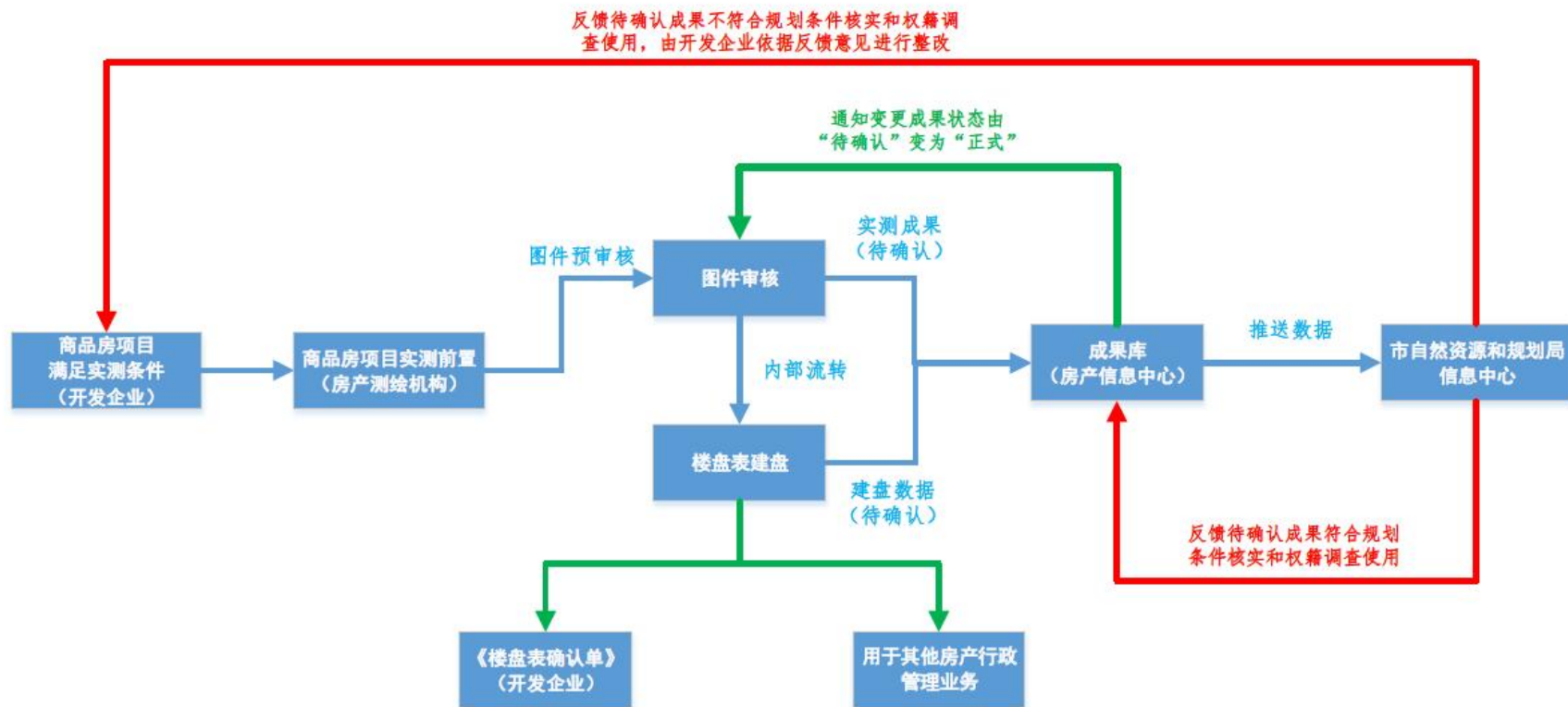
02

第二部份

工作流程

- ★ 工作流程图
- ★ 实测前置
- ★ 成果预审核
- ★ 建盘预确认
- ★ 成果数据推送
- ★ 建盘数据确认
- ★ 换正式房产测绘报告

“交房即可办证”工作流程



（一）实测作业要求

对纳入上述工作范围的商品房开发项目，可由开发建设单位在项目竣工验收前，向房产测绘机构提出委托，房产测绘机构在项目现场同时满足下列作业条件后，可以进场开展实测，并依房屋建成现状出具商品房开发项目房产实测（预上报）成果：

