



建设工程规划条件核实阶段 “交房即可办证” 工作流程宣讲

2021年6月17日

单位：执法支队 讲解人：冯俊



目录 / CONTENTS



01/工作背景



02/验收规定



03/工作流程



04/优化方式



05/相关要求

工作背景

工作背景

验收规定

工作流程

优化方式

工作要求



工作背景

为深入贯彻落实习近平总书记重要指示精神和深化国务院“放管服”改革，进一步优化我市营商环境，切实增强企业和群众对不动产统一登记改革的获得感，对2021年1月1日后取得《商品房预售许可证》的商品房项目开展“交房即可办证”工作，即购房者结清房款、缴清税费，房屋交付后即可申请办理不动产权证书，实现一次申请、并行办理、信息共享、集成服务，让企业和群众更省事、省时、省心。

测绘前置

不动产测绘（土地测绘、房产测绘）前置到联合验收阶段，与规划条件核实测绘同步进行，并同步出具测绘成果。



规划条件核实文件

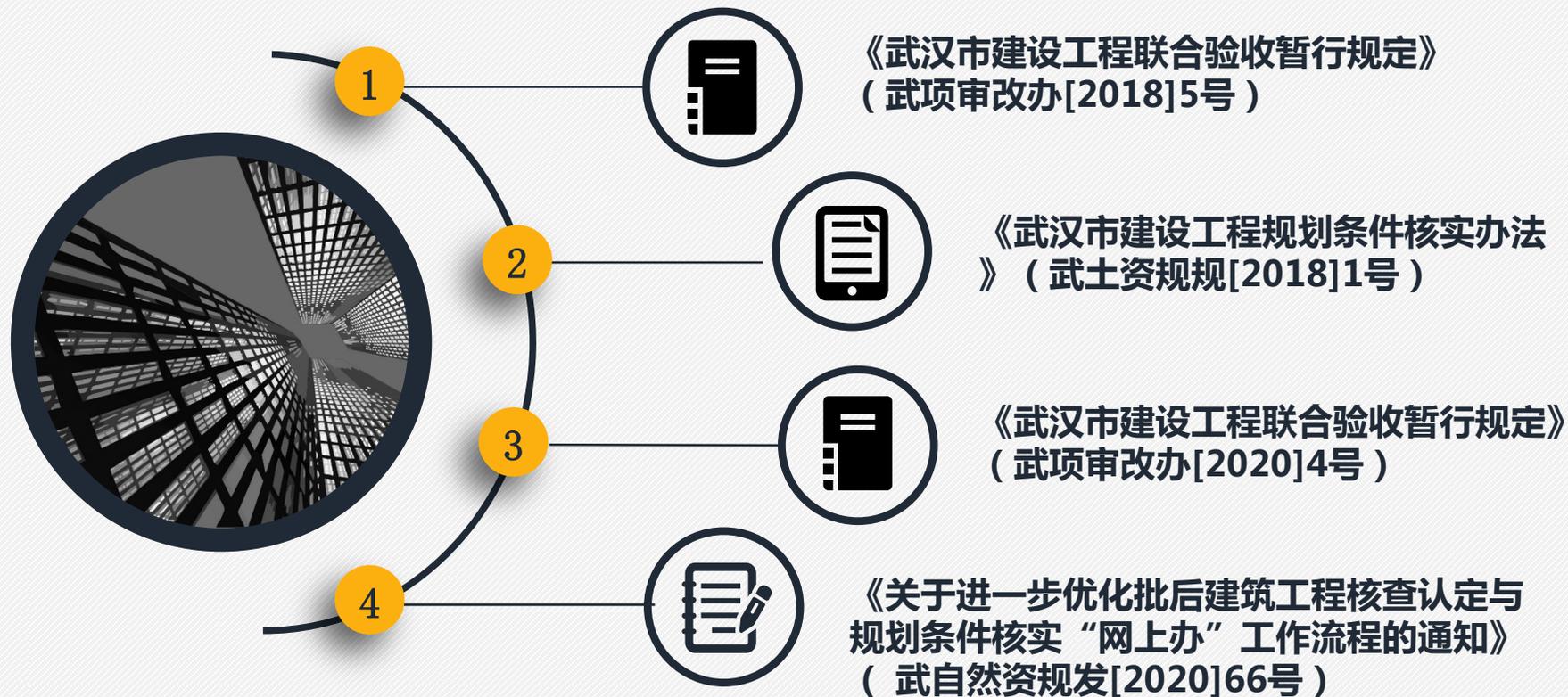
工作背景

验收规定

工作流程

优化方式

工作要求



《武汉市建设工程联合验收暂行规定》

工作背景

验收规定

工作流程

优化方式

工作要求





联合验收流程和时限

工作背景

验收规定

工作流程

优化方式

工作要求

窗口申请

建设单位按照联合验收办事指南要求准备申报材料，向联合验收窗口申请联合验收。

01

资料审查

联合验收窗口收到申报材料后，将申报材料分转到各参验部门。各部门须在 3 个工作日内完成资料审查工作，并向联合验收窗口反馈审查意见。

02

竣工备案

联合验收合格的工程，直接办理竣工验收备案手续。

06

研究
结论

现场准备

收到联合验收窗口受理决定后，建设单位必须在 2 个工作日内完成现场联合验收的各项准备工作。

03

反馈意见

收到各参验部门验收意见或验收监督意见后，联合验收窗口在 1 个工作日内统一出件，反馈给建设单位。

05

04

联合踏勘

按照“统一时间、集中组织、一次验收”的原则，各参验部门必须按照联合验收窗口通知要求，在受理决定书反馈建设单位后的第 3 个工作日同步到达现场开展验收或验收监督工作。



申请规划条件核实具备下列条件

工作背景

验收规定

工作流程

优化方式

工作要求

完成许可要求

《建设工程规划许可证》审批的建筑物（构筑物）主体工程建设完成、外墙装修完毕



完成配套要求

配套工程建设完成，地面硬化，车库（位）建成并标示



完成拆除要求

用地范围内应当拆除的建筑物、构筑物及其他设施拆除完毕



违法处理完毕

存在违法建设的，违法建设处理完毕



规划条件核实核查内容

工作背景

验收规定

工作流程

优化方式

工作要求



建设用地

包括建设用地红线范围、建设规模、建筑使用功能等内容是否符合规划许可内容和要求。



经济技术指标

包括规划用地面积、总建筑面积、计容建筑面积、建设密度、容积率、建筑高度等以及规划条件中有特别说明的指标等主要指标数值是否符合规划许可内容和要求。



建筑形象

包括立面风格、阳台形式、建筑色彩、外立面材质、屋顶形式等是否符合规划许可内容和要求。



总平面布局

包括建筑退让距离、建筑间距、建筑位置及平面尺寸、建筑高度等是否符合规划许可内容和要求。



配建公共服务设施

包括商业服务设施、保障性住房、社区工作服务用房、物业管理用房、居家养老服务用房、社区卫生服务站、幼儿园及学校、体育设施、供电设施、公共厕所、垃圾收集站（屋）等设施的布置位置及建筑面积是否符合规划许可内容和要求。



