

临沂市住房和城乡建设局
临沂市自然资源和规划局
临沂市行政审批服务局
中国人民银行临沂市中心支行
国家税务总局临沂市税务局
中国银保监会临沂监管分局
临沂市住房公积金中心

文件

临建发〔2021〕29号

关于启用房屋交易电子合同 优化房产交易登记工作的通知

各县区住建局、自然资源和规划局、行政审批服务局、中国人民银行各县支行、税务局、银保监分局、住房保障中心、不动产登

记交易中心、住房公积金中心，各商业银行，各房地产开发企业，各房地产经纪机构：

为全面贯彻《优化营商环境条例》，进一步落实《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》（建房〔2018〕128号）和《临沂市人民政府办公室关于印发〈临沂市不动产“慧登记”试点工作实施方案〉的通知》（临政办字〔2021〕52号）要求，推进房地产领域“放管服”改革，提高房屋交易、登记服务效能，决定自2021年9月30日起，在中心城区全面启用房屋交易电子合同，新建商品房买卖合同、存量房买卖合同全部实施网上签约，实现新建商品房预告登记全覆盖。现将有关事项通知如下：

一、进一步延伸服务端口

（一）延伸房屋网签备案服务端口

房屋网签备案端口延伸至房地产开发企业、房地产经纪机构，方便房屋交易主体就近办、当场办。

1、新建商品房买卖合同网签备案。开发企业与购房人达成买卖协议后，应尽快与购房人进行网签。签订买卖合同后，应按照规定缴存监管资金并在30日内进行备案。

2、存量房买卖合同网签备案。通过房地产经纪机构成交的存量房买卖，由房地产经纪机构在当事人签订买卖合同时办理网签备案；不通过房地产经纪机构自行成交的存量房买卖，市住建局委托临沂市房地产中介行业协会在市行政服务中心设置存量

房网签窗口，免费提供网签服务。

（二）延伸不动产登记服务端口

扩大房地产开发企业、房地产经纪机构、金融机构等不动产登记服务端口覆盖范围，深化服务内容。

1. 新建商品房转移登记。推动房地产开发企业通过临沂市本级不动产登记“一网通办”便民服务平台（<http://111.17.193.47/online/index>）（以下简称“一网通办”平台）开展无偿为购房人代办《不动产权证书》工作，并将工作开展情况纳入房地产开发企业信用评价信息。

2. 存量房转移登记。不动产登记机构根据临沂市房地产中介行业协会提供的信誉优良房地产经纪机构名单，授权其通过“一网通办”平台代办存量房转移登记业务。

3. 新建商品房买卖+预抵押转现、存量房买卖+抵押登记。按揭贷款购房的，推动金融机构在为购房人办理抵押贷款业务时，通过“一网通办”平台代为办理转移和抵押登记业务。

二、优化共享数据信息交互应用

（一）建立电子合同信息共享机制

市住建局将网签的电子合同通过市大数据局与不动产、公积金、税务、公安、法院等部门和单位及银行业金融机构进行共享，为相关单位和个人办理不动产登记、抵押贷款、纳税申报、住房公积金提取或者贷款、反洗钱、居住证和流动人口管理、司法案件执行等业务提供便捷服务。

金融机构办理个人住房贷款业务或住房公积金中心及受托银行办理住房公积金贷款（含组合贷款）业务时，以网签备案合同价款作为依据，结合房屋评估价值，确定住房贷款额度。

纳税人办理房屋交易纳税申报业务时，税务机关可通过房屋网签备案系统获取房屋买卖合同信息的，不得要求纳税人提供房屋买卖合同。

（二）建立楼盘变更信息共享机制

1. 期房（预售）楼盘变更。由临沂市行政审批服务局进行“一次受理”，符合变更条件的，在房屋交易系统中予以变更，并将变更后的内容推送至不动产登记系统，企业无需到不动产登记部门办理期房楼盘变更业务。

2. 现房（现售）楼盘变更。由临沂市不动产登记交易中心进行“一次受理”，符合变更条件的，在不动产登记系统中予以变更，并将变更后的内容推送至房屋交易系统，企业无需到住建部门办理商品房现售楼盘变更业务。

三、全面开展“互联网+不动产预告登记”

在新建商品房买卖电子合同模板中，增加不动产预告登记申请书、约定书、询问记录相关内容作为合同附加条款，一并签署。合同网签备案时，电子合同信息自动推送至不动产登记系统发起预告登记申请，该类预告登记业务实行“智能网办”模式办理。按揭贷款购房的，金融机构需依据预告登记证明办理“预购商品房抵押权预告登记”。确因特殊情况，签署纸质合同的，房

地产开发企业应及时通过“一网通办”平台或到不动产登记窗口办理预告登记，确保实现预告登记全覆盖。已办理预告登记的房屋解除合同时，申请人需先申请注销预告登记，再申请撤销合同备案，方可解除合同。

四、工作要求

(一) 相关部门和单位要强化信息安全意识，做好用户身份认证管理、数据安全监测审计、应用安全防护手段建设工作，严格执行网络安全等级保护和涉及国家秘密信息系统分级保护制度，加强个人隐私信息保护，非因工作需要不得访问共享房屋网签备案系统，使用过程中发生侵犯公民个人隐私案件的，依法追究所在单位和个人责任。

(二) 其他公共服务领域需要共享房屋网签备案信息的，住房和城乡建设部门可会同相关部门，参照本通知要求开展信息共享。

(三) 各县要参照中心城区模式，加快房屋网签备案系统和不动产登记系统改造，力争今年年底前，实现房屋交易电子合同和不动产预告登记全覆盖。

临沂市住房和城乡建设局

临沂市自然资源和规划局



临沂市行政审批服务局



中国人民银行临沂市中心支行



国家税务总局临沂市税务局



中国银保监会临沂监管分局



临沂市住房公积金中心
2021年9月28日



临沂市住房和城乡建设局办公室

2021年9月28日印发