（ A 类）

中山市住房和城乡建设局

中建函〔2024〕92号

中山市住房和城乡建设局关于市十六届人大

四次会议第2024029号建议答复的函

庞峥等代表：

你们提出的《关于优化房产交易公共服务，释放居住市场消费活力的建议》（建议第2024029号）收悉，经综合市自然资源局、国家金融监督管理总局中山监管分局意见，现答复如下：

近年来，随着经济建设和城市发展，房地产市场发展迅速，呈现活跃的态势，我局认为建议内容对加强房地产交易管理有着重要的指导作用，将认真研究你们提出的意见建议，在开展房地产交易管理工作时将其作为重要的参考。

1. 关于存量房买卖合同注销网签备案的相关建议

目前，我市存量房交易的买卖双方办理存量房买卖合同网签备案有两种方式，**一是**个人网签，卖方在中山市房地产交易和资金监管平台（存量房）（以下简称“交易平台”）登录个人账号，查询名下房源成功后，创建合同并完成填写买卖合同、资金监管等内容，确认无误提交网签合同即视为已备案；**二是**中介网签，由已在房地产经纪机构备案系统完成备案并开通网签账号的中介，接受买卖双方的委托后，在交易平台登录中介网签账号，协助买卖双方进行网签，查询名下房源成功后，创建合同并完成填写买卖合同、资金监管等内容，确认无误提交网签合同即视为已备案。

办理存量房买卖合同网签备案后，如需解除合同，买卖双方协商一致申请办理存量房买卖合同注销网签备案的，双方本人持有效身份证件（原件）及注销网签备案的申请材料向我局申请办理。若本人不能前来办理的，可委托他人办理，并提供经公证部门出具的列明注销存量房买卖合同网签备案等委托事项的委托书原件。

关于代表提出“建议增加注销网签的多种渠道，如通过中介机构账号申请注销、单方到场可申请注销等”，根据《中华人民共和国民法典》第五百六十二条规定，当事人协商一致，可以解除合同。如买方不愿意配合注销网签备案，即买卖双方未达成解除合同的合意，因此，我局在未取得买卖双方同意解除或未收到有效的法律文书明确交易不成功或判定网签合同无效等前提下，无法办理存量房买卖合同注销网签备案。由于存量房买卖合同已实现网签即备案，一旦确认无误，在交易平台提交了网签合同，即视为完成了存量房买卖合同网签备案，因此，建议中介机构在未确定买卖双方真实交易意愿或未明确确需办理不动产转移登记前，暂不提交网签合同，避免出现交易不成功后，其中一方不配合注销网签的情况。

下一步，为更好保障买卖双方合法权益，提供更规范化、标准化、便捷化服务，我局将探索在业务流程上新增电子签章、研究设置合同有效期等，优化交易平台功能，提升政务服务便利化水平。

1. 关于统一不动产出新证的相关建议

目前，我市设立了市镇两级不动产登记业务窗口，通过事权下放向镇街延伸，实现二手房转移登记业务属地就近办理，已基本统一二手房转移登记业务发证时限。现城区范围的二手房转移登记业务承诺自收件回执发出之日起 1 个工作日内办妥[属单家独户、历史遗留问题、非提交继承权公证书办理继承登记等复杂业务除外（单家独户业务需审核投资开发进度）]；镇街范围的二手房转移登记业务承诺自收件回执发出之日起3个工作日内办妥[属单家独户、历史遗留问题、非提交继承权公证书办理继承登记等复杂业务除外（单家独户业务需审核投资开发进度，且除火炬开发区、翠亨新区及小榄业务外暂未下放，需送市级登记机构审核）]，另以下登记环节所需时间不计入办理期限：1.申请人补正材料；2.因申请人个人原因未缴纳税费、登记费等；3.拟登记事项需进行公告（公示）；4.补充权籍调查；5.向有关部门发函核实登记事项。

下一步，市自然资源局市镇两级登记机构将进一步健全、完善不动产登记监督管理制度，多措并举提高监督效能，严格落实不动产登记时效，为群众及企业提供更高效、便捷的不动产登记服务。

1. 关于加强存量房交易资金监管的相关建议

为进一步提高存量房交易服务质量，有效防范交易风险，保障交易资金安全，维护交易双方当事人合法权益，根据《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）附件中《房屋网签备案业务操作规范》第四条第四款规定“通过房地产经纪机构成交的存量房买卖佣金，应当纳入交易资金监管。除当事人提出明确要求外，存量房交易资金也应纳入资金监管。存量房自行成交的，由当事人选择是否进行交易资金监管”，2021年10月，市住房城乡建设局以建设银行中山分行和中山农村商业银行作为试点银行，开展存量房资金监管业务，为买卖双方保驾护航。买卖双方在进行存量房买卖合同网签时，系统会通过风险提示、注意事项等多次提醒方式，积极引导当事人选择进行存量房交易资金监管，当事人可根据自己的实际情况，自愿选择是否进行存量房交易资金监管。建设银行中山分行和中山农村商业银行作为存量房资金监管业务的试点银行，积极配合我局开展工作，取得一定实效，为广泛开展存量房资金监管打下坚实基础。