交通组织及停车配建

包括停车配建（非机动车、机动车停车位的位置及个数）、公共通道、地下空间交通组织以及规划条件确定的道路交通要求等是否符合规划许可内容和要求。

违法建设是否处理完毕。

应拆的建筑物、构筑物是否拆除。

法律法规等要求的其他事项。



注意事项

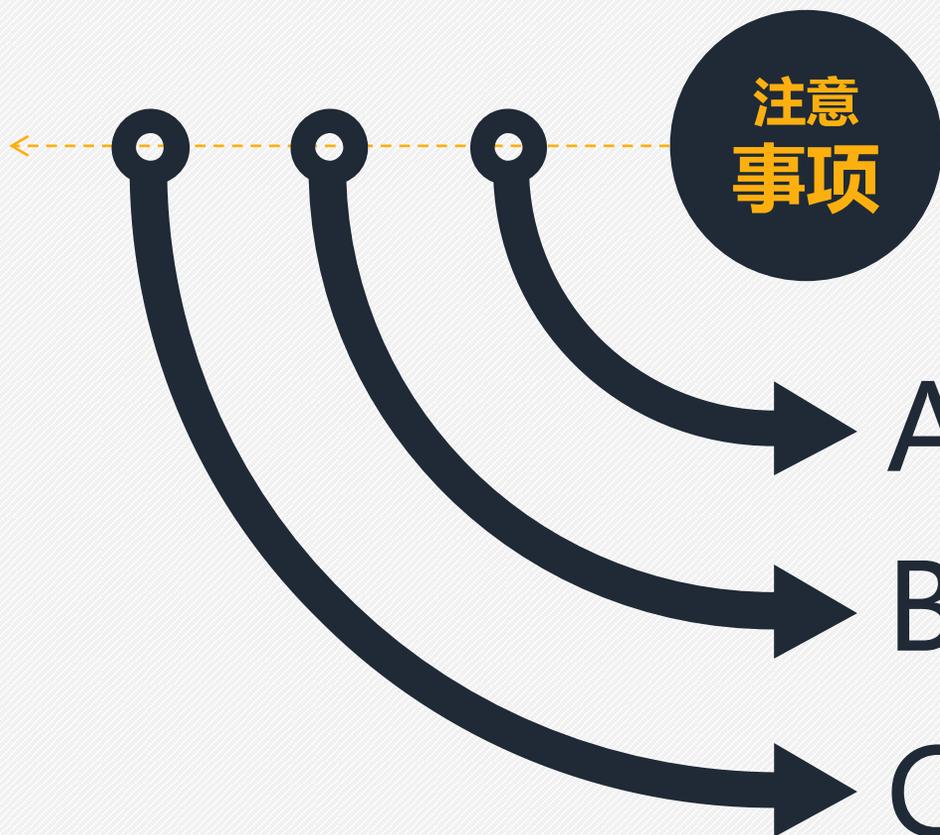
工作背景

验收规定

工作流程

优化方式

工作要求



A 测绘前置：不动产测绘（土地测绘、房产测绘）前置到联合验收阶段，与规划条件核实测绘同步进行，并同步出具测绘成果。

B 核查认定：批后监管部门在核查中发现存在与审批不一致的，转审批部门进行技术认定并提出处理意见。

C 费用核缴：发放《建设工程竣工验收规划条件核实证明》前，应核缴城市基础设施配套费和国有土地使用权出让价款。



“交房即可办证”流程前置

工作背景

验收规定

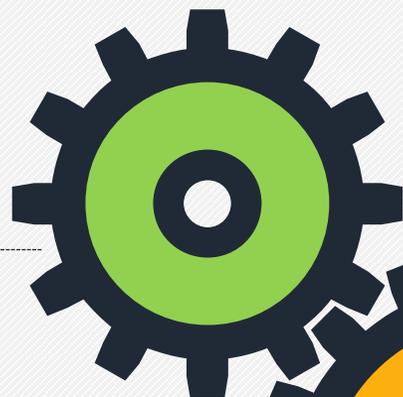
工作流程

优化方式

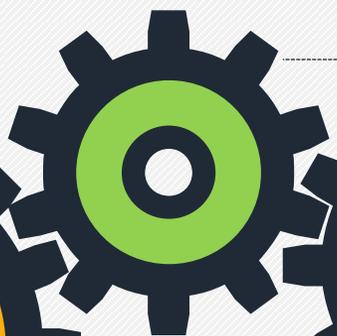
工作要求

权籍调查前置受理，与联合验收阶段中规划条件核实同步进行。竣工验收备案后，权籍调查部门出具成果，房管部门同时出具实测建盘成果。

权调前置



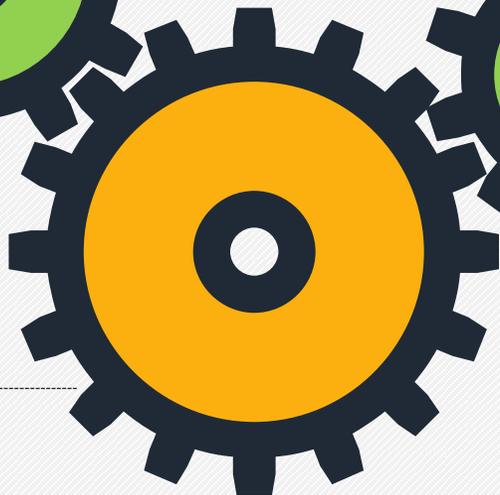
实测建盘前置



