

住房和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

省、自治区住房和城乡建设厅，直辖市住房和城乡建设（管）委，新疆生产建设兵团住房和城乡建设局：

为全面贯彻《优化营商环境条例》，进一步落实经国务院同意印发的《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〔2018〕128号），推进房地产领域“放管服”改革，提高房屋交易管理服务效能，向各类房地产市场主体提供规范化、标准化、便捷化的服务，营造稳定、透明、安全、可预期的良好市场环境，为建立房地产市场监测体系，落实房地产市场调控工作提供支撑，现提出如下意见。

一、全面采集楼盘信息

（一）建立健全楼盘数据。楼盘表是房屋信息基础数据库，是实施房屋交易合同网签备案，开展房屋交易、使用和安全管理的基礎。市、县住房和城乡建设部门应当按照规定建立健全覆盖所辖行政区域的各类新建商品房和存量房的楼盘表。

（二）优化流程精简材料。市、县住房和城乡建设部门应当加强房屋面积管理工作，落实房屋面积测量规范标准要求，为房地产开发企业等各类市场主体提供规范、便捷、高效的预（实）测绘成果审核服务。建立楼盘表所需材料，能够通过部门间共享获取的，不再要求当事人提供；能够获取电子材料的，不再收取纸质要件。

（三）统一数据标准规范。市、县住房和城乡建设部门应当按照统一的数据标准要求建立楼盘表。楼盘表具体包含房屋坐落、房屋编码、建筑面积、房屋用途、土地用途、房屋性质、房屋所有权人、交易状况等房屋基础数据。各地房屋交易合同示范文本的内容应当包含建立楼盘表必需的数据指标。

（四）动态更新楼盘表信息。市、县住房和城乡建设部门开展商品房预售许可、商品房现售备案、房屋交易合同网签备案、交易资金监管、物业管理、住宅专项维修资金管理、房屋征收等业务产生的，或者通过部门间信息共享获取的交易状况和权利状况相关信息，应当及时载入楼盘表，实现楼盘表信息动态更新。

二、提供自动核验服务

（五）自动核验交易主体。市、县住房和城乡建设部门应当推动房屋网签备案系统与公安、民政、税务、人力资源社会保障、市场监管、自然资源、法院等部门和单位相关信息系统联网，通过信息共享等方式自动核验交易主体的身份、婚姻状况、税收、社会保障、市场主体登记、不动产登记、失信被执行人等信息，逐步实现当事人仅凭身份证件即可完成交易主体核验。

（六）自动核验房源信息。市、县住房和城乡建设部门应当通过比对楼盘表实现房源信息真实性核验。通过信息共享等方式，逐步实现房屋网签备案系统自动核验新建商品房是否取得预售许可或者现售备案，房屋是否存在查封、抵押、按政策未满足上市交易条件等限制交易或者权利负担的情形。

三、优化网签备案服务

(七) 推进“互联网+网签”。积极推行“互联网大厅”模式，鼓励使用房屋交易电子合同，利用大数据、人脸识别、电子签名、区块链等技术，加快移动服务端建设，实现房屋网签备案掌上办理、不见面办理。优化窗口服务，做好“一窗受理”，提供房屋交易、缴税和登记集中办理、一次办结服务。

(八) 延伸端口就近办理。市、县住房和城乡建设部门应当将房屋网签备案端口延伸至房地产开发企业、房地产经纪机构、金融机构，方便房屋交易主体就近办理、当场办结。新建商品房买卖，由房地产开发企业与购房人签订买卖合同时办理网签备案；通过房地产经纪机构成交的存量房买卖，由房地产经纪机构在当事人签订买卖合同时办理网签备案；金融机构提供房屋贷款的，可由金融机构为当事人办理房屋买卖合同、抵押合同网签备案。

(九) 实现网签即时备案。按照减环节、减材料、减时限的要求，编制统一标准的房屋网签备案流程和办事指南。当事人仅需录入交易合同必填字段，房屋网签备案系统即可自动比对核验楼盘表信息及交易主体资格，自动生成合同文本。推行房屋交易合同网上签约即时备案，当事人完成签约后，通过相关技术手段实现即时备案，生成备案编码，在楼盘表中自动更新房屋交易状况信息。

