

房屋交易合同网签备案业务规范

(试行)

为贯彻落实经国务院同意印发的《住房城乡建设部关于进一步规范和加强房屋网签备案工作的指导意见》(建房〔2018〕128号),规范房屋交易合同网上签约备案(以下简称房屋网签备案)工作,制定以下规范。

一、明确房屋网签备案适用范围

在城市规划区国有土地范围内开展房屋转让、租赁和抵押等交易活动,实行房屋网签备案,实现新建商品房和存量房买卖合同、房屋租赁合同、房屋抵押合同网签备案全覆盖。

二、完善房屋网签备案系统

各地房地产主管部门应按照房地产市场监管指标体系和数据标准,建立和完善房屋网签备案系统。

直辖市、设区的市房屋网签备案系统,应包含所辖全部行政区(县)房屋网签备案信息,包括新建商品房买卖、存量房买卖、房屋租赁和房屋抵押等业务模块,具备交易资金监管功能。

开展房屋网签备案,应使用统一的交易合同示范文本。

三、强化房屋网签备案数据基础

各地应按照《房屋交易与产权管理工作导则》(建办房〔2015〕

45号)要求建立和完善楼盘表,并作为实行房屋网签备案的业务基础。

新建房屋楼盘表,通过预(实)测绘等获取房屋物理状态信息,经预售许可或现房销售备案的,标注为可销售房屋;存量房屋楼盘表,以实测绘建立的楼盘表为基础,通过各项交易业务获取并实时更新房屋相关信息。

未建立楼盘表的,可通过一次性集中补录、随同房屋网签备案等业务补录方式补建楼盘表。

四、实行房屋网签备案系统用户管理

房地产开发企业、房地产经纪机构、住房租赁企业、银行业金融机构、交易当事人等办理房屋网签备案的,应当进行房屋网签备案系统用户注册,取得新建商品房买卖、存量房买卖、房屋租赁、房屋抵押等相应的房屋网签备案系统操作资格。

五、明确房屋网签备案条件

(一)办理房屋网签备案的房屋交易当事人,应具备相应的交易主体资格。以下情形不得进行房屋网签备案:买受人属于失信被执行人的;买受人和出卖人不具备购房、售房条件的。

(二)办理房屋网签备案的房屋,应具备相应的交易条件。以下情形不得进行房屋网签备案:新建商品房未取得预售许可或者现售备案的;存在查封等限制交易情形的;政策性住房未满足上市交易条件的;按政策限制转让的;租赁房屋存在禁止出租情形的;属于禁止抵押范围的。

房屋网签备案系统应通过与自然资源、公安、财政、民政、

人力资源社会保障、金融、税务、市场监管、统计等部门联网，通过人脸识别、信息共享等手段，自动核验交易当事人和房屋是否具备房屋网签备案条件。

六、规范房屋网签备案基本流程

(一) 开展房屋网签备案，应符合及时、准确、全覆盖的原则，遵循先房屋网签备案再登记的基本要求。

(二) 房屋网签备案基本流程包括：

1. 房屋网签备案系统用户注册；
2. 提交房屋网签备案所需资料；
3. 核验交易当事人和房屋是否具备交易条件；
4. 网上录入房屋交易合同；
5. 主管部门备案赋码。

各地房地产主管部门可结合实际，依据上述基本流程建立和完善符合本地实际的房屋网签备案程序。

(三) 各地房地产主管部门应明确可变更和注销的情形，规定相应的变更、注销程序和时限，防止利用房屋网签备案恶意占用房源。

七、提高房屋网签备案服务水平

(一) 各地房地产主管部门应简化房屋网签备案办理程序，优化房屋网签备案系统，配置自助办理设备，引入人脸识别、电子签章等技术手段，实现自助终端设备办理和业务窗口办理并行，提高办理效率，逐步纳入政务服务“一网通办”。

