

威住建通字〔2024〕75号

各区市建设局、自然资源局、市场监督管理局、税务局、国家金融监督管理总局威海监管分局各监管支局、住房公积金管理中心，各商业银行，各房地产经纪机构，各有关单位：

为加强存量房买卖合同网签备案管理，规范存量房交易和房地产经纪行为，建立公平、公正、透明的交易秩序，维护存量房交易当事人合法权益，市住房和城乡建设局、市自然资源和规划局、市市场监督管理局、国家税务总局威海市税务局、中国人民银行威海市分行、国家金融监管总局威海监管分局、市住房公积金管理中心依据有关法律法规规章和政策性文件规定，研究制定了《威海市存量房买卖合同网签备案管理办法（试行）》，现印发给你们，请遵照执行。

威海市住房和城乡建设局

威海市自然资源和规划局

威海市市场监督管理局

国家税务总局威海市税务局

中国人民银行威海市分行 国家金融监管总局威海监管分局

威海市住房公积金管理中心

2024 年 10 月 28 日

第一条 为加强存量房买卖合同网签备案管理，规范存量房交易和房地产经纪行为，建立公平、公正、透明的交易秩序，维护存量房交易当事人合法权益，根据《房地产经纪管理办法》《住房和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）等相关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 凡在我市城市规划区国有土地范围内进行存量房买卖的，买卖双方须通过住建部门的存量房交易系统在线签订《存量房买卖合同》，由住建部门为合同赋码完成备案。存量房买卖合同网签备案管理主要包括房源信息核验和发布、合同网签备案手续办理、合同网签备案信息共享和使用等。

本办法所称的存量房是指通过购买或自建等途径，已取得不动产权证书（或房屋所有权证书）并可上市交易的房屋。

第三条 市住房和城乡建设局负责对全市存量房买卖合同网签备案工作进行监督指导，具体负责环翠区、高技术产业开发区、经济技术开发区、临港经济技术开发区范围内的存量房买卖合同网签备案工作。

文登区、荣成市、乳山市住建部门负责本辖区范围内存量房买卖合同网签备案工作。

第四条 存量房买卖合同网签备案手续可在政务服务大厅窗口、房地产经纪机构门店、金融机构服务点办理。

第五条 住建部门应建设存量房交易系统。存量房交易系统应与不动产登记、金融、税务、住房公积金等相关部门的信息系统互联互通，共享交易房屋的相关信息，实时传递存量房买卖合同网签备案信息。

第六条 存量房出卖人应通过存量房交易系统核验房源信息，房源信息核验无误后，由存量房交易系统将房源信息推送到住建部门指定的网站上发布。

存量房出卖人委托房地产经纪机构出卖房屋的，房地产经纪机构应与委托人签订《房地产经纪服务合同》，并通过存量房交易系统核验房源信息，房源信息核验无误后，由存量房交易系统将房源信息推送到住建部门指定的网站上发布。

存量房出卖人或房地产经纪机构可通过存量房交易系统撤销已发布的房源信息。

第七条 存量房买卖合同网签备案流程。

（一）网签合同。通过房地产经纪机构居间交易的，房地产经纪机构在存量房交易系统录入合同信息，由买卖双方及房地产经纪机构使用电子签章在线签订合同。不采用电子签章在线签订合同的，由房地产经纪机构打印出合同，买卖双方及房地产经纪机构共同签章后扫描上传至存量房交易系统。

买卖双方自行达成交易的，买卖双方可在政务服务大厅窗

口、金融机构服务点通过存量房交易系统使用电子签章在线签订合同。不采用电子签章在线签订合同的，由买卖双方打印出合同，买卖双方共同签章确认后扫描上传至存量房交易系统。

（二）合同备案。住建部门对网签合同进行形式性审查，审查通过后予以备案，生成合同备案编码。

第八条 已网签备案存量房买卖合同变更及注销流程。

（一）在办理不动产转移登记前，交易双方经协商一致后，可对已网签备案存量房买卖合同进行变更或注销。通过房地产经纪机构居间交易的，房地产经纪机构应协助交易双方到政务服务大厅窗口申请办理。买卖双方自行交易的，交易双方可到政务服务大厅窗口申请办理，也可通过住建部门提供的移动端在线功能办理。

（二）因生效的法律文书导致交易终止的，当事人凭生效的法律文书、身份证件等相关材料办理。

（三）符合交易双方在存量房买卖合同中约定的合同注销的情形，经住建部门核实无误后方可办理。

（四）已办理存量房交易资金监管的，当事人凭相关交易终止材料至住建部门解除资金监管后方可办理。

第九条 住建部门与市场监管部门应联合制定《存量房买卖合同》范本和《房地产经纪服务合同》范本。有关部门在办理与存量房相关的不动产登记、税费缴纳、商业贷款、公积金贷款等业务时，应统一采用范本。

不动产登记部门办理存量房转移登记、商业银行办理存量房贷款业务、住房公积金中心办理住房公积金贷款业务，以存量房交易系统推送《存量房买卖合同》为准；税务部门办理存量房涉税业务，以存量房交易系统及不动产登记与征税业务联办系统推送《存量房买卖合同》为准。

第十条 进行存量房交易前，卖方应如实提供交易房屋最新的权利状况和自然状况；买方应如实申报是否属于限制购买房屋的对象。买卖双方在存量房买卖合同网签时须如实填写交易价格、付款方式等交易信息。

第十一条 在住建部门备案的房地产经纪机构具有存量房买卖合同网签资格。金融机构不得为未在住建部门备案的房地产经纪机构提供金融服务。房地产经纪机构及其从业人员在存量房买卖合同网签备案过程中不得有下列行为：

（一）撮合存量房买卖双方达成交易，但不办理存量房合同网签备案。

（二）对不符合交易条件的当事人提供居间代理服务。

（三）租借存量房交易系统用户账号供他人使用。

（四）未经核验发布房源信息。

（五）以不正当手段获取房屋信息，违背当事人意愿发布、泄露、转卖当事人及房屋的相关信息。

（六）隐瞒房地产经纪行为，假称以自行成交方式申请备案。

（七）未经买卖双方当事人同意，擅自进行存量房屋买卖合同

同网签或变更。

（八）以合同网签备案为由违规收取服务费用。

（九）代收代管存量房交易资金。

（十）其他违法违规行为。

第十二条 住建部门通过组织人员现场巡查、合同抽查、投诉受理等方式，加强对房地产经纪机构及其从业人员的监督。对房地产经纪机构及其从业人员的违法违规行为，根据实际情况和情节严重程度，依法依规给予责令改正、暂停存量房交易系统使用权限、取消网签资格、信用扣分、罚款等处理。

第十三条 本办法自 2024 年 12 月 1 日起施行，有效期至 2026 年 11 月 30 日。