

包府办发〔2022〕105号

包头市人民政府办公室  
关于印发包头市存量房交易  
网签备案及交易资金监管办法的通知

各旗、县、区人民政府，稀土高新区管委会，市直有关部门、单位：

经市人民政府同意，现将《包头市存量房交易网签备案及交易资金监管办法》印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

2022年7月28日

（此件公开发布）

# 包头市存量房网签备案 及交易资金监管办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为加强房地产市场管理，规范存量房交易行为，保障存量房交易资金安全，维护房屋交易双方当事人合法权益，促进房地产市场平稳健康发展，根据《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发〔2010〕4号）、《国土资源部住房城乡建设部关于做好不动产统一登记与房屋交易管理衔接的指导意见》（国土资发〔2015〕90号）、《住房城乡建设部等部门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）、《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）、《内蒙古自治区自然资源厅关于切实加强部门协同提升登记服务水平和交易监管的通知》（内自然资字〔2021〕373号）等文件要求，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于昆区、青山区、东河区、九原区、稀土高新区范围内的国有土地上存量房屋交易。

**第三条** 包头市住房和城乡建设局（以下简称市住建局）是我市存量房网签备案及交易资金监管工作的行政主管部门。包头市住房保障事业发展中心（以下简称市住房保障中心）作为存量房网签

备案及资金监管工作的实施、管理机构，负责设立存量房交易资金监管专用账户，运用内蒙古房地产监管服务平台（以下简称服务平台），开展昆区、青山区、东河区、九原区、稀土高新区的存量房交易网签备案及交易资金监管的组织实施和管理工作；负责与有关部门之间的信息数据互联互通、数据统计监测等工作；负责指导石拐区、白云矿区、土右旗、达茂旗、固阳县相关业务。

**第四条** 市自然资源管理局与市住建局共同配合，建立存量房交易中间交换数据库（以下简称中间库），通过中间库或接口对接等数据共享方式，实现不动产交易和登记信息实时互通共享和业务联办。

税务部门充分利用房屋网签备案信息，加快实现房屋交易纳税申报“无纸化”“免填单”。

## **第二章 存量房交易合同网签备案**

**第五条** 本市存量房交易实行网签备案，网签交易合同应当通过服务平台签订，使用住建部门统一制式房屋交易网签合同示范文本。房屋交易合同网上签约完成后，市住建局在网上赋予合同备案编码。

市住建局应延伸房屋网签备案系统操作端口服务，优化交易监管窗口服务，与登记部门做好“一窗受理”工作协同。

**第六条** 存量房买卖双方通过网签合同成交的，在办理转移登

记时应当向登记部门提交网签备案合同。

**第七条** 税务部门办理存量房交易涉税业务，应当用评估价格与纳税人网签备案合同的价格进行比较，按照孰高原则征收交易环节各项税收。

**第八条** 商业银行办理房贷业务、住房公积金中心办理住房公积金贷款或提取业务，应当以交易双方网签备案的合同作为审核依据。

**第九条** 房屋交易双方达成交易意向的，网签合同备案可直接通过网上服务平台或综合受理大厅办理。房地产经纪机构代理存量房交易的，可由经纪机构提供存量房网签服务。

**第十条** 符合房地产经纪机构备案条件，且上年信用评价为合格以上的房地产经纪机构可向市住建局申请办理网签用户认证手续，在取得存量房网签资格后，方可进行网上签约业务。市住建局应当将取得网上签约资格的房地产经纪机构及分支机构的相关信息向社会公示，供交易当事人选择。

**第十一条** 房地产经纪机构接受存量房交易委托业务，应当通过服务平台对交易房源的真实性、可交易性申请核验后，取得公示挂牌二维码，并在服务平台发布通过核验的委托出售房源信息，进行房源挂牌公示。对不符合转让条件的房产，不得接受委托，不得发布出售信息。

**第十二条** 交易双方当事人协商一致同意解除（或变更）房屋交易合同的，网签合同信息的注销（或变更）手续由买卖双方或委

托人共同到网上办事大厅或综合受理大厅办理。办理后，监管的交易资金退回原付款账户。

**第十三条** 有下列情形之一的，交易当事人视具体情况可向市住建局申请撤销合同备案：

（一）经仲裁机构、人民法院生效法律文书确认合同解除、无效或被撤销的；

（二）法律法规规定的其他情形。

### 第三章 存量房交易资金监管

**第十四条** 本市存量房交易实行资金监管制度。交易双方通过服务平台网签合同，同时委托市住房保障中心实施交易资金监管，签订《存量房交易资金监管协议》。监管的交易资金包含一次性付款、首付款和购房贷款等购房款项，不含办理房屋过户等涉及的各项税、费。

**第十五条** 房屋买受人以贷款方式支付房款，或者由房地产经纪机构促成交易的，其交易资金实行全额资金监管。买卖双方自行成交且一次性付款的存量房交易，当事人自愿选择是否办理交易资金监管。

**第十六条** 买卖双方自愿放弃交易资金监管的，应当在办理存量房网签合同同时，签署《自愿放弃交易资金监管声明》。对未纳入监管的交易资金由交易方自行承担在房屋买卖交易中存在的资金风险和法律责任。

**第十七条** 市住房保障中心在银行设立存量房交易资金监管专用账户（以下简称监管专用账户）用于交易结算资金的存储和划转。交易监管资金应当单独核算收支，监管专用账户资金不得提现和挪用。存量房交易监管资金在监管账户存放期间产生的利息，按照中国人民银行公布的同期活期存款利率进行计息，活期利息随本金一并划转至应收款一方的账户。

**第十八条** 房地产经纪机构和从业人员不得代收代付交易结算资金，不得有侵占、挪用交易资金等行为。

**第十九条** 委托交易资金监管的当事人按照《存量房交易资金监管协议》的约定，买方将购房款存入监管专用账户。买方需办理银行贷款的，应将首付款存入监管专用账户，并由提供贷款的商业银行或公积金中心将贷款直接划转至监管专用账户。服务平台应以短信的方式将入账信息及时反馈交易双方。

**第二十条** 委托交易资金监管的房屋权属转移登记完成后，买方应将新的《不动产登记证书》通过服务平台申请新证核验，确认交易完成后，市住房保障中心按照监管协议约定及时将交易资金划转至卖方，监管完成。如出现买方未向服务平台申请新证核验的情况，卖方可向服务平台提出资金划转申请，由市住房保障中心在接受申请 5 个工作日后通过中间库查询该宗交易是否完成转移登记，并根据查询结果以短信方式将卖方的申请告知买方，划转交易资金，服务平台以短信方式将入账信息及时反馈交易双方，监管完成。

## 第四章 监督管理

**第二十一条** 房地产经纪机构及其从业人员违反本办法从事经纪业务的，市住建局应当暂停其网签资格，并责令限期改正；情节严重的，应按规定取消其网签资格，记入信用档案。

**第二十二条** 市住建局及服务平台的工作人员在相关工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，依法依规进行相应处理。

**第二十三条** 市住建局负责对存量房网签备案及交易资金监管情况进行监督检查，保障交易资金安全。

市住建局应设立公开举报电话，接受社会监督。

**第二十四条** 石拐区、白云矿区、土右旗、达茂旗、固阳县可参照本办法执行。

## 第五章 附 则

**第二十五条** 本办法自发布之日起 30 日后施行，有效期 5 年。

---

抄送：市委办公室。

市人大常委会办公室、政协办公室。

---

包头市人民政府办公室

2022年8月11日印发