(十) 保障交易便捷安全。当事人申请变更、注销网签备案的，住房和城乡建设部门应当及时办理，在变更、注销网签备案前，不得重复办理同一套房屋的交易合同网签备案。市、县住房和城乡建设部

门应当建立交易资金监管制度，商品房预售资金应当用于有关工程建设，纳入监管的存量房交易资金应在房屋转移登记完成后立即划转，不得挪作他用。

四、提高数据使用效能

（十一）强化信息对接共享。市、县住房和城乡建设部门履行房屋交易管理职能过程中，能通过信息共享获取的数据，不再要求当事人重复提交。加快将房屋交易网签备案信息与国家政务服务一体化平台对接，及时交换数据信息，提升公共服务水平。

（十二）拓宽数据应用范围。市、县住房和城乡建设部门应当推送房屋网签备案数据，方便税务、金融、住房公积金、自然资源、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利用，为当事人办理税务、贷款、住房公积金、不动产登记、积分落户、子女入学、市场主体登记、强制执行等业务和公共服务提供便利，让数据多跑路，让群众少跑腿。

五、推进全国一张网建设

（十三）落实城市主体责任。各地应当落实城市主体责任，建立以房屋网签备案数据为基础的房地产市场监测体系，为房地产市场调控提供数据支撑和决策依据，促进房地产市场平稳健康发展。市、县住房和城乡建设部门应当及时完善房屋网签备案系统，按照房屋网签备案业务操作规范要求，统一流程开展房屋网签备案工作，及时获取和上传交易数据，实现新建商品房、存量房网签备案全覆盖。提高房

房网签备案数据质量，加强房网签备案价格监测，确保数据真实准确。

（十四）构建房屋管理平台。市、县住房和城乡建设部门应当以房网签备案系统为基础，整合资质许可、房屋面积管理、房屋预售、交易资金监管、住房专项维修资金监管、房屋征收、信用管理等系统，加快建设具有自动核验、便捷查询、统计监测等功能的房屋管理基础平台。按照统一的数据创建、采集、检查、存储和传输标准，实时更新房屋信息。

（十五）强化信息安全防护。各级住房和城乡建设部门要强化网络安全意识，严格执行信息安全等级保护和信息系统分级保护制度，严格个人隐私信息保护。加强信息基础设施网络安全防护，把数据安全纳入房屋管理基础平台建设和使用的全周期，在业务办理、数据维护和数据共享等关键环节严把安全关。

（十六）加快市县系统联网。各城市住房和城乡建设部门应当将市本级房网签备案系统向所辖区县扩展，全面覆盖所辖行政区域，按要求接入全国房地产市场监测系统。各省级住房和城乡建设部门应当落实监督指导责任，指导所辖城市住房和城乡建设部门按照工作要求，完善网签备案系统建设。推进房网签备案系统全国联网，实现部门间数据共享，建立跨地区、跨部门、跨层级的全国房地产市场数据库。

附件：房网签备案业务操作规范

中华人民共和国住房和城乡建设部

2020年3月26日

（此件主动公开）

附件

房屋网签备案业务操作规范

1 楼盘表业务

1.1 定义

楼盘表是住房和城乡建设部门基于房产测绘成果建立，记载各类房屋基础信息 and 应用信息的数据库，是实施房屋网签备案业务操作、开展房屋交易、使用和安全管理的基礎，在不同业务应用场景中可表现为表格、数据集等形式。

1.2 依据

《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国测绘法》《商品房销售管理办法》《房产测绘管理办法》等相关规定。

1.3 楼盘表内容

1.3.1 物理状况信息。包括丘数据、项目基本信息、幢数据、房屋基本单元、房屋编码、房屋坐落、建筑面积、建成年份、建筑结构、户型结构、房屋朝向、房屋楼层等。

1.3.2 权利状况信息。包括土地权利使用人、土地性质、土地用途、土地使用期限、宗地编号等土地权利状况信息，以及房屋所有权人、房屋性质、房屋用途等房屋权利状况信息。

