

淮南市人民政府办公室关于印发淮南 市商品房买卖合同网上签约和登记备案 管理办法的通知

淮府办〔2019〕44号

各县、区人民政府，市政府各部门，各直属机构：

《淮南市商品房买卖合同网上签约和登记备案管理办法》经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

2019年12月2日

淮南市商品房买卖合同网上签约和 登记备案管理办法

第一条 为规范商品房买卖合同网上签约和登记备案行为，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》《安徽省城市房地产交易管理条例》《城市商品房预售管理办法》《商品房销售管理办法》《房屋交易合同网签备案业务规范(试行)》等有关法律法规规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内国有土地上商品房买卖合同(以下简称合同)网上签约和登记备案管理，适用本办法。

第三条 市住房保障和房产管理局负责合同网上签约和登记备案管理工作。自然资源和规划、公安、数据资源管理等部门配合做好相关工作。

市住房保障和房产管理局应完善基于楼盘表的合同网上签约和登记备案管理系统，建立房屋交易数据库，与税务、自然资源和规划、统计等部门同步共享利用。

第四条 房地产开发企业在销售商品房前，应当申请办理合同网上签约和登记备案入网认证手续，并按照有关规定使用和保管商品房网上签约用户密钥。

第五条 房地产开发企业在取得商品房预售许可证或商品房现房销售备案证明后，市住房保障和房产管理局应通过公众信息网公示以下信息：

(一)商品房项目概况、商品房预售许可证或商品房现房销售备案证明；

(二)商品房楼盘表、户型、建筑面积、套内面积、公共分摊面积、拟销售价格；

(三)商品房房源销售状态和权利限制状况等。

第六条 交易双方应当根据合同示范文本协商拟订合同内容，并录入网签备案系统，经双方确认后，网上提交打印合同(备案单)。

第七条 房地产开发企业应当持交易双方共同签字(盖章)的合同(备案单)等材料申请合同登记备案。

符合条件的，应当在1个工作日内办理完毕。

经登记备案的网签合同(备案单)可以作为办理不动产登记、银行贷款、住房公积金提取、涉税业务等的有效凭证。

第八条 对于有下列情形之一的，不予备案：

(一)所售商品房不在预售许可、现房销售备案范围内的；

(二)所售商品房已被其他购房人联机签约或合同已登记备案或已设定的抵押未注销的；

(三)合同内容不完整，未录入相关信息的；

(四) 被司法机关或行政机关裁定、决定查封限制房地产权利或其他法律法规政策禁止出售的。

第九条 合同登记备案后,不动产登记机构尚未受理不动产预告(转移)登记申请前,买受人信息、房源信息、房源价款、抵押金额发生变化的,或者买受人发生以下变化的,由交易双方共同申请合同登记备案变更:

(一) 买受人之间减少共有人的;

(二) 买受人在家庭成员(仅含配偶、父母、子女)间更名或增加共有人的;

(三) 共同买受人之间共有方式及份额变更的;

(四) 夫妻因解除婚姻关系,买受人变更为另一方的;

(五) 买受人已故,继承人申请变更的;

(六) 法律、法规规定的其他情形。

其他合同内容发生变化的,交易双方经协商一致后,可自行通过补充协议约定。

第十条 申请备案变更的,应当提交以下材料:

(一) 合同备案变更申请表;

(二) 证明合同登记备案信息需要变更的材料;

(三) 申请人身份证明、代理人身份证明及授权委托书。

符合条件的,应当在5个工作日内办理完毕。

第十一条 合同登记备案后,不动产登记机构尚未受理不动

产预告(转移)登记申请前, 交易双方经协商一致同意解除合同的, 应共同申请合同登记备案注销。

第十二条 申请备案注销的, 应当提交以下材料:

(一)合同备案注销申请表;

(二)合同解除或终止履行的协议, 或者人民法院、仲裁机构的生效法律文书;

(三)申请人身份证明、代理人身份证明及授权委托书。

符合条件的, 应当在 5 个工作日内办理完毕。情况特殊的, 可延长至 10 个工作日。

第十三条 合同登记备案注销前, 房地产开发企业不得以任何形式向他人销售所退房源。备案注销后, 所退房源应当公开销售。

第十四条 申请人应当对提交的合同登记备案、变更、注销材料的真实性和有效性负责。

买受人为无民事行为能力人、限制民事行为能力人的, 由其监护人代为申请, 监护人应当提供监护人证明材料。

第十五条 房地产开发企业未按照本办法规定办理合同网上签约和登记备案的, 市住房保障和房产管理局可予以通报、记入信用档案等处理。

第十六条 市住房保障和房产管理局发现房地产开发企业提供虚假资料进行合同登记备案及其变更、注销或存在其他虚假

交易违规销售情形的，可予以约谈，责令其停止违规行为；情节严重或拒不停止违规行为的，可暂停该项目合同网上签约和登记备案，记入信用档案并向社会公示。

发现房地产经纪机构及其工作人员利用合同登记备案及其变更、注销等业务向买受人收取费用、投机炒作或为买受人提供不实材料的，可予以通报、记入信用档案、向社会公示等处理。

第十七条 市住房保障和房产管理局工作人员利用职务便利，收受他人财物，不依法履行职责，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第十八条 寿县、凤台县参照本办法执行。

第十九条 本办法自 2020 年 1 月 1 日起施行，《淮南市商品房买卖合同网上签约和备案登记管理办法》（淮府办〔2005〕145 号）同时废止。