

杨凌示范区商品房买卖合同网签备案暂行办法

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为进一步规范商品房买卖活动，加强房屋交易合同网上签约备案（简称房屋网签备案）管理工作，简化办事流程，方便交易，维护当事人的合法权益，提升服务效能，促进房地产市场平稳健康发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《商品房销售管理办法》等有关法律法规规章的规定，结合杨凌示范区实际，制定本办法。

第二条 杨凌示范区行政区域内商品房买卖合同网签备案及其监督管理，适用本办法。

本办法所称商品房买卖合同，包含商品房买卖合同（预售）、商品房买卖合同（现售）。

本办法所称商品房买卖合同网签备案，是指房地产开发企业与购房人通过“杨凌示范区互联网+房产交易与监管服务平台”（以下简称网签备案系统）签订商品房买卖合同，并由房地产开发企业向住房城乡建设部门备案。

第三条 杨凌示范区住房和城乡建设局负责杨凌示范区行政区域内商品房买卖合同网签备案及其监督管理工作。

杨凌示范区房产管理处具体承担杨凌示范区行政区域范围内商品房买卖合同网签备案及其变更、注销工作。

第四条 商品房买卖合同网签备案及其变更、注销，房地产开发企业、购房人对其提交资料的真实性负责。

第五条 杨凌示范区住房城乡建设部门应提供互联网、政务窗口等多种服务方式实现商品房买卖合同网签备案就近办理、网上办理、即时办结，为房地产开发企业和购房人提供便捷、及时、高效的服务。资料齐全符合条件的商品房买卖合同网签备案及变更、注销，示范区住房城乡建设部门应当在1个工作日内办结。

第六条 杨凌示范区住房城乡建设部门应逐步完善部门间信息共享机制，配合做好杨凌示范区“一件事一次办”集成改革统一政务服务平台事项有关工作，实现商品房网签备案数据与相关部门互通共享。

第二章 网签备案

第七条 商品房买卖合同网签备案依照下列程序办理：

（一）拟定合同。双方当事人在网签备案系统录入当事人、房屋基本状况、成交价格、付款方式等基本信息，完成合同条款内容拟定；

（二）签章确认。双方当事人就拟定的商品房合同条款内容进行确认，确认无误后，共同提交“联机打印”并在打印出来的合同上签字盖章；

（三）申请备案。房地产开发企业在与购房人签订联机打印的商品房买卖合同 30 日内，通过网签备案系统申请备案并上传购房人有效身份证明、购房资格证明、合同签字盖章页等资料；

（四）备案赋码。经核验无限制买卖情形的，网签备案系统即时生成商品房买卖合同网签备案信息并赋予合同备案编码，系统自动将该商品房的状态标注为“已售”，并将网签备案信息记载于楼盘表。

第八条 办理商品房买卖合同网签备案，交易当事人应具备相应的交易主体资格，商品房应符合相应的交易条件。存在下列情形之一的，不予办理商品房买卖合同网签备案：

- （一）商品房未取得商品房预售许可或者现售备案证明的；
- （二）买受人不具备购房资格的；
- （三）当事人申请资料不齐全的；
- （四）商品房依法被查封或者行政措施限制买卖的；
- （五）商品房已抵押且未经抵押权人同意销售的。

