

日照市住房和城乡建设局

日建字〔2024〕5号

关于修改《日照市商品房销售合同网上备案管理办法》的通知

各区县、功能区住建局，市直各房地产开发企业：

为适应房地产市场新形势，便民利企提升服务效能，切实保障商品房交易当事人的合法权益，促进市场平稳健康发展，我局决定对《日照市商品房销售合同网上备案管理办法》（日建发〔2022〕49号）部分内容作出如下修改：

一、将第一条修改为“为规范商品房交易行为，便民利企提升服务效能，维护交易当事人合法权益，促进房地产市场平稳健康发展，根据有关法律、法规规定，结合我市实际情况，制定本办法。”

二、将第二条中“本市城市规划区内商品房的销售（包括预售、现售）均应按本办法规定进行销售合同网上备案”修改为“本市行政区域内商品房的销售（包括预售、现售）均应按本办法规定进行销售合同网上备案”，“市住房保障管理服务中心负责市城市规划区范围内（包括日照街道、石臼街道、秦楼街道、卧龙山街道、原香河片区）商品房销售合同网上备案的实施工作。”修改为“市住房保障管理服务中心具体承担沿北京南路、海曲路、迎宾路、临沂路、山海路、青岛路、太公一路与海岸线形成的围合区域内的商品房销售合同网上备案的实施工作。”

三、将第四条中“商品房销售合同及公示信息知情书经当事人双方确认后，由房地产开发企业通过房地产网上交易及资金监管系统，报送至住建部门进行备案”修改为“商品房销售合同及公示信息知情书经当事人双方确认后，由房地产开发企业通过不动产一体化智能办理平台，报送至住建部门进行备案。”

四、将第七条修改为“在申请不动产转移登记手续前，交易当事人经协商一致，同意变更已备案合同的，交易当事人应签订书面协议，由交易双方向住建部门申请办理合同备案变更手续：

（一）共同买受人之间减少共有人、调整房屋共有权比例的；（二）家庭成员（夫妻及未成年子女）之间变更的；（三）买受人姓名或名称、身份证号码、性别或社会统一信用代码录入错误的；（四）买受人申请添加、删除、调换附属用房的；（五）

买受人申请调整房屋单价、总价款的；（六）交易当事人协商一致，在同一项目调换房屋的；（七）追加首付款、变更付款方式的。”

五、将第八条第一款修改为“在申请不动产转移登记手续前，交易当事人经协商一致解除或终止合同履行的，交易当事人应签订书面协议解除商品房销售合同，由交易双方向住建部门申请办理合同备案注销手续。”

六、将第十二条第三款修改为“（三）发布不实价格信息，扰乱市场秩序的；”

本通知自公布之日起施行。

《日照市商品房销售合同网上备案管理办法》根据本通知作相应的修改，重新公布。

附件：日照市商品房销售合同网上备案管理办法

日照市住房和城乡建设局

2024年4月26日

附件

日照市商品房销售合同网上备案管理办法

(2022年11月23日 日建发〔2022〕49号公布，2024年4月26日 根据《日照市住房和城乡建设局关于修改日照市商品房销售合同网上备案管理办法的通知》(日建字〔2024〕5号)修改)

第一条 为规范商品房交易行为，便民利企提升服务效能，维护交易当事人合法权益，促进房地产市场平稳健康发展，根据有关法律、法规规定，结合我市实际情况，制定本办法。

第二条 本市行政区域内商品房的销售（包括预售、现售）均应按本办法规定进行销售合同网上备案。

市住房和城乡建设局负责全市范围内商品房销售合同网上备案的组织实施及管理工作。

市住房保障管理服务中心具体承担沿北京南路、海曲路、迎宾路、临沂路、山海路、青岛路、太公一路与海岸线形成的围合区域内的商品房销售合同网上备案的实施工作。

各区县、功能区住房和城乡建设部门（上述部门单位以下均简称住建部门）按照职责分工负责辖区内商品房销售合同网上备案的具体实施及管理工作。

第三条 房地产开发企业在取得商品房预售许可或商品房现售备案后，应当及时办理商品房预（现）售楼盘开盘、商品房销售

合同网签和备案，同时在销售现场公示并告知购房人以下信息：

（一）《建设用地规划许可证》、《国有土地使用权证》或《不动产权证书》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》或《商品房现售备案证明》；

（二）商品房楼盘表、户型、建筑面积、套内面积、公共分摊面积、拟销售价格；

（三）商品房买卖合同示范文本；

（四）前期物业服务合同；

（五）预售资金监管账户；

（六）房屋的交付状态（毛坯、精装修），精装修的需要明确精装标准；

（七）商品房房源销售状态、权利限制状况（查封、土地抵押、在建工程抵押等）以及其他不利因素。

第四条 商品房买卖当事人双方应当根据示范合同文本，协商拟订合同条款。

商品房销售合同及公示信息知情书经当事人双方确认后，由房地产开发企业通过不动产一体化智能办理平台，报送至住建部门进行备案。

第五条 住建部门完成商品房销售合同备案的，出具备案证明或在商品房销售合同上予以标注备案信息。

住建部门应即时在商品房销售楼盘表内注明该单元（套）房屋已销售并通过网上公布相关销售信息。

第六条 住建部门应提供自助终端、手机应用、互联网、政务窗口等多种服务方式实现商品房销售合同网签备案网上办理，为交易当事人提供便捷、及时、高效的服务。

住建部门应逐步建立和完善部门间信息共享机制，实现商品房销售合同网签备案数据与相关部门互通共享，以方便当事人办理银行贷款、住房公积金、涉税业务、子女入学、工商登记、不动产登记等业务。