1.3.3 交易状况信息。

(1) 房屋买卖信息。包括买卖当事人、成交价格、成交时间、付款类型等。

(2) 房屋抵押信息。包括抵押当事人、评估价格、贷款金额、贷款方式等。

(3) 房屋租赁信息。包括租赁当事人、租赁价格、租赁套间、租金支付方式、押金、租赁期限等。

(4) 房屋查封限制信息。包括查封限制人、被查封限制人、查封期限等。

1.3.4 其他应记载的信息。包括物业管理、交易资金监管、住宅专项维修资金管理、房屋征收等。

1.4 新建商品房楼盘表

1.4.1 提交主体。房地产开发企业等各类市场主体。

1.4.2 提交时间。完成房屋预（实）测绘后。

1.4.3 提交材料。

(1) 房产测绘成果报告；

(2) 建筑物符合规划许可、竣工验收（实测绘）相关材料。

1.4.4 建立楼盘表。市、县住房和城乡建设部门对各类市场主体提交的材料进行审核，包括房产测绘成果适用性、界址点准确性、面积测算依据与方法等内容，并采集规划许可、土地审批、建设审批、测绘成果及相关电子图表信息，建立房屋楼盘表。

1.5 存量房楼盘表

存量房未建立楼盘表的，可通过信息共享等方式采集房产测绘成果，获得房屋物理状况、权利状况、交易状况等信息，补建楼盘表并逐步完善。

1.6 图示

楼盘表业务流程图（见图1）。

2 房屋买卖合同网签备案

2.1 定义

房屋买卖合同网签备案是买卖双方当事人通过政府建立的房屋交易网签备案系统，在线签订房屋买卖合同并进行备案的事项，是房屋交易的重要环节。

2.2 依据

《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》《城市商品房预售管理办法》《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发〔2010〕4号）、经国务院同意印发的《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〔2018〕128号）等相关规定。

2.3 要求

市、县住房和城乡建设部门按照及时、准确、全覆盖的要求，加强房屋买卖合同网签备案管理，全面实行新建商品房、存量房网签备案制度。

2.4 办理主体

2.4.1 新建商品房网签备案，由房地产开发企业办理。

2.4.2 存量房网签备案，通过房地产经纪机构成交的，由房地产经纪机构办理。

2.4.3 存量房网签备案，通过买卖双方当事人自行成交的，由双方当事人办理。

2.4.4 金融机构提供贷款的，宜由金融机构办理。

2.5 办理方式

市、县住房和城乡建设部门应向经网签备案系统注册的房地产开发企业、房地产经纪机构、金融机构等提供网签备案端口，方便当事人就近办理、当场办结。

2.5.1 新建商品房交易的，房地产开发企业宜在销售现场登录网签备案系统办理网签备案。

2.5.2 通过房地产经纪机构成交存量房的，房地产经纪机构宜在经营场所登录网签备案系统现场办理网签备案。

2.5.3 买卖双方当事人自行成交存量房的，双方当事人可通过互联网或手机应用软件（APP）登录网签备案系统，也可通过房地产交易中心等政务服务大厅窗口办理网签备案。

2.5.4 金融机构提供贷款的，宜在金融机构现场登录网签备案系统办理网签备案。

2.6 购房核验

2.6.1 核验方式。通过信息共享等方式获取核验所需信息，完成交易主体和房源信息自动核验。

2.6.2 提交材料。

(1) 新建商品房网签备案，提交买受人身份证明。

(2) 存量房网签备案，提交买卖双方当事人身份证明。通过信息共享未获得房屋产权信息的，还需提交房屋权属证书。

2.6.3 办理时限。

即时自动核验。

2.6.4 交易主体核验。

2.6.4.1 核验买受人是否具备购房资格。

- (1) 是否属于失信被执行人；
- (2) 是否属于限制购买房屋的保障对象；
- (3) 是否属于实施限购城市（县）的限购对象；
- (4) 是否属于不具备购房资格的境外机构或个人；
- (5) 其他依法依规限制购买情形。

