**汨罗市房屋交易合同网上签约和备案实施细则**

**（征求意见稿）**

1. **为规范我市房屋交易合同网签行为，加强房屋交易合同备案管理，加大对房地产交易市场的监督管理力度，维护买卖双方当事人的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房地产开发经营管理条例》、《商品房销售管理办法》、《城市商品房预售管理办法》以及《房屋交易与产权管理工作导则》等相关法律、法规及政策的规定，结合我市实际，制定本细则。**
2. **本细则适用于本市范围内房屋交易合同网上签约、备案及其管理。所称的房屋是指新建商品房和存量房，不包括工业厂房、政府的公共建筑和公用建筑。**
3. **市不动产登记和交易机构负责本市房屋交易合同网签、备案的管理工作。**
4. **房屋交易合同实行网上签约和备案管理制度。**
5. **实行房屋交易合同网上签约和备案与不动产预告登记、转移登记联动协同办理制度。**
6. **房屋交易实行实名制，房屋交易合同签订后非法定原因不得变更受让方。**
7. **商品房交易实行商品房销售备案和价格申报制度。**商品住房销售价格申报后六个月内，房地产开发企业调整销售价格的申请不予受理，商品房**实际成交价格不得高于或低于申报价格的15%。**
8. **房屋交易合同应采用国家、省或本市制定的房屋交易合同示范文本。**
9. **不动产登记和交易机构、房地产开发企业应当设置房屋交易合同网签专用场所，专机专网并由交易双方共同进行房屋交易合同网上签约。**
10. 房屋交易合同网上签约和备案一般按下列程序进行：

（一）转让方向买受人出示商品房预售许可证或不动产权证书，转让方属房地产开发企业的应先期建立商品房管理楼盘表。

（二）转让方向买受人出示并解释房屋交易合同网签示范合同文本，协商拟定合同条款；

（三）核验交易双方身份证明；

（四）交易双方完成房屋交易合同网签；

（五）打印房屋交易合同，双方签字盖章；

（六）交易双方通过汨罗市不动产登记交易一体化平台网签备案系统提交房屋交易网签电子合同和备案申请。

1. 有下列情形之一的，不予房屋交易合同备案：

（一）房地产开发项目未取得商品房预售许可或未进行现房销售备案的；

（二）房屋交易合同未经网上签约的；

（三）交易价格明显低于市场价格的，涉及故意虚报和隐瞒的；

（四）房地产权属有争议的；

（五）未依法登记取得权属证书的；

（六）房屋有司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的；

（七）已设定抵押的房地产，存在禁止或限制转让抵押不动产的约定且未取得抵押权人同意房屋转让的书面意见的；

（八）法律、法规规定的其它情形。

1. 房屋交易合同网上签约备案后，登记机构尚未受理房屋预告（转移）登记申请前，有下列情形之一的，交易双方可共同申请合同备案变更：

（一）交易当事人姓名或者名称发生变更的；

（二）付款方式发生变更的；

（三）合同信息录入有误的；

（四）法律、法规规定的其它情形。

1. 房屋交易合同网上签约备案后，登记机构尚未受理房屋转移登记申请前，有下列情形之一的，可申请撤销房屋交易合同备案，解除买卖合同：

（一）司法、行政机关的生效文书裁定撤销、解除或确认合同无效的；

（二）在房屋交易合同签订之日起120日内，买受人因购房贷款未获批准的（应当提交贷款机构未批准购房贷款的证明材料）；

（三）在房屋交易合同签订之日起一年内，买受人拒不履行合同义务或明确表示不再履行合同义务的（纳入诚信管理范围）；

（四）房屋主体结构质量出现问题，经第三方工程质量检测机构鉴定不合格，或因房屋质量问题严重影响正常居住使用的（应当提交第三方工程质量检测机构出具的认定书或鉴定书）；

（五）商品房实测建筑面积与合同约定建筑面积误差比绝对值超过3%，且房屋交易合同中约定可解除合同的（应当提交测绘机构所出具的测绘成果报告）；

（六）买受人或其直系亲属（配偶、父母和子女）患重大疾病急需医疗资金的（应当提交关系证明、县级以上医院的诊断书原件、病历及治疗费用明细单）；

（七）夫妻离异需变更商品房买受人姓名且该商品房未办理首次登记的（应当提交民政部门备案的离婚证明、财产分割协议书或人民法院生效的法律文书）。新的合同应当在一周内重新网签备案；

（八）房屋交易合同中需添加直系亲属（配偶、父母和子女）共有人且该商品房未办理首次登记的（应当提交买卖双方同意添加直系亲属共有人的协议书）。新的合同应当在一周内重新网签备案；

（九）预售的商品房在同一开发企业开发建设的同一项目楼盘内进行调换的（应当提交原房屋交易合同解除协议及调换后的商品房网签备案合同）；

（十）交易双方在交易合同中明确约定可解除合同的其他情形；

（十一）法律、法规规定的其它情形。

严禁随意变更网签备案信息，防范期房转让偷逃税款行为，严防通过撤销和变更网签信息投机炒房。严禁房地产开发企业与买受人串通利用网签备案骗取入学资格、套取贷款或政府补贴，编造虚假材料撤销网签合同，或者通过网上签约和备案变相捂盘、炒房。

1. 房屋交易合同义务履行情况纳入房地产市场监管和诚信管理范围。依法依规构建跨部门、跨领域的“一处失信、处处受限”联合惩戒机制。
2. 市不动产登记和交易机构应完善房屋交易合同备案（变更、注销）台帐管理，加强备案信息统计。对价格异常以及消费者投诉集中的企业和项目进行重点核查。对在房屋合同备案管理中工作不力、失职渎职的有关工作人员，依法追究其责任。
3. 本细则自发布之日起正式实施。