- 1.房屋主体施工完成，外墙粉刷（玻璃幕墙装配）完成，阳台栏杆、门、窗等维护设施安装完成；
- 2.房屋周边回填完成，地表高程和规划总平要求基本一致；
- 3.各基本单元之间的分割墙体完成施工和刮浆；
- 4.各楼层完成地坪找平；
- 5.垂直通道能正常使用和通行。

商品房开发项目房产实测（预上报）成果包括《实测技术报告（供规划竣工验收参考比对）》、分层分户图等纸质资料和图件数据。

实测收件资料告知书

序号	提交资料	备注
1	工作联系函	委托方盖章原件
2	派出所出具的地址坐落证明	派出所盖章复印件
3	分割（销售）方案及共有、共用部位的说明	委托方盖章原件
4	土地证及附图（宗地图）	复印件
5	建设工程规划许可证及其附件及附图（核位红线、红线定位图）	复印件
6	规划总平面及各栋建筑图（平、立、剖面）、建筑设计总说明	规划章、图审章、委托方盖章复印件
7	各栋房屋的设计变更图纸（如各栋房屋均按审批图施工建设则无需提交）	复印件
8	人防部门结合民用建筑修建防空地下室联系单、人防总平面及人防战时平面图	人防设计单位盖章、委托方盖章复印件
9	开发建设单位承诺后期依规完善办理建管或规划手续的情况说明（如各栋房屋均按审批图施工建设则无需提交）	委托方盖章原件
10	其他必要材料	

编号（任务号）：2020实0001

武汉市××区××花园
房产面积实测技术报告书
(供规划竣工验收参考比对)

(房产测绘单位)
××××年××月

房产面积实测声明

一、本技术报告书是受 _____ 的委托出具，其实测成果按照国家和武汉市有关的技术规定完成；

二、委托方已承诺对所有提供的用于本项目测绘的资料准确性和真实性负责；

三、本实测成果资料仅用于规划部门在竣工验收规划条件核实时参考比对，待规划竣工验收手续办理完毕后，测绘机构再正式形成实测成果报告。

委托方（建设单位）基本情况：

单位名称：_____

开发企业资质证书：_____

地址：_____

委托方代理人：_____

受委托方（测绘机构）基本情况：

测绘机构名称：_____

资质等级及证书编号：_____

地址：_____

工程负责人：_____

预实
测成
果比
对



(二) 预实测成果比对

房产测绘机构应将房屋现状实测成果与预测成果进行比对，对于房屋预、实测面积和基本单元构成发生变化的，按下列方式处理：

- 1.房产测绘机构应按照告知承诺的方式，由开发建设单位提交书面说明，承诺后期依规完善办理相关建管或规划手续后，出具商品房开发项目房产实测（预上报）成果。
- 2.实测发生变化的基本单元在原预测楼盘表中已网签备案或存在抵押、查封等限制情况的，房产测绘机构应**书面告知开发建设单位解除相关限制**后，方可办理项目实测楼盘手续。