2.6.4.2 核验出售人是否具备售房资格。

- (1) 出售人是否属于房屋所有权人；
- (2) 出售人是否属于限制民事行为能力的自然人。

2.6.5 房源信息核验。

- (1) 新建商品房是否取得预售许可或现售备案；
- (2) 是否属于按政策限制转让的房屋；
- (3) 是否满足政策性住房上市交易条件；
- (4) 是否存在抵押、查封等限制交易情形；
- (5) 其他依法依规限制转让情形。

2.7 办理流程

2.7.1 录入合同。房屋网签备案系统自动导入买卖双方当事人及房屋信息，当事人在线填写成交价格、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。

2.7.2 签章确认。买卖双方当事人在打印出的网签合同上签章确认并将合同签章页上传至房屋网签备案系统。有条件的城市，可以采用电子签名（签章）技术，在网签备案系统中予以确认。

2.7.3 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。

2.7.4 网签备案信息载入楼盘表。网签备案后，将合同备案编码、购房人基本信息、成交价格、付款方式、资金监管等房屋买卖合同网签备案信息载入楼盘表。

2.7.5 将楼盘表信息推送至相关部门。

2.8 房屋买卖中抵押合同网签备案

房屋买卖需要抵押贷款的，抵押合同网签备案参照买卖合同网签备案流程办理。

2.9 图示

2.9.1 新建商品房买卖合同网签备案业务流程图（见图2）。

2.9.2 存量房买卖合同网签备案业务流程图（见图3）。

3 信息利用

3.1 要求

住房和城乡建设部门通过城市政府“一体化”政务服务平台，共享楼盘表、网签备案等相关数据，加强部门间数据交换和使用管理，落实便民利企政策，提升服务水平。

3.2 信息服务领域

3.2.1 政务服务。与税务、金融、住房公积金、自然资源、公安、民政、教育、财政、人力资源社会保障、市场监管、统计、法院等部门共享数据，为当事人办理税务、贷款、住房公积金、不动产登记、积分落户、子女入学、市场主体登记、强制执行等业务和公共服务提供便捷服务。

3.2.2 房屋交易服务。通过开放网签备案系统，为房屋买卖当事人提供房屋交易主体、房源信息自动核验服务。

3.2.3 金融服务。向住房公积金管理、金融机构等部门开放数据，为当事人办理购房贷款等业务提供便捷服务。

3.2.4 公用事业服务。向供水、供电、供气、供热等公用企事业单位开放数据，为当事人办理水电气热等业务提供便捷服务。

3.2.5 企业服务。向房地产开发企业、房地产经纪机构、住房租赁企业、物业管理企业等开放数据，提升企业办事效率。

4 交易资金监管

4.1 定义

交易资金监管是房屋交易网签备案过程中，由住房和城乡建设部门、政府授权的银行业金融机构或具有相应资质的第三方机构对商品

房预售资金、存量房交易资金等实施监管，是确保房屋交易资金安全的重要环节。

4.2 依据

《中华人民共和国城市房地产管理法》《城市商品房预售管理办法》《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发〔2010〕4号）、经国务院同意印发的《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〔2018〕128号）相关规定。

4.3 要求

市、县住房和城乡建设部门要加强商品房预售资金、存量房交易资金监管。商品房预售资金应当用于有关的工程建设，不得挪作他用，存量房交易资金应在房屋完成转移登记后划转，保证交易安全，实现符合条件应即时拨付，方便企业和群众办事。

4.4 监管范围

4.4.1 商品房预售资金全部纳入监管。

4.4.2 通过房地产经纪机构成交的存量房买卖佣金，应当纳入交易资金监管。除当事人提出明确要求外，存量房交易资金也应纳入资金监管。

4.4.3 存量房自行成交的，由当事人选择是否进行交易资金监管。

5 附 则

5.1 房屋租赁合同网签备案和其他形式的房屋抵押合同网签备案流程另行制定。

5.2 各地应当按照本规范要求，及时完善房屋网签备案系统，统一流程开展房屋网签备案工作。