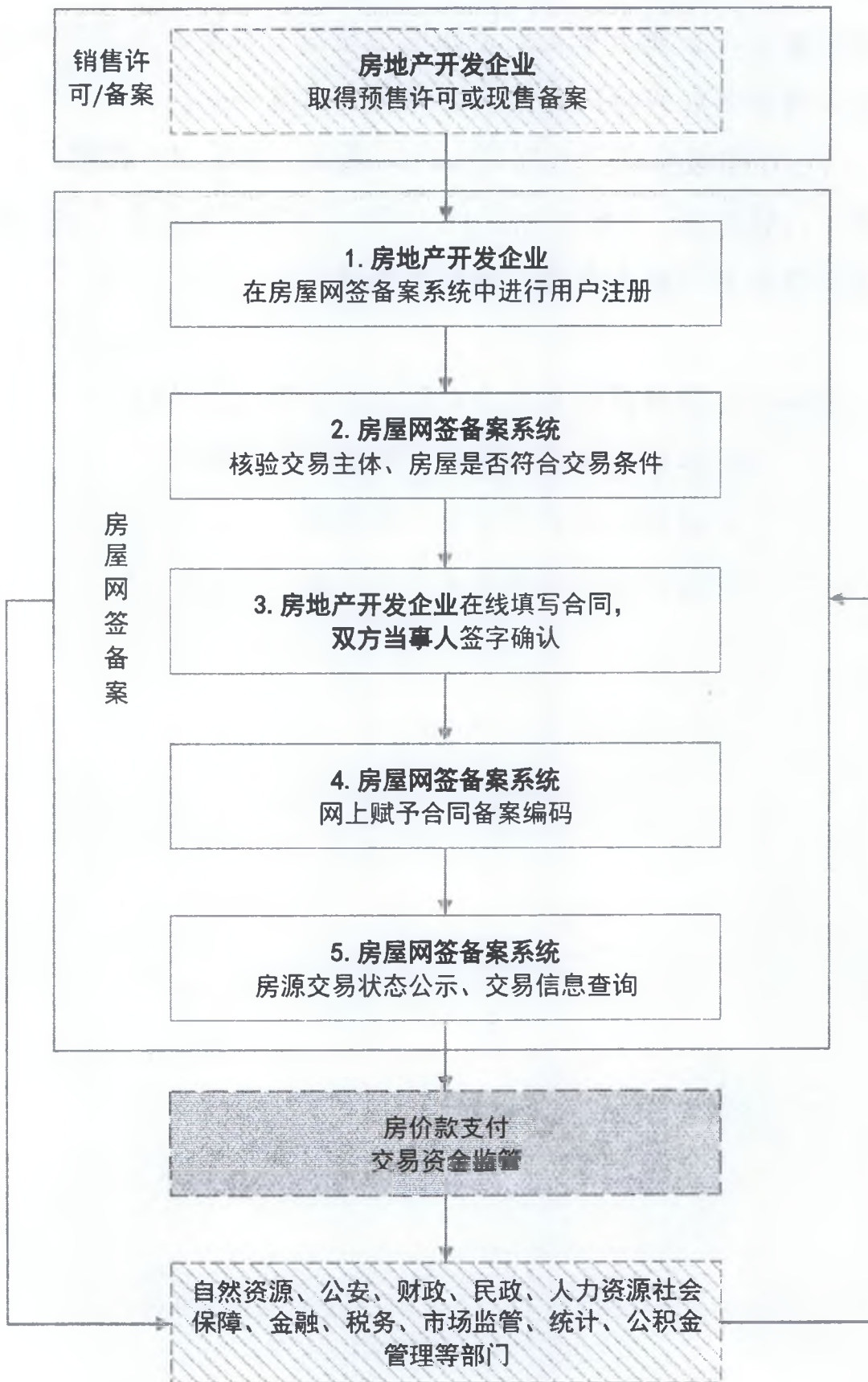
(二) 各地房地产主管部门应延伸窗口服务，在房地产开发

企业、房地产经纪机构、住房租赁企业、银行业金融机构等场所设立服务点，方便当事人就近办理房屋网签备案。对办理房屋网签备案确有困难的特殊群体，可提供上门服务。