下一步，市住房城乡建设局**一是**将积极与其他银行进行沟通对接，鼓励其他银行开发接口与我局交易平台进行系统对接，实现数据共享，逐步把存量房交易资金监管业务推广到其他银行，既更好发挥银行在资金监管上的优势，又体现政府对存量房交易资金监管的严格管理，并积极探讨通过房地产经纪机构成交的存量房买卖佣金纳入资金监管的可行性；**二是**将尽快制定《存量房网上交易规则》，内容包括存量房交易资金监管等相关规定，强化政策，健全机制，明确各方责任，共同推进存量房交易规范安全，维护社会稳定和群众财产安全；**三是**将在房地产交易中心对外服务窗口播放存量房资金监管相关宣传视频，进一步加强宣传存量房交易资金监管业务；引导房地产经纪机构在门店张贴存量房交易资金监管业务的相关宣传内容，鼓励房地产经纪机构主动向买卖双方介绍存量房交易资金监管业务，对于未选择交易资金监管的，及时提醒可能存在的交易风险，进一步为存量房交易上一把“安全锁”。

四、关于规范行业、加强信息公开等的相关建议

我局坚持贯彻落实国家、省、市决策部署，着力提振市场信心，不断激发市场活力，刺激住房消费，不断强化市场监管护航消费信心，促进我市房地产市场平稳健康发展。具体工作如下：

（一）加强购房风险提醒，防范开发商违规销售商品房

为进一步规范房地产开发企业经营行为和房地产市场秩序，加强房地产市场监管，完善商品房销售现场公示管理，减少商品房买卖双方因信息不对称引起的矛盾纠纷，维护消费者合法权益，**一是**修订《中山市购买新建商品房注意事项》，将购房人知悉房屋抵押信息纳入风险提示范畴，引导交易双方将出售房屋的抵押权人基本信息、抵押金额、抵押年限、购买后解压程序和处理周期等整体进行明确，须购房人在缴交购房定金前书面签字确认后才能进行房屋网签交易，从交易流程上进一步促进交易双方明确出售房屋信息，严格要求开发企业落实告知义务，保障新建商品房买卖双方合法权益。**二是**制定印发《购买预售商品房的温馨提示》，引导购房人事先了解和查验购买商品房抵押情况及购房款存入资金监管账户情况，增强购房者风险意识，进一步增加购房群众对购买房屋的知情权和选择权。**三是**印发《关于进一步加强落实商品房销售信息公示和购房风险提示工作的通知》，要求各开发企业落实销售现场公示销售信息和购房风险提示工作，重点规定须将预售许可信息和购房温馨提示分别制作为落地公示牌摆放在沙盘旁显著位置，并将公示制度纳入预售许可确认范围，要求开发项目在申领预售许可前的形象进度确认时将温馨提示按要求公示，在开发项目取得预售许可后的5天内，将“两牌”公示情况拍照上传至粤安居系统备查，未按要求上传将予以诚信扣分处罚。

（二）强化部门协调联动，形成工作合力加强房地产市场秩序监管力度

为进一步加强我市房地产市场秩序监管，严厉打击房地产市场违法违规行为，防范化解房地产领域风险，保护群众合法权益，我局加强部门联动，成立住建、发改、公安、自然资源、市场监管、金融、人民银行、银保监等部门的协商工作小组，建立房地产协商工作小组群，加强信息互通共享，形成工作合力，加大跨部门联合执法力度，对发现问题及时分类梳理，并推送有关部门依法查处。同时，每季度将有关部门查处的房地产企业、中介企业的违法违规行为在市住房城乡建设局政务网站进行通报，并向住建部系统报送有关信息，充分发挥警示震慑作用，进一步规范房地产市场秩序，促进房地产业持续稳定健康发展。

（三）进一步加强信息公开力度，支持居民理性消费

为方便市民了解房地产政策及市场真实情况，引导支持居住市场理性消费，我局积极协同有关部门加强房地产市场相关信息公开，及时解答市民关心的房地产相关问题。2022年至2024年我局牵头组织市委宣传部、市税务局等相关部门对我市住房平均交易价格进行测算，经市政府同意，每半年对外公布一次我市住房平均交易价格。下一步，我局将积极会同有关部门加强舆情风险研判，在发挥正向舆论引导作用下，支持将二手房市场信息向社会公布，更好服务于房产管理，服务于广大群众。

市住房城乡建设局将加强房地产行业监管，严肃惩处违法违规行为，保护人民群众合法权益，持续做好房地产交易管理，切实为群众办实事，积极提供更优质的服务，以高标准、严要求提升服务质量，推动我市房地产行业高质量发展。

专此答复，诚挚感谢你们对中山市房地产交易管理工作的关心与支持。

中山市住房和城乡建设局

2024年6月25日

（联系人及电话：廖嘉欣，0760-88363077）

公开方式：主动公开

抄送：市人大常委会选联工委、市政府办公室、国家金融监督管理总局中山监管分局、市自然资源局。

中山市住房和城乡建设局办公室 2024年6月25日印发