第九条 房地产开发企业在申请商品房预售许可或商品房现售备案时，应当向住房城乡建设部门申请办理商品房买卖合同网签备案的用户认证。

第三章 备案变更

第十条 商品房所有权尚未登记在买受人名下，网签备案合同内容录入错误或者发生变更的，当事人可以申请办理商品房买卖合同网签备案变更。

已办理预购商品房预告登记的房屋，需先注销预告登记后，方可申请办理商品房买卖合同网签备案变更。

经网签备案的商品房已办理抵押备案的，申请买卖合同网签备案变更前须注销抵押备案或经贷款银行同意（已注销预抵押登记的除外）。

第十一条 下列合同内容录入错误或者发生变更的，当事人可通过网签备案系统申请办理备案变更手续：

（一）付款方式、首付比例、贷款银行、贷款期限；

（二）除姓名（名称）、证件号码、证件类型、电话号码外的购房人信息；

（三）买卖当事人、商品房基本状况以外的其他约定事项。

商品房基本状况发生变化的，当事人无需办理备案变更手续，由网签备案系统在楼盘表相关信息更新后自动对合同相关内容予以更新。

第十二条 存在下列情形之一的，买卖双方当事人应当共同（生效裁判文书明确由单方办理的除外）申请办理备案变更手续：

（一）购房人的姓名（名称）、证件号码、证件类型、电话号码等信息录入错误或者发生变更的；

（二）共有方式及份额录入错误或者发生变更的；

（三）减少共有人的；

（四）购房人在其与配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母之间更名或增加共有人的；

(五) 生效裁判文书导致购房人变更的;

(六) 房屋成交价格录入错误或者发生变更的。

资料齐全符合条件的,住房城乡建设部门应当准予备案变更。

第十三条 按照本办法第十二条规定办理备案变更手续的,当事人应当通过网签备案系统上传证明合同内容记载错误或发生变更的资料及身份证明资料;不能通过网签备案系统网上办理的,可提供相关资料到杨凌示范区政务大厅窗口办理。

第四章 备案注销

第十四条 商品房所有权尚未登记在买受人名下,买卖双方解除合同或终止履行的,当事人应当申请办理商品房买卖合同网签备案注销。

已办理预购商品房预告登记的房屋,需先注销预告登记后,方可申请办理商品房买卖合同网签备案注销。

经网签备案的商品房已办理抵押备案的,申请注销买卖合同网签备案前须注销抵押备案或经贷款银行同意(已注销预抵押登记的除外)。

第十五条 经人民法院、仲裁委员会生效裁判文书确认解除合同、合同无效或终止履行的,任一当事人可单方申请办理商品房买卖合同网签备案注销手续;生效裁判文书中明确由双方办理的除外。

房地产开发企业被依法注销或吊销的,购房人可单方申请办理该商品房买卖合同网签备案注销手续。

第十六条 申请办理备案注销手续的，当事人应当通过网签备案系统上传身份证明及解除合同或终止履行的协议或生效裁判文书等资料；不能通过网签备案系统网上办理的，可提供相关资料到杨凌示范区政务大厅窗口申请办理。

第十七条 当事人通过隐瞒真实情况、提交虚假材料等非法手段已办理商品房买卖合同网签备案的，或者已办理网签备案的商品房存在本办法第八条规定的不予备案的情形且无法补救的，住房城乡建设部门应当通知当事人在30个工作日内申请办理备案注销；当事人逾期不办理的，可在住房城乡建设部门官方网站上公告15个工作日后，依法予以注销，但已被处分或者限制处分的除外。

第五章 监督管理

第十八条 住房城乡建设部门应当加强对商品房买卖合同网签备案及其变更、注销工作的监督管理。

第十九条 存在本办法第八条第一项、第二项、第四项、第五项规定情形之一且房地产开发企业已办理网签备案的，由住房城乡建设部门责令其整改；逾期不整改的，予以通报批评、记减信用分等处理；情节严重的，暂停网签备案系统使用功能，并将处理情况抄送相关监管部门。

第二十条 房地产开发企业及其工作人员有下列行为之一的，由住房城乡建设部门予以约谈，并责令其停止违规行为；情节严

重或拒不停止违规行为的，可暂停该房地产开发企业商品房买卖合同网签功能，计入其信用档案并公开披露：

（一）提供虚假信息资料办理商品房买卖合同备案及其变更、注销或存在其他虚假交易情形的；

（二）利用合同备案及其变更、注销等业务向购房人收取费用的；

（三）为购房人提供不实资料的。

第二十一条 购房人弄虚作假、提供不实资料且情节严重的，住房城乡建设部门可予以通报批评并抄送相关监管部门；涉嫌违法犯罪的，移送相关部门处理。

第二十二条 住房城乡建设部门工作人员在办理商品房买卖合同网签备案工作中违反本《办法》规定，弄虚作假，有违纪行为的，依照有关规定给予纪律处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附则

第二十三条 本办法自发布之日起实施，有效期两年。

第二十四条 本办法由杨凌示范区住房和城乡建设局负责解释。