关于《中卫市存量房交易合同网签备案管理办法》《中卫市存量房交易资金监管办法》的起草说明

一、制定背景

随着房地产市场发展转型，我市存量房交易日趋活跃，存量房已成为住房交易的重要组成部分。存量房交易链条较长、参与主体较多、交易资金额度较大，存在房源信息不实、房地产经纪行为不规范、交易资金交割失控等风险隐患，由此引发的交易纠纷、信访投诉时有发生。国家、自治区先后出台房屋网签备案、房地产经纪管理、交易资金风险防控等政策文件，对落实房源核验、合同网签备案、交易资金监管、跨部门信息共享、行业联合监管等工作提出明确要求。

为健全我市存量房交易监管体系，规范存量房交易和房地产经纪行为，筑牢存量房交易资金安全防线，有效防范化解存量房交易领域风险，依法保障房屋买卖当事人合法权益，促进房地产市场平稳健康发展，市住房和城乡建设局牵头，会同相关部门研究起草了《中卫市存量房交易合同网签备案管理办法》《中卫市存量房交易资金监管办法》（以下简称“两个《办法》”）。

二、必要性和可行性

（一）必要性

一是防范交易风险、维护群众财产权益的现实需要。存量房交易纠纷易发于虚假房源、违规代收代付交易资金、挪用交易资金、未经交易当事人同意擅自网签备案等环节。通过建立房源核验、网签留痕、交易资金专户存管等制度，从源头压缩违规操作空间，切实保障购房群众交易资金安全。**二是**规范房地产经纪行为、维护行业秩序的监管需要。明确房地产经纪机构备案管理、账号管理、禁止性行为及公示义务，健全联合检查、信用惩戒机制，引导经纪机构合规经营，净化存量房经纪市场环境。**三是**深化协同服务、提升政务服务效能的内在需要。推动住建、自然资源、税务、住房公积金、金融等部门与机构间数据共享，将网签备案合同信息作为不动产登记、税费征收、信贷审批的有效依据，推动交易、登记、信贷业务协同办理，精简办事环节和申请材料。**四是**完善长效机制、落实房地产调控政策要求的制度需要。依据住房和城乡建设部及自治区住房和城乡建设厅相关文件要求，填补存量房交易监管制度空白，形成配套完整、权责清晰的制度体系，为存量房市场常态化监管提供制度支撑。

（二）可行性

一是法律法规及政策依据充分。《中华人民共和国城市房地产管理法》《房地产经纪管理办法》以及建房〔2016〕168号、建房〔2018〕128号、建房规〔2020〕4号、建房规〔2023〕2号、宁建规发〔2025〕10号等文件，为“两个《办法》”的制定提供了明确的法律法规及政策依据。**二是**本地业务实践基础扎

实。沙坡头区存量房房源核验、网签备案、交易资金监管等业务已稳定运行，市自然资源和不动产确权登记中心具备相关系统对接、业务受理和登记办理保障能力，合作商业银行可开立监管专户并办理交易资金存管、计息、划转及退款等业务，相关业务流程已在实际运行中验证。**三是**跨部门协同机制具备良好基础。住建、自然资源、住房公积金、市场监管、金融监管等部门职责分工明确，具备开展信息共享、联合检查、失信联合惩戒的工作基础，能够保障制度落地执行。**四是**制度设计兼顾安全与便民。交易资金监管服务不向交易当事人收取费用，区分房地产经纪机构居间成交与买卖双方自行成交两类情形实行差异化管理；合同变更、网签备案注销、监管协议解除、凭生效法律文书单方申请注销以及多种情形退款路径，在风险可控前提下充分尊重交易当事人自主意愿；明确中宁县、海原县参照执行，实现市域制度统筹。

三、主要制度和措施

“两个《办法》”配套衔接、一体实施，适用范围以沙坡头区为主，中宁、海原参照执行。

（一）《中卫市存量房交易合同网签备案管理办法》重点制度

一是厘清监管职责。市住房和城乡建设局为主管部门，市自然资源和不动产确权登记中心承担网签备案具体经办工作；房地产经纪机构依法备案后，方可申请开通网签备案系统操作权限；操作人员实行实名登记管理。备案信息变更、注销后限期停用其

