

《宣城市区商品房销售合同网上登记备案管理办法》政策解读

一、政策背景

为维护房地产市场秩序，规范商品房销售合同网上登记备案行为，2005 年市政府办印发了《宣城市商品房销售合同网上登记备案管理办法》（以下简称“办法”）。由于市住建局（房地产中心）职能调整、政策变化以及部分业务流程优化，我局（房地产中心）修订了该《办法》。

二、起草过程

该《办法》由市住建局（市房地产中心）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》、《商品房销售管理办法》及住房和城乡建设部《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）》等法规、政策的基础上进行修订。2023 年 7 月份起草初稿，随后 8 月通过广泛征求社会公众、房地产开发企业、业内人士和法律顾问等意见定稿，经合法合规和公平竞争审查，2024 年 1 月 7 日，《办法》以市住建局名义印发。

三、工作目标

通过修订该《办法》，进一步规范宣城市区商品房销售合同

网上登记备案行为，促进我市房地产秩序平稳健康发展。

四、主要内容

(1) 单位名称发生变化。

第三条 市房地产事业发展中心负责商品房销售合同网上登记备案的组织实施和管理工作。

(2) 申请条件进行优化。

第四条 房地产开发企业在销售商品房前，应当提交营业执照、资质证书、开发项目证明文件向市房地产事业发展中心申请办理商品房销售合同网上登记备案入网认证手续。

(3) 房屋权属登记职能由市不动产登记中心行使，删除相关权属登记内容。

删除原文 第十五条 销售的商品房自交付使用或合同签订后 90 日内，购房人应当依法向市产权处申请房屋权属登记。已签订商品房买卖合同并取得登记备案证明的购房人与权利申请人不一致的或者已签订商品房买卖合同未取得登记备案证明的，市产权处将不予受理房屋权属登记。

(4) 业务系统实现网签合同即时自动备案，业务流程发生变化。

原文第十三条 房地产开发企业应在 10 日内将双方当事人签订的《商品房买卖合同》电子文本，通过网上房地产综合业务系统传至市产权处申报登记备案。逾期未申报登记备案的，网上《商品房买卖合同》将自动撤销，并由签约标识，恢复至可售标识。

修订为：第八条 房地产开发企业与购房人就商品房买卖有关事项达成一致意见的，应及时签订《商品房买卖合同》，办理商品房销售合同网上登记备案，并通过网上登记备案管理系统打印《商品房买卖合同》和《宣城市商品房销售合同网上登记备案证明》。

（5）删除法律法规已明确规定的条款。

删除原文第三条 本办法所称商品房销售包括商品房预售和商品房。商品房预售，是指房地产开发企业将正在建设中的商品房预先出售给买受人，并由买受人支付定金或者房价款的行为。商品房现售，是指房地产开发企业将竣工验收合格的商品房出售给买受人，并由买受人支付房价款的行为。

政策解读联系人：市住建局房产中心市场科方荣

联系电话：0563-2616577

通讯地址：宣城市宣州区昭亭南路18号建设科技大厦