# 中卫市存量房交易合同网签备案管理办法

（征求意见稿）

**第一条** 为规范中卫市存量房交易和房地产经纪行为，维护存量房交易当事人合法权益，建立公平、公正、透明的交易秩序，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《房地产经纪管理办法》《关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》（建房〔2016〕168号）《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）《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）《关于规范房地产经纪服务的意见》（建房规〔2023〕2号）《关于进一步规范全区房地产经纪管理的通知》（宁建规发〔2025〕10号）等有关规定，结合中卫市实际，制定本办法。

**第二条** 中卫市沙坡头区行政区域内，存量房买卖交易合同网上签约备案的监督管理适用本办法。

本办法所称存量房，是指通过购买或自建等途径，已取得房屋权属证明（包括房屋所有权证书）并可上市交易的房屋，不包括公有住房、公租房、保租房和房地产开发企业用于销售的新建商品房。

本办法所称存量房交易当事人，是指存量房买卖双方（以下简称“交易当事人”）。

存量房买卖交易应当通过存量房网签备案系统签订存量房买卖合同。

**第三条** 中卫市住房和城乡建设局是存量房买卖合同网签备案工作的主管部门，市自然资源和不动产确权登记中心（以下简称“不动产中心”）负责存量房买卖合同网签备案的具体工作。

**第四条** 已备案的房地产经纪机构，应当向房地产管理部门申请开通存量房买卖合同网签功能，在获得系统操作授权后开展存量房买卖合同网签备案业务。

**第五条** 房地产经纪机构备案信息变更或终止的，应当在所在地房地产管理部门办理备案变更或注销手续后 5 日内，申请关闭存量房买卖合同网签功能。逾期未申请的，关闭该房地产经纪机构存量房买卖合同网签功能。

**第六条** 不动产中心为交易当事人、房地产经纪机构提供房屋交易主体、房源信息核验服务。房地产经纪机构发布的房源信息，应当通过网签平台进行核验。

**第七条** 存量房买卖合同网签备案：

（一）通过房地产经纪机构进行存量房交易的，存量房在买卖合同网签备案前应当经过房源核验；核验通过后，由房地产经纪机构协助交易当事人通过存量房网签备案系统签订存量房买卖合同，并将电子信息上传至存量房网签备案系统。

（二）交易当事人自行进行交易的，可以通过不动产中心设

立的服务网点办理存量房买卖合同网签备案。不动产中心应当在合同备案前核验交易当事人提交的《存量房交易资金监管协议》或者《自愿放弃资金监管服务确认书》；核验通过的，予以办理存量房买卖合同网签备案。

**第八条** 存量房买卖合同网签备案流程:

（一）核验交易主体及交易房源相关信息;

（二）通过存量房网签备案系统进行存量房买卖合同网签;

（三）交易当事人在合同网签后、备案前签订《存量房交易资金监管协议》或者《自愿放弃资金监管服务确认书》；

（四）合同条款信息经交易当事人确认后，自动生成存量房买卖合同文本进行备案。

**第九条** 已经网签备案的存量房买卖，在办理不动产转移登记前，交易当事人共同向不动产中心申请对已经网签备案的存量房买卖合同条款（如期限、付款方式等）进行变更的，不动产中心应当自受理之日起 3 个工作日内办理。

**第十条** 交易当事人在存量房买卖合同网签备案后解除存量房买卖合同的，应当共同向不动产中心申请注销存量房买卖合同网签备案，并填写撤销申请表，作废已备案的合同。不动产中心应当自受理之日起 3 个工作日内办理。

经司法文书确认存量房买卖合同解除、无效或者撤销的，可以单方向不动产中心申请注销存量房买卖合同网签备案记录。

**第十一条** 在进行存量房交易前，出卖方应当如实提供交易房屋最新的自然状况、权属状况和权利限制状况。房地产经纪机构提供中介服务前，应当对交易当事人提供的信息进行核实并签署《真实性承诺书》。

**第十二条** 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服务过程中不得有下列行为：

（一）将网签备案账号供他人使用；

（二）以不正当手段获取房屋信息，违背当事人意愿发布、泄露、出售当事人及房屋的相关信息；

（三）隐瞒经纪事实进行存量房买卖合同网签备案；

（四）未经交易当事人同意，擅自进行存量房买卖合同网签备案；

（五）其他弄虚作假行为。

**第十三条** 交易当事人在存量房买卖合同网签备案时应当如实填写交易价格、付款方式等交易信息。经网签备案的存量房买卖合同作为不动产登记、税务核缴税费、公积金贷款审批、商业贷款办理、交易资金监管及业主个人事项办理的重要依据，与纸质合同具有同等法律效力。

**第十四条** 房地产管理部门应当加强存量房买卖合同网签备案信息平台建设，与不动产登记、税务、公积金、金融等相关单位建立信息互通共享机制，向社会提供高效便捷的公共服务。

**第十五条** 房地产管理部门应当会同市场监管等部门对房地产经纪机构及其从业人员开展联合检查。对违反本办法及国家、自治区、市有关规定的行为，由有关部门按照职责依法依规予以查处；对存在经查证属实的投诉举报记录等情形的，由市场监管部门依法依规将该经纪机构纳入国家企业信用信息公示系统。房地产管理部门可以视违法违规行为情节，依法采取约谈、责令限期整改、暂停存量房买卖合同网签权限等管理措施。

**第十六条** 房地产管理部门及相关监管部门工作人员，在工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予处分；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关。

**第十七条** 中宁县、海原县可以参照本办法执行。

**第十八条** 本办法自2026年12月31日起施行，有效期至2031年12月30日。

本办法实施期间，如遇国家、自治区政策调整或者本办法实际情况发生重大变化，由制定机关按照规范性文件管理有关规定及时修订或者废止。