（三）积极推进“互联网大厅”模式，利用“互联网+”、大数据、人脸识别、手机应用软件（APP）、电子签名等手段，实现房屋网签备案“掌上办理、不见面办理”。

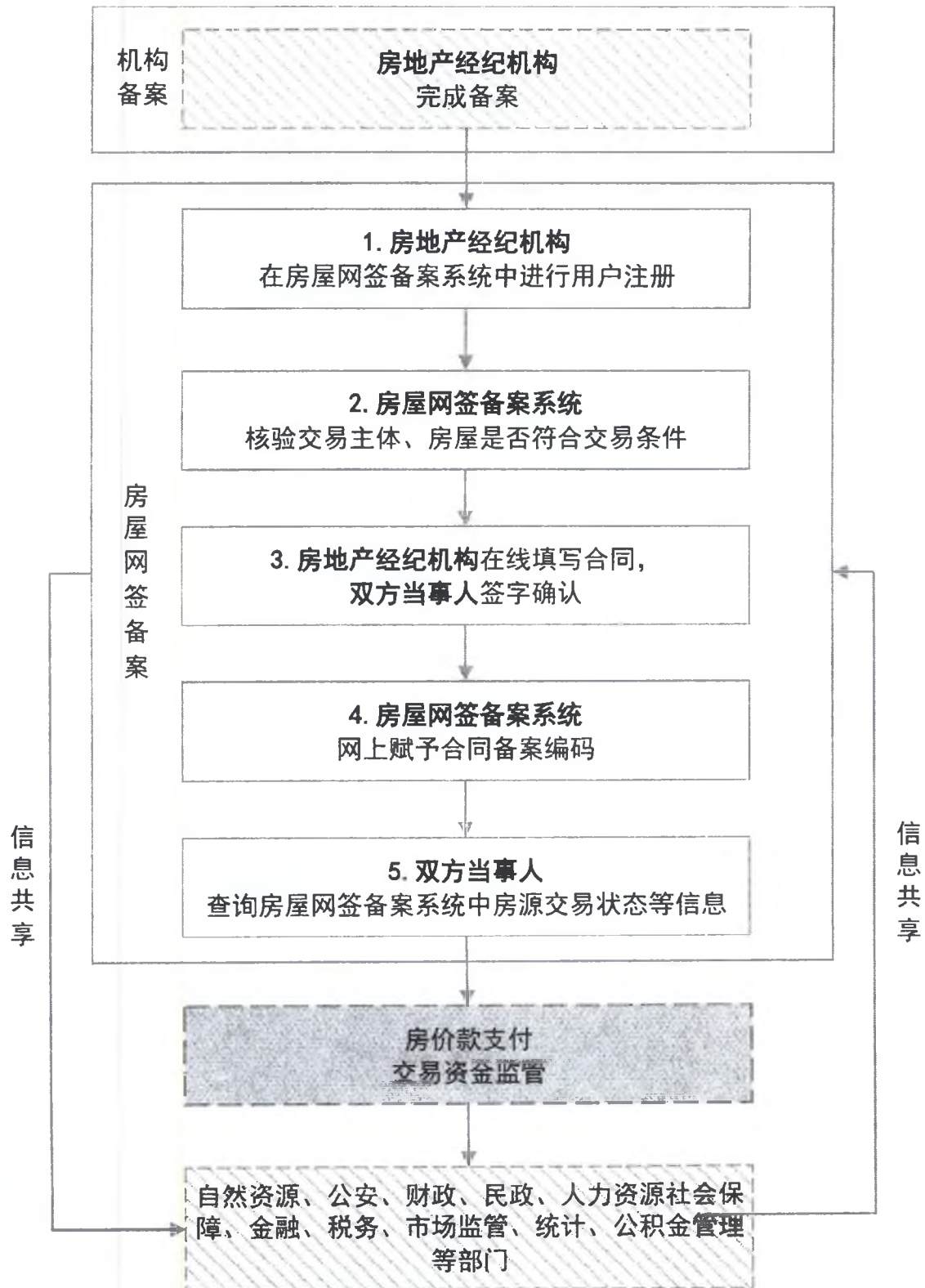
- 附件：
1. 新建商品房买卖合同网签备案业务流程
 2. 存量房买卖合同网签备案业务流程
 3. 租赁合同网签备案业务流程
 4. 抵押合同网签备案业务流程