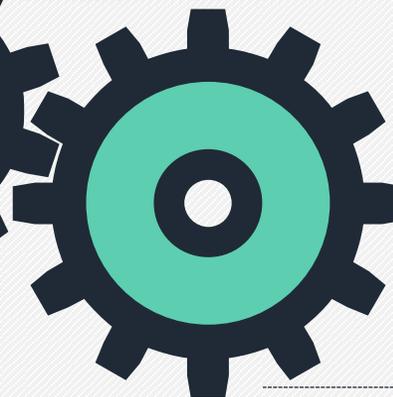
房产测绘工作完成后，市民之家房管图审建盘窗口完成图审和实测建盘数据处理。

不动产测绘（土地测绘、房产测绘）前置到联合验收阶段，与规划条件核实测绘同步进行，并同步出具测绘成果。

测绘前置



成果推送



- 1、图审建盘将房产测绘成果推送规划条件核实部门和权籍调查窗口。
- 2、土地测绘机构及时将土地测绘、规划条件核实测绘成果推送至规划条件核实部门和权籍调查窗口。



工作要求

工作背景

验收规定

工作流程

优化方式

工作要求



测绘部门



建设单位



办证部门

- (一) 明确工作职责，加强协调配合。市、区自然资源、房管、建设等相关部门建立部门会商制度，及时研究解决工作中遇到的难点问题，确保“交房即可办证”工作按期实施。
- (二) 强化首次登记，纳入交付条件。将“完成不动产首次登记”纳入商品房交付的必要条件，并作为《武汉市商品房买卖合同》示范文本的格式条款进行增设。
- (三) 加强信用管理，确保顺利实施。影响“交房即可办证”工作的房地产开发企业，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按照相关制度实施惩戒。
- (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。



谢谢各位！

单位：执法支队 讲解人：冯俊