

武汉市住房保障和房屋管理局文件

武房规〔2020〕3号

市住房保障房管局关于规范新建商品房 合同网签备案工作的通知

各区房管部门，市房产交易中心、市房地产市场管理中心、市房产信息中心，各房地产开发企业：

为贯彻落实《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》（建房规〔2018〕128号）、《住房城乡建设部关于提升房屋网签备案服务效能的意见》（建房规〔2020〕4号）要求，全面规范和优化新建商品房买卖合同网签备案流程，提升服务效能，加强新建商品房销售监管，保障买卖双方合法权益，促进房地产市场平稳健康发展，结合我市实际，现就有关工作通知如下：

一、规范新建商品房认购行为

房地产开发企业销售房屋后应当在 3 日内通过“武汉市商品房买卖合同网上签约和备案系统”（以下简称“网签备案系统”）上报房屋预签约信息，主要包括认购人身份信息、认购人购房资格认定结果、认购房号、约定《武汉市商品房买卖合同》（以下简称“合同”）签订时间等。上报后，网签备案系统即时完成房屋预签约信息备案。

经买卖双方协商一致终止房屋交易的，房地产开发企业应及时通过网签备案系统注销房屋预签约信息备案。备案注销后，房地产开发企业应重新将房屋对社会公开销售。

二、提升合同网签备案效率

纳入新建商品房预售资金监管的项目，房地产开发企业应及时通过网签备案系统提取预签约备案信息，录入合同内容，并打印《新建商品房买卖合同缴款通知书》。买受人凭通知书将房款直接存入项目资金监管账户后，双方打印合同文本并签订。房地产开发企业上传合同文本买卖双方签章页后，系统即时完成合同备案。

不纳入新建商品房预售资金监管的项目，买卖双方签订合同后，房地产开发企业上传合同文本买卖双方签章页，系统即时完成合同备案。

合同备案前，经买卖双方协商一致终止房屋交易的，房地产开发企业应通过网签备案系统注销合同信息。合同信息注销后，房地产开发企业应重新将房屋对社会公开销售。

三、加强备案合同信息异动管理

（一）预售的商品房，不动产首次登记前；现售的商品房，自合同备案后 90 日内，买受人发生以下变更情形的，

经买卖双方协商一致，房地产开发企业应通过网签备案系统申请办理合同备案信息变更：1. 买受人变更为其配偶、父母、子女、（外）祖父母、（外）孙子女的；2. 因离婚析产，需变更买受人的。以上第1种情形，仅限变更一次，变更后的买受人应符合我市住房限购政策。

（二）经买卖双方协商一致在同一项目换购商品房的，房地产开发企业应通过网签备案系统申请办理合同备案信息变更。

（三）合同备案后，合同内容发生变化或有误的，房地产开发企业应及时通过网签备案系统变更或更正合同备案信息。

（四）合同备案后，有下列情形之一的，房地产开发企业应通过网签备案系统申请办理合同备案信息注销：1. 依据备案合同中明确约定的解除条件，经买卖双方协商一致解除合同的；2. 其他特殊情形需办理合同备案注销的。

（五）人民法院或仲裁机构生效的法律文书确认变更合同主体或认定商品房买卖合同未成立、解除、撤销或无效的，房地产开发企业应通过网签备案系统申请办理合同备案信息的变更或注销。

（六）按照上述规定申请办理合同备案信息变更、更正和注销的，若商品房已办理预告登记、被（预）查封或涉及抵押权内容未经抵押权人书面同意的，房管部门不予办理，依照人民法院或仲裁机构生效法律文书的除外。

四、提高合同备案信息应用效能

买受人可通过“武汉市住房保障和房屋管理局网站”

(<http://fgj.wuhan.gov.cn/>)或“武汉住保房管”微信公众账号实时查询合同网签备案状态。合同备案后生成合同备案信息二维码,通过二维码向税务、金融、住房公积金、不动产登记、公安、民政、教育、财政、人力资源社会保障、市场监管、统计、法院等部门和单位及相关公共服务部门推送合同网签备案信息,为公共服务提供便利。

五、优化合同网签备案服务

积极推行“互联网+网签”模式,鼓励使用新建商品房买卖电子合同,利用大数据、人脸识别、电子签名等技术,加快移动服务端建设,实现合同网签备案掌上办理、不见面办理。

六、实施合同网签备案管理的政策性住房,可参照本通知要求办理。限定销售对象的商品房,房地产开发企业办理合同备案、变更及注销手续还应当符合有关政策规定。

七、本通知自公布之日起30日后施行,有效期五年。原《市住房保障房管局关于进一步加强商品房买卖合同网上签约备案及异动管理工作的通知》(武房规〔2018〕8号)同时废止。

市住房保障和房屋管理局

2020年9月9日

武汉市住房保障和房屋管理局办公室

2020年9月9日印发