新建商品房买卖合同网签备案业务流程

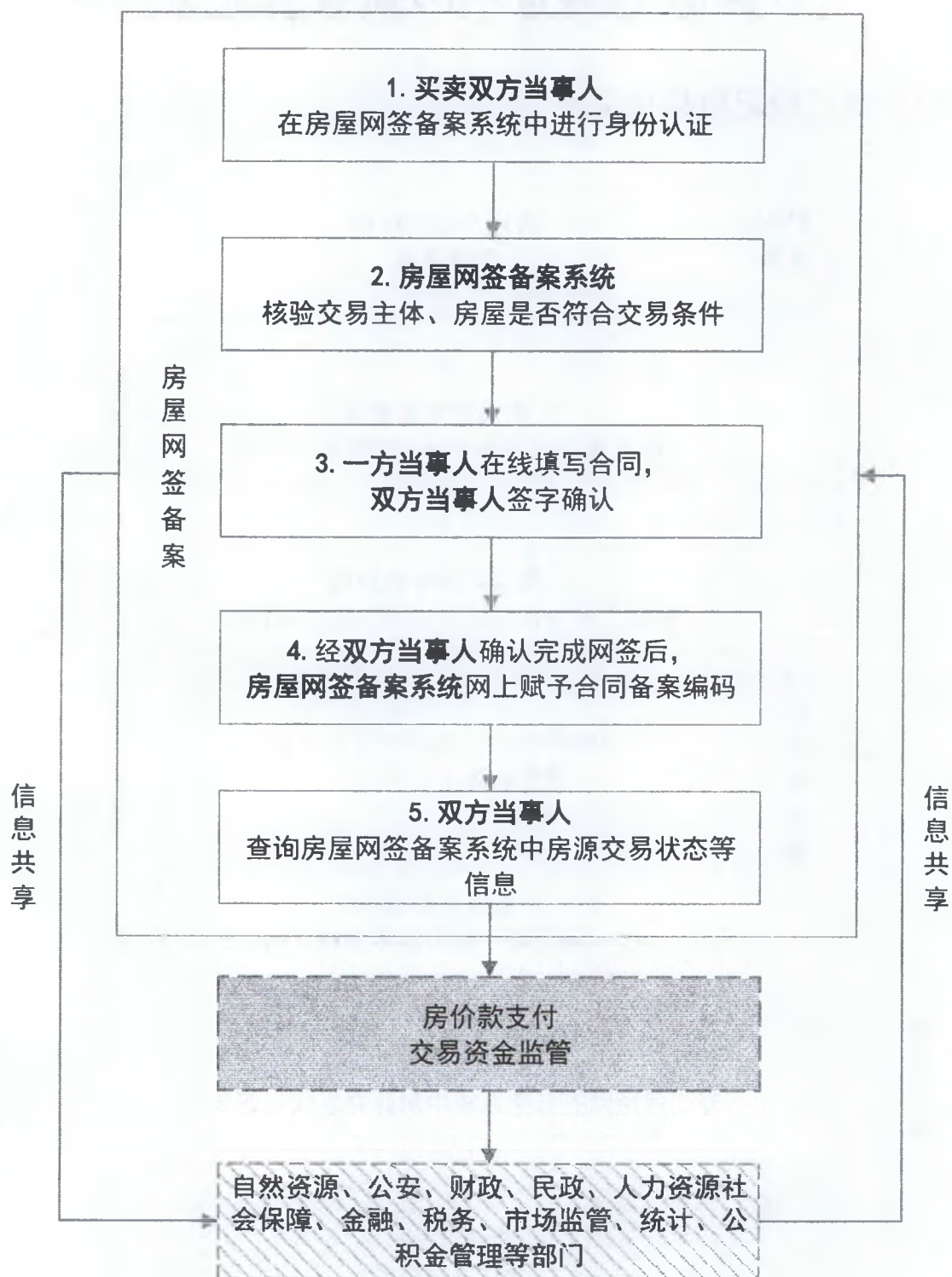


存量房买卖合同网签备案业务流程

(一) 通过经纪机构成交