房产测绘机构向成果审核部门提交**实测（预上报）成果资料**，申请办理实测成果预审核，经审核后形成商品房开发项目**实测（待确认）成果纸质资料**和图件数据。

房屋面积管理（测绘成果审核及备案）实测成果申报材料

序号	提交资料	要求	备注
1.	房屋面积管理（测绘成果审核及备案）申报表	原件	
2.	房屋实测测绘成果及对应一致电子文档	原件	
3.	分割（销售）方案及共有、共用部位的说明	原件	
4.	土地证及附图（宗地图）	比对原件，收复印件	
5.	建设工程规划许可证及其附件及附图（核位红线、红线定位图）	比对原件，收复印件	
6.	规划总平面及各栋建筑图（平、立、剖面）、建筑设计总说明	测绘机构核验盖章复印件	
7.	各栋房屋的设计变更图纸（如项目各栋房屋按审批图施工建设则无需提交）		
8.	民防部门结合民用建筑修建防空地下室联系单（未做地下室无需提交）	比对原件，收复印件	
9.	开发建设单位承诺后期依规完善办理建管或规划手续的情况说明（如项目各栋房屋按审批图施工建设则无需提交）	原件	
10.	房产测绘机构通知开发建设单位解除相关限制的书面告知书（如项目各栋房屋按审批图施工建设或未按图施工的基本单元无网签备案等业务发生则无需提交）	复印件	
11.	房屋预测测绘成果	复印件	
12.	房屋预、实测成果对比图纸及《预测与实测不一致情况对照及处理意见表》	原件	
13.	其他必要材料		开发建设单位说明、会议纪要等

注意事项：

- 1、申报材料除原件外，提交复印件的，复印件加盖申报人公章。
- 2、申报材料按序号用统一纸张规格装订成册并附《材料目录》。
- 3、申报材料应填写工整、数据准确、不得涂改。

测绘成果审核部门将已审核通过的房产实测（待确认）成果，转楼盘表信息采集窗口，形成商品房开发项目实测建盘（待确认）数据。

- ❑ 房屋预、实测基本单元构成发生变化的，
- ❑ 楼盘表信息采集窗口应核实变更部位是否已网签备案或存在抵押、查封等限制情况。
- ❑ 开发建设单位未办理网签备案注销或未提交抵押权人、司法机关同意变更楼盘表的书面材料，楼盘表信息采集窗口应当不予办理项目实测建盘手续，并向开发建设单位出具《不予受理告知书》。

建盘收取资料：

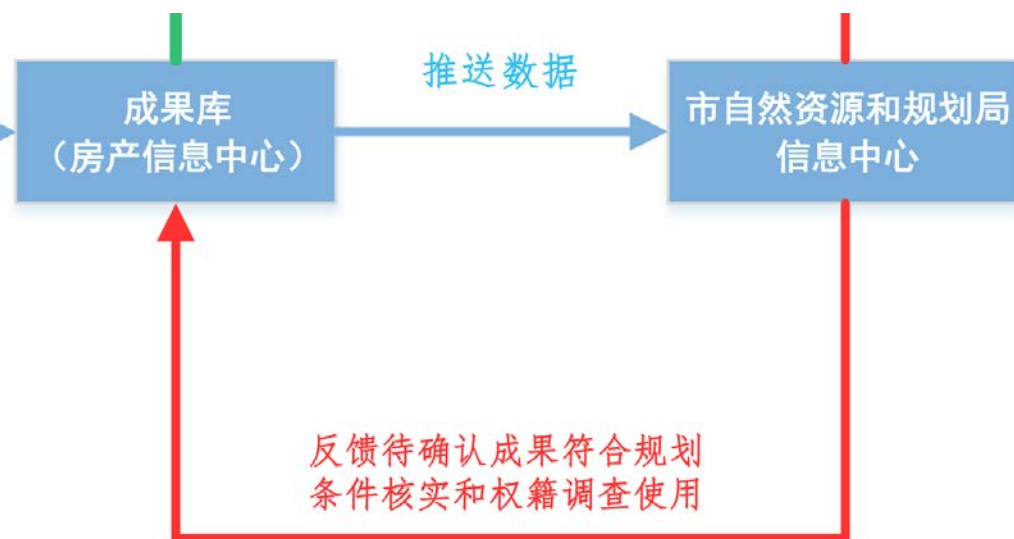
- 1.武汉市房屋交易面积审核申请书
- 2.委托书
- 3.委托人身份证
- 4.其它资料由测图审所有资料通过内部转建盘，并档扫描。

