

TACR-2017-0540001

泰安市房产管理局文件

泰房发〔2017〕12号

关于印发《泰安市商品房买卖合同备案管理办法》 的通知

局机关各科室、市房产交易中心，各房地产开发企业：

为规范商品房买卖行为，提高商品房交易信息透明度，规范商品房买卖合同备案，保护商品房交易当事人的合法权益，市房管局制定了《泰安市商品房买卖合同备案管理办法》，现印发给你们，请认真遵照执行。



泰安市商品房买卖合同备案管理办法

第一章 总则

第一条 为规范商品房买卖行为，提高商品房交易信息透明度，规范商品房买卖合同备案，保护商品房交易当事人的合法权益，根据《城市房地产管理法》、《城市房地产开发经营管理条例》、《商品房销售管理办法》、《城市商品房预售管理办法》、《国务院办公厅转发关于做好稳定住房价格工作意见的通知》和《山东省商品房销售条例》等法律法规规章等规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 泰安市城市规划区内商品房买卖合同备案及其监督管理，适用本办法。

本办法所称商品房买卖合同，是指买受人与房地产开发企业签订的商品房预售合同或现售合同。

第三条 泰安市房产管理局负责本市城市规划区内商品房买卖合同备案管理工作。

泰安市房产交易中心具体负责商品房买卖合同备案工作。

第二章 合同备案

第四条 房地产开发企业应当在商品房买卖合同签订之日起 30 日内，到市房产管理部门办理商品房买卖合同备案，申领《商品房买卖合同备案证明》。

第五条 房地产开发企业办理商品房买卖合同备案应具备下列条件：

（一）房地产开发企业营业执照、开发资质证书必须在有效期以内；

（二）商品房预售项目已取得预售许可证且在有效期内，商品房现售项目已办理初始登记；

（三）房地产开发企业已在泰安市个人住房信息系统（以下简称信息系统）进行企业注册并领取密钥；

（四）商品房预售项目已办理预售资金监管或取得有关预售资金监管的证明；

（五）商品房项目已办理在建工程抵押登记或其他抵押登记的，需出具抵押权人同意出售的证明；

（六）无被司法机关和行政机关裁定、决定查封限制房地产权利或其他法律法规禁止备案的情形。

第六条 商品房买卖合同备案应按下列程序办理：

（一）**签约**。商品房买卖双方根据建设行政主管部门和工商行政主管部门发布的《商品房买卖合同示范文本》协商拟定合同内容，并通过信息系统填写商品房买卖合同。经买卖双方确认无误后提交，房地产开发企业通过信息系统打印商品房买卖合同纸质文本，经买卖双方当事人签字盖章。

（二）**申请备案**。房地产开发企业通过信息系统提交商品房买卖合同电子文本，并持商品房买卖合同纸质文本到市房产

管理部门办理商品房买卖合同备案，商品房预售项目还需提供有关预售资金监管的证明或其他相关资料。

（三）审核。市房产管理部门对房地产开发企业提交的商品房买卖合同电子文本及纸质文本进行审核，核对合同基本信息是否一致，审核商品房买卖合同是否符合备案条件。对不符合商品房买卖合同备案条件的，予以退回并说明理由。

（四）备案。对符合商品房买卖合同备案条件的，由市房产管理部门通过信息系统办理商品房买卖合同备案，出具《商品房买卖合同备案证明》，同时在商品房买卖合同纸质文本上加盖“合同备案专用章”并标注备案时间。

商品房买卖合同备案办理时限为 10 个工作日。

第七条 商品房严格实行购房实名制。房地产开发企业应查验并如实记载买受人姓名、身份证明相关信息。

买受人身份证明包括：

（一）内地个人购房的，应提交身份证或户口簿（现役军人可提供军官证或士兵证），港澳居民可提供港澳居民来往内地通行证，台湾居民可提供台湾居民来往大陆通行证，外国人应提供护照；

（二）买受人为法人或其他机构的，应提交法人营业执照或其他有关证件；

境外机构和个人在我市购买商品房的，除应提交以上证明外，还应提交国家安全部门出具的允许购房的证明。

第三章 合同备案变更

第八条 在申请预购商品房预告登记或不动产转移登记手续前，买卖双方当事人经协商一致需要变更以下合同内容之一的，买卖当事人应共同到市房产管理部门办理商品房买卖合同备案变更手续：