第七条 在申请不动产转移登记手续前，交易当事人经协商一致，同意变更已备案合同的，交易当事人应签订书面协议，由交易双方向住建部门申请办理合同备案变更手续：

（一）共同买受人之间减少共有人、调整房屋共有权比例的；

（二）家庭成员（夫妻及未成年子女）之间变更的；

（三）买受人姓名或名称、身份证号码、性别或社会统一信用代码录入错误的；

（四）买受人申请添加、删除、调换附属用房的；

（五）买受人申请调整房屋单价、总价款的；

（六）交易当事人协商一致，在同一项目调换房屋的；

（七）追加首付款、变更付款方式的。

第八条 在申请不动产转移登记手续前，交易当事人经协商一致解除或终止合同履行的，交易当事人应签订书面协议解除商品房销售合同，由交易双方向住建部门申请办理合同备案注销

手续。

商品房销售合同经人民法院或仲裁机构的生效裁判文书撤销、解除，以及确定合同无效或终止履行的，交易当事人其中一方持人民法院或仲裁机构已生效裁判文书和协助执行通知书申请办理商品房销售合同备案注销的，住建部门应予以办理。

已办理预购商品房抵押登记或被有关部门查封、限制权利的，在未注销抵押登记或解除查封、限制权利前，不得注销商品房销售合同备案。

第九条 合同变更或者注销应遵循以下要求：

（一）申请注销合同备案的，按程序进行审批，注销合同备案后，由开发企业另行销售。

（二）注销商品房买卖合同备案的，交存的商品房预售资金按照交款方式原路退回。注销备案的房屋另行销售时，预售房屋的销售资金须进监管账户。销售价格须按照现行市场价格签约，超过1年的，调整幅度按照不高于上一年度本地城镇人均可支配收入增幅，或不低于同区域二手房平均成交价格进行审核。开发企业须提供书面承诺，履行情况纳入房地产企业信用考核，对违反承诺的行为，住建部门要责令限期改正，并暂停开发企业商品房网签。

（三）对于已经办理预告预抵押登记业务、银行按揭贷款业务的商品房买卖合同，申请注销合同备案或者合同备案变更的，合同买卖双方须先行到不动产登记机构、相关金融机构注销

预告预抵押登记。

（四）对因开发企业逾期交付、逾期办理不动产登记等原因注销合同备案的，签订虚假合同后又申请注销备案变相捂盘、炒作、套取贷款的，明知购房人投机炒房、与购房人编造虚假材料注销备案的，住建部门要责令限期整改，暂停其商品房网上签约，同时记入房地产企业信用档案并予以曝光，构成犯罪的，依法追究法律责任。对注销变更合同备案频率高、比例大的项目，住建部门要通过媒体、政务网站等渠道对社会进行风险预警，提示购房风险。

第十条 房地产开发企业未取得商品房预售许可，不得违规预售商品房，不得签订预售合同，不得以认购（包括认订、登记、选号等）收取预定款性质费用等各种形式变相预售商品房。

第十一条 房地产开发企业不得在网上提供虚假信息。

房地产开发企业取得预售许可证后，应当在 10 日内开始销售商品房。

凡在网上公布的可供销售的商品房，购房人要求购买的，房地产开发企业不得拒绝。

第十二条 住建部门应加强对开发企业商品房销售行为的监督，将下列不良行为、违法行为记入房地产开发企业信用档案，并向社会公布：

（一）一房多卖的；

（二）不通过网络申请、申报，擅自虚设买卖合同，谎报销

售进度的；

（三）发布不实价格信息，扰乱市场秩序的；

（四）拒绝购房人购买可售房屋的；

（五）违反法律、法规规定，擅自预售、现售商品房的；

（六）违规向买受人收取预定款性质费用的；

（七）实施合同欺诈、利用虚假合同套取银行贷款、偷逃税款的；

（八）法律法规规定的其他违法行为。

发生上述行为之一的，暂停其办理商品房网上签约、合同备案等手续，责令限期改正。属违法行为的，依法予以处罚；构成犯罪的，移交司法部门处理。

第十三条 住建部门应当将商品房销售信息及时向社会公布，提供网上公开查询。

第十四条 本办法自 2022 年 12 月 1 日起施行，有效期至 2027 年 11 月 30 日。市住房和城乡建设局原有规定与本办法不一致的，以本办法为准。房地产管理事权调整的，按照调整后的相关规定实施。