武汉市房屋交易面积信息（测绘成果）审核申请书

申请类型	<input type="checkbox"/> 房屋交易面积预测信息建盘 <input type="checkbox"/> 房屋交易面积实测信息建盘			
申请人情况	单位名称			
	法定代表人		联系方式	
	证件类型		证件号码	
	代理人姓名		联系方式	
申请房屋情况	证件类型		证件号码	
	项目名称			
	房屋座落			
	本次申报总栋数		建筑面积	
申请人承诺所提交的申请材料、申请信息真实、合法、有效，如有不实，由申请人承担一切法律责任。 特此承诺 申请人（代理人）： （签章）				
日期： 年 月 日				

房产实测（待确认）成果图件数据，以及实测建盘（待确认）数据形成后，及时推送至市自然资源和规划局，供规划条件核实部门参考比对，同时供权籍调查部门预审使用。

反馈待确认成果不符合规划条件核实条件的，由开发企业依据反馈意见进行整改的项目，则不按“交房即可办证”的工作程序处理，仍按既往房产测绘实测成果图审建盘程序执行。



市自然资源和规划部门完成规划条件核实后，审核结果推送我局，图审系统和楼盘表系统自动将房产实测（待确认）成果和实测建盘（待确认）数据转化为正式数据，**楼盘表信息采集窗口向开发建设单位发放《房屋楼盘表确认告知书》**，楼盘表正式数据用于后续房屋管理各项业务工作，以及与不动产登记业务办理数据信息关联共享。。

武汉市房屋楼盘表确认告知书

第 号

业务类型			
建设单位 (自然人)			
证件类型			
证件号码			
项目名称			
项目坐落			
项目审批情况	土地审批信息		
	规划审批信息		
	建管审批信息		
房屋基本信息	总幢数	总建筑面积(平方米)	基本单元总数
	该项目中人防设施(平方米)、: 物业管理用房(平方米)、社区管理用房(平方米)等相关配套用房以及保障性住房部位已在楼盘表中予以标注。		
备注			
上述项目经申请已办理以下手续: <input type="checkbox"/> 新建房屋交易面积预测信息建盘手续 <input type="checkbox"/> 新建房屋交易面积实测信息建盘手续 <input type="checkbox"/> 新建房屋交易面积建盘信息变更手续 该项目房屋面积测绘成果的真实性、准确性由测绘机构负责。			
房屋交易产权管理机构(章) 年 月 日			

编号（任务号）：2020 实 0001

武汉市××区××花园
房产面积实测技术报告书

（房产测绘单位）
××××年××月

联合竣工验收后，开发企业将原来用作规划条件核实比对房产实测技术报告书，凭《房屋楼盘表确认告知书》到房产测绘机构更换为正式房产面积实测技术报告书。

03

第三部份

相关工作要求

- ★规范化、诚信化经营的重要举措
- ★做好宣传和实测前期准备工作
- ★细化工作流程，建立沟通协调机制
- ★规范合同文本，加强信用管理

规范化、诚信化经营的重要举措

（一）商品房“交房即可办证”工作是保护购房人合法权益、引导开发建设单位更加规范化、诚信化经营的重要举措，各相关单位要高度重视，严格按工作程序加快推进，切实提高服务效率和质量。

做好宣传和实测前期准备工作

（二）各测绘机构要对2020年10月以来已完成预测的商品房项目进行清理，并主动对接联系开发建设单位，了解项目进展情况，做好宣传和实测前期准备工作。

细化工作流程，建立沟通协调机制

（三）各相关单位要细化工作流程，建立沟通协调机制，及时解决工作中遇到的问题，确保各环节无缝衔接。对严重影响营商环境，工作懈怠服务不到位，影响“交房即可办证”工作推进的单位和个人，将依法依规予以处理。

规范合同文本，加强信用管理

（四）将“交房即可办证”工作在《武汉市商品房买卖合同》示范文本的格式条款进行增设，对于无正当理由不履行合同约定的不动产登记义务，影响“交房即可办证”工作，导致购房群众群体性事件并造成不良社会影响的房地产开发企业，相关部门责令其限期整改，并作为失信行为纳入企业信用信息档案。

宣讲完毕