（一）买受人在家庭成员（仅含父母、配偶、子女）间更名或增加共有人；

（二）买受人姓名、身份证号码、房屋价格、房屋状况等基本信息录入错误，需要更正的；

（三）共同买受人之间共有方式及份额变更的；

（四）在买受人间减少共有人的；

（五）在同一商品房项目内调换房屋的。

第九条 办理商品房买卖合同备案变更手续，应提交下列材料：

（一）已备案的商品房买卖合同；

（二）商品房预（销）售合同备案变更核准表；

（三）证明合同备案信息需要变更或更正的材料；

（四）房地产开发企业出具的授权委托书，经办人及购房人的有效身份证明；

（五）已办理商品房预告登记的，需提供预告登记注销证明。有购房贷款的，应当归还购房贷款，并由贷款机构出具还款证明。

市房产管理部门对于变更材料齐全的，应在 15 个工作日内予以办结。

第四章 合同备案注销

第十条 在申请预购商品房预告登记或不动产转移登记手续前，买卖双方依已备案的商品房买卖合同中的约定解除的，买卖双方应共同到市房产管理部门申请办理该商品房买卖合同备案的注销手续。

商品房买卖合同经人民法院或仲裁机构的生效法律文书确定合同无效或终止履行、解除合同的，买卖双方其中一方可持生效的法律文书，申请办理商品房买卖合同备案的注销手续。

第十一条 申请注销商品房买卖合同备案的，应当提交下列资料：

- （一）已备案的商品房买卖合同；
- （二）商品房买卖合同备案注销核准表；
- （三）商品房买卖合同解除协议书；
- （四）买卖双方承诺书；
- （五）房地产开发企业出具的授权委托书，经办人及购房人的有效身份证明；
- （六）已办理商品房预告登记的，需提供预告登记注销证明。有购房贷款的，应当归还购房贷款，并由贷款机构出具还款证明。

依据法院或仲裁机构生效法律文书办理的，无须提供本条第（三）、（四）项材料。

第十二条 市房产管理部门注销商品房买卖合同备案（依人民法院或仲裁机构生效法律文书注销合同备案的除外）的，按下列程序进行：

（一）将申请注销合同备案的所购房屋基本信息在泰安住宅与房地产信息网、泰安房产信息网上公示 30 天；

（二）公示期满无异议的，审核注销合同备案的材料是否齐全，对材料齐全的予以办结，对不符合条件的在办理时限内退件；有异议的调查处理后视情况继续办理或退件；办理时限为 15 个工作日。

商品房买卖合同备案注销办结后，该房源销售状态为可售，购房人要求购买处于可售状态的商品房时，房地产开发企业不得拒绝，否则视为捂盘惜售。

第十三条 房地产开发企业营业执照注销、房地产开发资质证书到期未延续、商品房预售许可证到期未延续的，不予办理商品房买卖合同备案变更或注销手续。

第五章 监督管理

第十四条 市房产管理部门每月统计汇总各房地产开发企业、开发项目商品房买卖合同备案注销数量，定期在泰安住宅与房地产信息网、泰安房产信息网或当地报纸通报登载各开发

企业、开发项目退房情况。

第十五条 对退房数量连续三个月居高不下的房地产开发企业，市房产管理部门将有关信息通报人民银行，记入人民银行征信系统。同时通报房地产开发企业信用管理部门，记入信用档案。

第十六条 市房产管理部门按照税收保障的职责要求，加强与税务部门的配合与协调，定期向税务部门通报相关商品房买卖合同备案注销信息，共同遏制私下交易、逃避税费等违规行为。

第十七条 房地产开发企业应对提交的商品房买卖合同备案、变更或注销等相关材料的真实性、准确性负责，不得提供虚假信息资料。

第十八条 严禁房地产开发企业及其工作人员与买受人或经纪代理机构相互串通，弄虚作假，骗取合同备案；严禁利用合同备案注销或变更变相投机炒作；严禁就合同备案注销或变更向买受人违规收取费用。

第六章 附则

第十九条 本办法由市房产管理部门负责解释。

第二十条 本办法自 2017 年 6 月 12 日起施行，有效期至 2020 年 6 月 12 日。