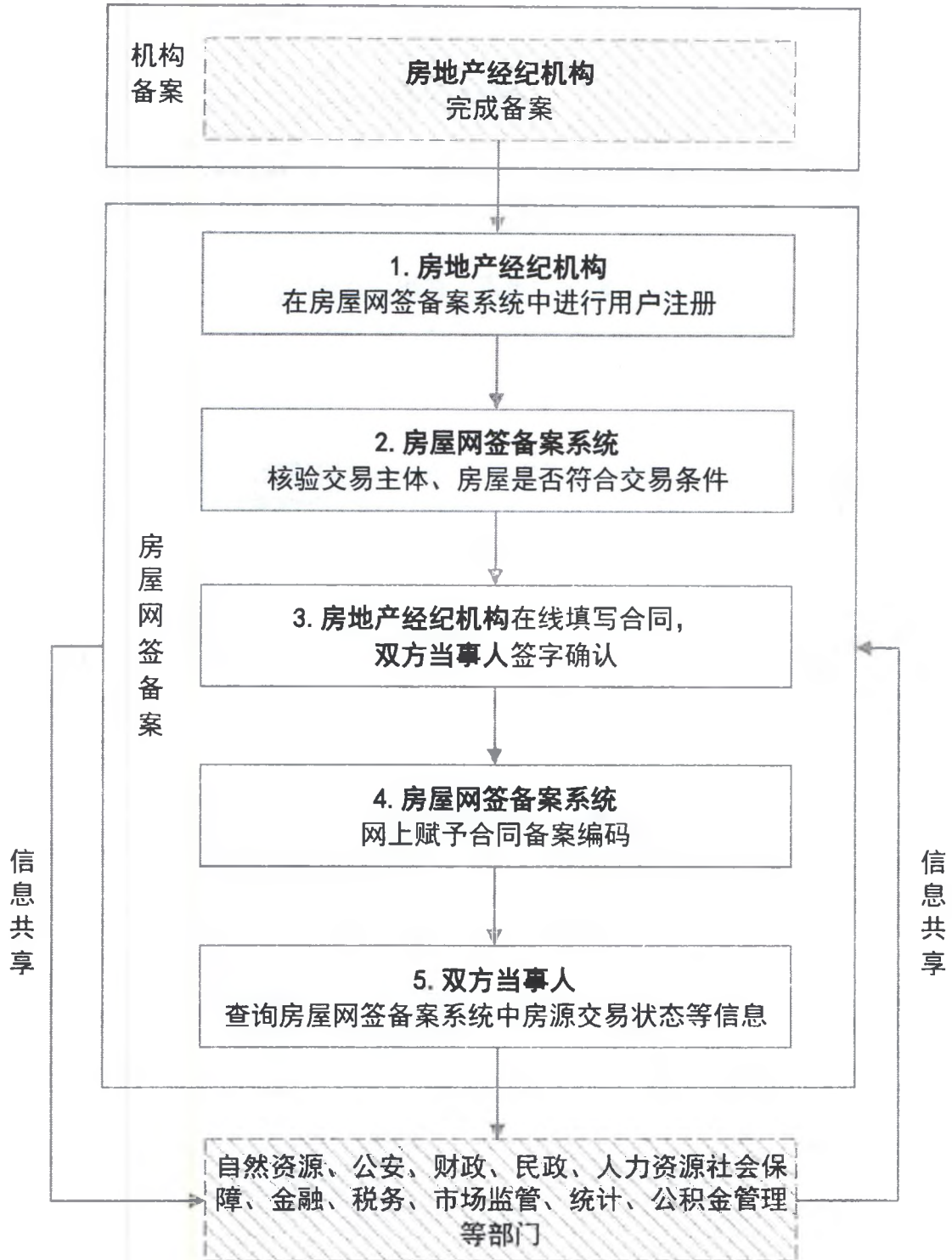


(二) 自行成交（鼓励引入人脸识别、电子签名等技术手段，通过APP、互联网端等方式办理，也可通过窗口办理）