系统操作账号，明确账号管理责任。二**是**推行房源核验前置。通过房地产经纪机构居间成交的房源，应当先行核验，核验通过方可对外发布房源信息、办理网签备案，从源头防范虚假房源信息传播。**三是**分类实施网签备案。房地产经纪机构居间促成交易的，由经纪机构协助交易当事人办理网签备案；买卖双方自行成交的，到不动产登记服务网点办理网签备案，房地产经纪机构居间成交的，办理网签备案时核验交易资金监管协议；买卖双方自行成交的，核验监管协议或双方签署的自愿放弃监管确认书，实现网签备案与交易资金监管环节联动。**四是**规范合同变更、注销流程。不动产转移登记记载于不动产登记簿前，交易当事人双方可共同申请变更合同内容，3 个工作日内办理完毕；协商一致解除合同的，可共同申请注销网签备案；凭人民法院、仲裁机构生效法律文书确认合同解除、无效或者被撤销的，可以单方申请注销网签备案。**五是**划定经纪行为负面清单。严禁转借网签备案系统账号、违规采集或泄露交易信息、隐瞒居间事实、未经交易当事人同意擅自办理网签备案、弄虚作假等违法违规行为。**六是**强化信息共享与效力认定。符合《中华人民共和国电子签名法》规定的可靠电子签名条件的网签电子合同，与纸质交易合同具有同等法律效力，作为不动产登记、税费征收、住房公积金贷款及商业性个人住房贷款、交易资金监管的有效依据，建立跨部门信息共享机制。**七是**健全监管惩戒机制。住建部门联合市场监督管理部门开展联合检查，对违规机构采取约谈、限期整改、暂停网签备

案系统操作权限等措施；经查实的失信行为信息，依法依规推送至国家企业信用信息公示系统，由相关部门实施信用约束。

（二）《中卫市存量房交易资金监管办法》重点制度

一是确立监管原则与资金属性。交易资金监管服务不收取费用，坚持安全、便捷、便民原则；监管资金为合同约定的成交价款（含全款、首付款及商业性个人住房贷款、住房公积金贷款资金），不含定金；监管资金及其利息归属交易当事人，监管专户资金按银行同期活期存款利率计息，区分交易完成与交易终止两种情形明确利息归属。**二是**实行差异化监管规则。房地产经纪机构居间成交的，交易资金（定金除外）应当纳入监管，房地产经纪机构及其从业人员不得代收代管交易资金；自行成交的，当事人可自愿选择是否纳入监管，买卖双方共同申请放弃监管的，签署确认书并自行承担相应资金风险。**三是**明确监管豁免情形。继承、赠与、共有份额转让、以房屋作价出资入股、征收安置房、国有资产转让、经人民法院或仲裁机构生效法律文书确认权属转移等情形，不纳入交易资金监管，兼顾特殊情形交易的客观需要。**四是**建立闭环资金流转程序。网签备案并签订监管协议后，买方按合同约定将交易资金存入监管专户；商业性个人住房贷款或住房公积金贷款发放至监管专户；办理不动产转移登记及抵押登记；不动产登记机构将转移登记事项记载于不动产登记簿后5个工作日内，监管机构通知监管银行将监管资金划转至卖方账户。**五是**分类设置退款路径。区分转移登记申请受理前交易终止、受

理后记载于不动产登记簿前无法完成登记、经生效司法文书确认交易终止三类情形，明确申请材料及退款办理程序，保障监管资金及时退回。**六是**明确各方主体责任。房地产经纪机构应在经营场所显著位置公示交易资金监管政策及监管专户信息；监管银行未按协议及时入账、划转资金的，可解除监管合作协议并依法追究其违约责任；相关工作人员未依法履行职责的，依法依规给予处分；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

四、起草过程

“两个《办法》”依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》《房地产经纪管理办法》，以及建房〔2016〕168号、建房〔2018〕128号、建房规〔2020〕4号、建房规〔2023〕2号、宁建规发〔2025〕10号等规定起草。起草过程中，市住房和城乡建设局会同自然资源、住房公积金、人民银行、金融监管、市场监管等部门，认真研究国家有关规定，结合本市存量房交易管理实际开展调研论证，梳理现行制度衔接事项，重点规范房源核验、网签备案、交易资金存管、资金划转、注销等全流程管理，厘清相关部门职责边界，统筹风险防控与便民服务；多次征求相关部门、商业银行、房地产经纪机构及行业专家意见，经反复修改完善，形成“两个《办法》”（征求意见稿），现面向社会公开征求意见建议。