附件

**汨罗市自然资源局**

**关于进一步加强商品房买卖合同网签备案的通知（征求意见稿）**

市不动产登记中心，局相关股室，各房地产开发企业：

为进一步加强全市商品房买卖合同网签备案管理工作，促进房地产市场平稳健康发展，维护房地产交易市场秩序，切实保障商品房交易当事人的合法权益，根据有关法律法规和文件规定，结合我市实际，现就加强商品房买卖合同备案管理工作的有关问题通知如下：

一、全市实行商品房交易网络管理制度。市不动产登记中心产权交易部门（以下简称网签备案部门）通过商品房网签备案系统，实施商品房交易（预售、现售）网上管理。

二、房地产开发企业取得商品房预售许可后，应根据国家、省、汨罗市有关部门推荐商品房买卖合同（预售、现售）示范文本，以项目为单位拟定商品房买卖合同（预售）示范文本，并及时向网签备案部门申请示范合同文本备案。备案示范合同文本作为合同备案中审查的主要内容。

三、房地产开发企业应严格执行商品房网上签约各项规定。销售商品房，按市住建部门的新建商品房预售资金监管办法规定收存预售资金，及时通过商品房网上备案系统与购房人签订《商品房买卖合同（预售、现售）》，并及时申请预售合同备案。

四、房地产开发企业应严格执行购房实名制，认购后不得擅自更改购房者姓名；网签合同需双方当面签订，并对合同条款、内容及相关约定等事项予以确认；不得以任何理由进行虚假交易，不得以签订买卖合同名义进行套取贷款、借款担保等融资行为和以房（期房）抵债行为。房地产开发企业应在办理商品房买卖合同网签备案的办公场所明显位置放置告知牌，告知购房人网签备案的相关注意事项。

五、购房核验一般程序：

（一）买卖双方当事人达成购买意向，房地产开发企业网上上传购房人的身份证明申请房源核验；

（二）核验买受人是否具备购房资格（信用或司法限制）；

（三）核验出售房源是否有抵押、查封、预告登记、异议等权利限制行为。

六、商品房买卖合同网签备案一般程序：

（一）录入合同信息。房屋网签备案系统自动导入买卖双方当事人及房屋信息，在线填写成交价格、付款方式、资金监管等合同其他基本信息，自动生成网签合同文本；

（二）签章确认。买卖双方当事人在打印出的网签合同上签章（签名）确认并将合同签章（签名）页上传至房屋网签备案系统；鼓励房地产开发企业实现电子签章（签名）技术。

（三）上传合同和附件。房地产开发企业应网上上传《商品房买卖合同（预售、现售）》，商品房购房款缴入监管账户凭证（含定金、首付款、分期付款、一次性付款和银行按揭贷款、住房公积金贷款）以及物业维修资金缴纳凭证等附件资料。

（四）备案赋码。核验通过的，完成网上签约即时备案，赋予合同备案编码，下载打印合同备案电子证明。

七、房地产开发企业应要求购房人以银行转账方式支付购房款，并使用购房人的同名银行账户；发生退款的，应按原支付途径，将资金退回原付款人的银行账户。

八、房地产开发企业应加强商品房销售及网签人员的管理，切实做好网签备案工作。对商品房销售后不及时网签备案的行为，备案部门有权关闭其网签权限。

九、下列情形可申请撤销《商品房买卖合同》备案信息：

（一）房地产开发企业与购买人已解除《商品房买卖合同》；

（二）人民法院或仲裁机构生效司法文书认定《商品房买卖合同》无效或撤销《商品房买卖合同》的。

十、撤销《商品房买卖合同》备案信息需提交的资料：

（一）申请表；

（二）《商品房买卖合同解除协议》或生效的司法文书；

（三）购房人有效身份证明；

（四）在网签备案部门官网上的公示材料（持法院或仲裁机构生效司法文书的除外）；

（五）其他必要材料。

以上材料均为电子扫描件。

购房人因故不能到场的，应提供经公证的委托书。

未成年人申请撤销《商品房买卖合同》备案信息应当由监护人代为申请，并提供保护被监护人利益的承诺书。

十一、撤销备案信息的办理程序：

（一）开发企业网上申请、扫描资料并上传；

（二）备案部门受理，并核查预告、抵押、查封、异议等信息；

（三）购房人现场签字确认；

（四）撤销备案信息。

十二、撤销商品房买卖合同备案信息应当由买卖双方共同申请。凭人民法院出具的《协助执行通知书》要求撤销合同备案信息的，可单方申请。

十三、房地产开发企业应严格按照国务院关于禁止期房转让的规定，不得为购房人的期房转让行为提供便利；由于特殊原因确需退房的，开发企业应在调查核实后协助办理有关手续，并对退房的真实性负责；所退房源应当公开销售。房地产开发企业不得利用撤销合同备案信息收取任何费用或投机炒作。

十四、备案部门要对撤销合同备案进行审核，对退房率高、购房人投诉集中及备案价格异常的项目，向房产交易执法部门通报情况，进行重点核查。

十五、违反本通知规定的，责令开发企业限期整改，暂停网上签约，约谈其主要负责人，情节严重的给予曝光；备案部门工作人员应依法履行职责，对徇私舞弊、滥用职权的，依法从严处理。

十六、本通知自2024年 月 日起施行。有效期五年。

 2024年5月15日