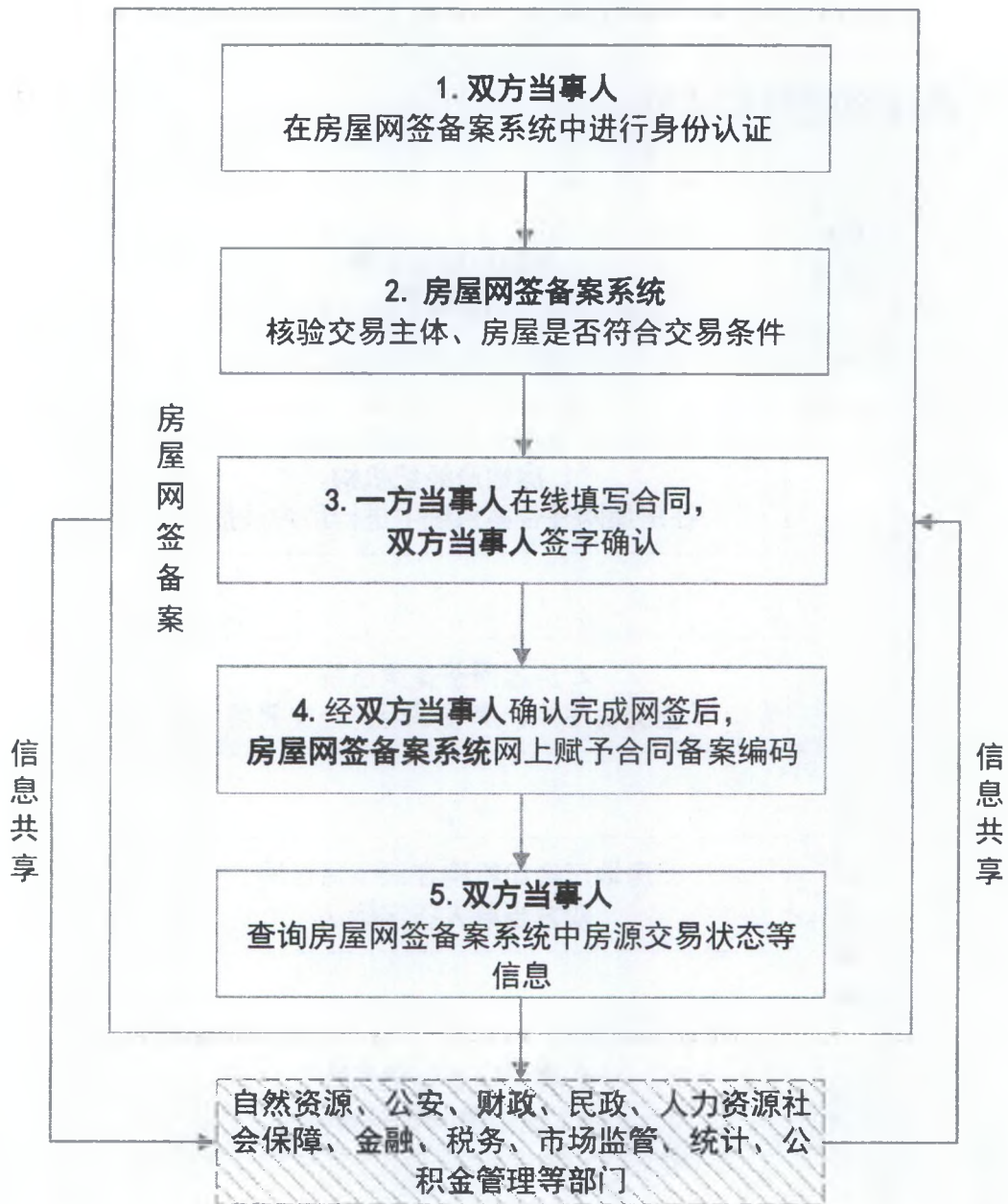


租赁合同网签备案业务流程

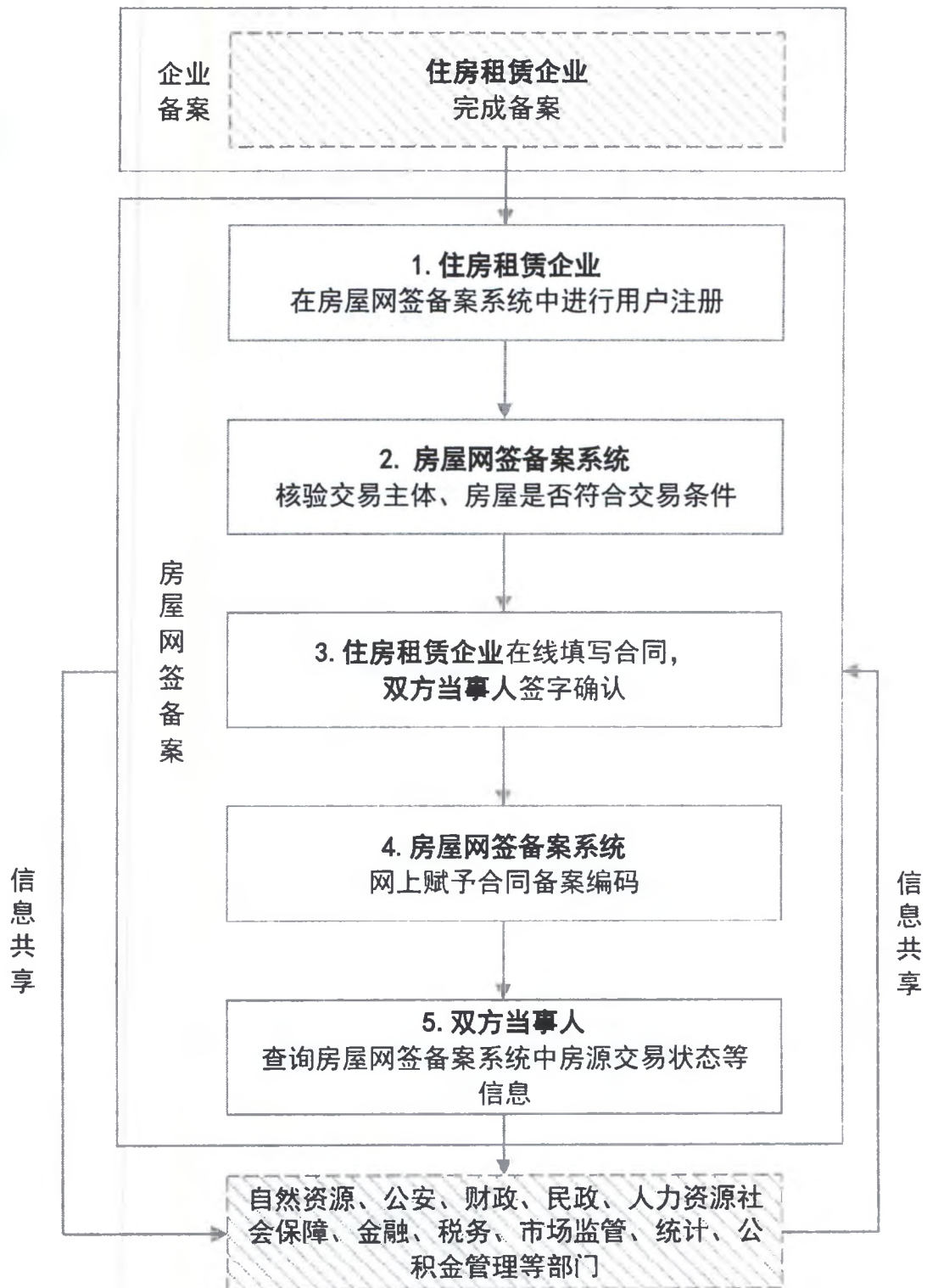
(一) 通过经纪机构成交



(二) 自行成交（鼓励引入人脸识别、电子签名等技术手段，通过APP、互联网端等方式办理，也可通过窗口办理）



(三) 通过住房租赁企业成交（含自持）



抵押合同网签备案业务流程

