

住房城乡建设部文件

建房〔2018〕128号

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

各省、自治区、直辖市人民政府，新疆生产建设兵团，发展改革委、公安部、民政部、司法部、财政部、人力资源社会保障部、自然资源部、人民银行、税务总局、市场监管总局、统计局、银保监会：

房屋交易合同网上签约备案（简称房屋网签备案），是加强房地产行业管理、落实调控政策、规范市场秩序、维护群众合法权益的重要手段，是促进房地产市场平稳健康发展的基础性工作。近年来，各地区积极推行房屋网签备案，积累了一定经验，

取得了明显成效，但还存在进展不平衡、流程不规范、配套制度不健全等问题。为贯彻落实党中央、国务院有关决策部署，进一步规范和加强房屋网签备案工作，经国务院同意，现提出如下意见。

一、总体要求

（一）指导思想。

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻落实党的十九大和十九届二中、三中全会精神，坚持以人民为中心的发展思想，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，按照“放管服”改革要求，全面规范和加强房屋网签备案工作，完善业务流程，提升服务管理水平，整合政务信息系统，逐步构建以房屋网签备案制度为基础的房地产交易管理体系，为房地产市场调控提供决策依据和支撑，促进房地产市场平稳健康发展。

（二）工作目标。

——实现房屋网签备案全覆盖，在全国城市规划区国有土地范围内全面实行房屋交易合同网签备案制度。

——构建规则明晰、程序规范的房屋网签备案业务流程，健全配套制度体系。

——统一房屋网签备案数据标准，提高数据质量，实现网签备案系统全国联网。

——推动部门间信息共建共享，建立全国房地产市场数据

库，为宏观调控提供决策依据。

二、全面推行房屋网签备案制度

（三）实行房屋买卖合同网签备案制度。加强房屋买卖合同网签备案管理，实现新建商品房、存量房网签备案系统全覆盖。经网签备案的房屋买卖合同，可以作为当事人办理银行贷款、住房公积金提取、涉税业务等的依据。

（四）落实房屋租赁合同网签备案制度。房屋租赁当事人应将房屋租赁合同通过网签备案系统进行备案。承租人按照有关规定申领居住证、提取住房公积金、申领租金补贴等，相关部门应当通过网签备案系统查询住房租赁合同信息。经网签备案的非住房租赁合同，可作为法人住所凭证。由房地产中介、租赁机构提供租赁服务或房屋的，可由其代为申请办理网签备案。

（五）推行房屋抵押合同网签备案制度。房屋抵押当事人应将房屋抵押合同通过网签备案系统进行备案。经网签备案的房屋抵押合同，作为金融机构发放抵押贷款的依据之一。

三、规范网签备案业务流程

（六）提交网签备案相关资料。房屋买卖、租赁、抵押等交易当事人通过房屋网签备案系统，按照房屋所在地人民政府及有关部门的规定提交相关资料。

（七）网上录入房屋交易合同。合同录入完成后及时将签字盖章页上传至房屋网签备案系统，系统自动标注房源交易状态。

(八) 主管部门备案赋码。房屋交易合同网上签约完成后，房地产主管部门在网上赋予合同备案编码。

四、实现房屋网签备案系统全国联网

(九) 建立完善城市房屋网签备案系统。各地级及以上城市（直管县）应按照相关要求和数据标准，基于楼盘表建立完善房屋网签备案系统，并全面覆盖所辖行政区域。

(十) 加快推进房屋网签备案系统全国联网。各地级及以上城市（直管县）应按照国家总体部署，汇交网签备案信息，构建“国家、省、市”三级房屋网签备案系统，加快实现全国联网。

(十一) 完善部门间信息共享机制。住房城乡建设、自然资源、公安、财政、民政、人力资源社会保障、金融、税务、市场监管、统计等相关部门应加快建立信息共享机制，建立跨地区、跨部门、跨层级的全国房地产市场数据库。

五、加强配套制度建设

(十二) 如实申报成交价格。房屋交易当事人应按照《中华人民共和国城市房地产管理法》的规定，如实申报成交价格，不得瞒报或作不实的申报。

(十三) 加强交易资金监管。严格落实商品房预售资金监管制度，预售资金全部纳入监管账户，保证建设工程竣工交付。加强存量房交易资金监管，除交易当事人提出明确要求外，当事人

办理房屋网签备案应签订交易资金监管协议。交易资金不得挪作他用，房屋完成转移登记后应立即划转。纳税人自愿委托房地产开发企业代缴契税而预付的款项应纳入资金监管范围。由房地产中介撮合成交易的存量房买卖，佣金也应纳入资金监管范围。

（十四）规范网签合同文本。住房城乡建设部牵头制订全国统一的房屋交易网签合同示范文本，合同内容应包括：房屋坐落、总层数、所在层数、结构、面积、户型、朝向、规划用途、容积率、建成年份、卧室和卫生间数量、成交价格，土地权属性质、使用年限，车库、电梯等信息。新建商品房成交价格含装饰装修等内容的，应在合同中分别约定。

（十五）加强房屋网签备案价格监测。房屋网签备案价格作为房地产市场统计监测的数据来源，应确保真实准确。税务部门纳税评估价、金融部门贷款评估价，可参考房屋网签备案价进行动态调整。

六、组织实施

（十六）明确责任分工。住房城乡建设部牵头负责本意见的组织实施，明确任务和进度要求。各相关部门应按照职责分工，协同做好相关工作。各地区由房地产主管部门负责房屋网签备案工作。

（十七）简化办事流程。要做好房屋网签备案与不动产登记等工作的有效衔接，提高行政效率，切实做到便民利民。充分利

用大数据技术，各相关部门能够通过信息交换获取的资料，不得要求房屋交易当事人再次提供，切实减轻当事人负担。

（十八）强化督促指导。住房城乡建设部会同相关部门督促指导各地区认真贯彻落实加强房屋网签备案和政务服务便民化的要求，结合实际情况组织工作方案，有序推进房屋网签备案相关工作。



（此件依申请公开）

住房和城乡建设部办公厅秘书处

2018年12月26日印发

山东省住房和城乡建设厅办公室

2019年2月28日翻印
