

JNCR-2024-0150010

济南市住房和城乡建设局
济南市自然资源和规划局
国家税务总局济南市税务局
济南住房公积金中心
中国人民银行山东省分行营业管理部
国家金融监督管理总局莱芜监管分局
济南市市场监督管理局

文件

济建发〔2024〕55号

关于印发《济南市存量房买卖合同网签备案 和交易资金监管办法》的通知

各区县住房城乡建设局，济南新旧动能转换起步区管委会建设管理部、济南高新区管委会规划建设部、市南部山区管委会规划发展局，各有关单位：

为进一步规范全市存量房交易行为，保障存量房交易资金安全，维护交易双方的合法权益，促进全市房地产市场平稳健康发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《房地产经纪管

理办法》等有关文件要求，市住房和城乡建设局、市自然资源和规划局、国家税务总局济南市税务局、济南住房公积金中心等七部门联合制定《济南市存量房买卖合同网签备案和交易资金监管办法》，现印发给你们，请认真遵照执行。

特此通知。



(此件公开发布)

济南市存量房买卖合同网签备案 和交易资金监管办法

第一章 总 则

第一条 为进一步规范我市存量房交易行为，保障存量房交易资金安全，维护交易双方的合法权益，促进我市房地产市场平稳健康发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《房地产经纪管理办法》《住房和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）《住房和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）《关于规范房地产经纪服务的意见》（建房规〔2023〕2号）等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市市辖区范围内国有土地上的存量房买卖合同网签备案和交易资金监管。

第三条 济南市住房和城乡建设局负责对全市存量房买卖和交易资金监管工作进行监督指导；负责济南市房产交易与租赁服务平台（以下简称服务平台）的建设、管理、维护工作；负责历下区、市中区、槐荫区、天桥区、历城区、长清区、济南高新区范围内的存量房买卖合同网签备案和交易资金监管工作的具体实施。

各区（功能区）住房城乡建设主管部门应充分发挥主体责任，

做好本区域内房地产经纪机构的日常监督管理，及时调处、化解矛盾纠纷。章丘区、济阳区、莱芜区、钢城区、济南新旧动能转换起步区住房城乡建设主管部门负责本区域内存量房买卖合同网签备案和交易资金监管工作的具体实施。

自然资源和规划、税务、住房公积金、人民银行、金融监管、市场监管、网信等部门按照各自职责做好相关工作。

第四条 本办法所称存量房是指通过购买或自建等途径，已取得不动产权证书（包括房屋所有权证书）并可上市交易的房屋。

本办法所称存量房买卖合同网签备案，是指交易双方通过服务平台核验房源信息，在线签订存量房买卖合同并进行备案。

本办法所称存量房交易资金监管，是指交易双方为保证交易资金安全，经协商一致与监管机构（即住房城乡建设主管部门）签订《存量房交易资金监管协议》（以下简称监管协议），将交易资金存入存量房交易资金监管专用存款账户（以下简称监管账户），在不动产转移登记完成后，由监管机构按照监管协议约定完成监管资金的划转。

本办法所称监管资金，是指交易双方在已备案的存量房买卖合同中约定的成交价款，包括一次性付款、首付款和贷款等款项。鼓励房地产经纪机构将经纪服务费用纳入交易资金监管范围。

第二章 存量房买卖合同网签备案

第五条 已备案的房地产经纪机构，可向市住房城乡建设主

管部门申请开通存量房买卖合同网签功能，市住房城乡建设主管部门为经纪机构开通网签功能后，应及时在服务平台公示相关信息。

第六条 房地产经纪机构相关信息发生变化后，应及时向市住房城乡建设主管部门申请办理信息变更。房地产经纪机构存在备案被撤销或不再符合备案条件等情况的，服务平台将自动关闭该机构网签功能。

第七条 市住房城乡建设主管部门为房屋产权人、相关房地产经纪机构提供房源核验服务，发放房源核验编码，并实时更新产权状况。推行房地产经纪服务合同网签和统一编号管理，房地产经纪服务合同编号应当与房源核验编码关联，经纪机构应当在发布的房源信息中明确标识房源核验编码。

第八条 房屋产权人、房地产经纪机构应当对其发布房源信息的真实性、合法性、有效性负责，并承担相应法律责任。

第九条 房地产经纪服务合同当事人在委托期限内变更或解除合同，涉及已发布房源信息的，房地产经纪机构应及时处理。买卖双方和房地产经纪机构存在纠纷的，应通过协商或法律途径解决。

第十条 交易双方自行成交存量房的，通过住房城乡建设主管部门办理存量房买卖合同网签备案；通过房地产经纪机构成交存量房的，由房地产经纪机构登录服务平台办理。

第十一条 存量房买卖合同网签备案程序如下：

（一）核验交易主体及交易房源相关信息，交易双方申报成交价格等交易信息；

（二）通过服务平台进行网签，生成《济南市存量房买卖合同》文本，交易双方签章确认；

（三）存量房买卖合同网签备案并赋予合同备案编码；

（四）网签备案信息载入楼盘表。

第十二条 服务平台应及时向税务、住房公积金、金融等部门传递网签备案合同信息，作为当事人办理贷款、纳税业务的审核要件。税务机关应结合网签备案合同信息，依法确定计税依据。

凡经过网签备案的存量房买卖合同，不动产登记部门办理不动产登记业务时，应通过部门间信息共享，作为办理依据。

第十三条 交易双方协商变更或解除网签备案合同的，应共同到住房城乡建设主管部门申请办理。

第十四条 经仲裁机构、人民法院生效法律文书裁判合同终止、解除、撤销，确认合同无效、合同不成立或不生效的，一方当事人可单方申请办理撤销存量房买卖合同网签备案，法律文书中明确由合同相对方协助办理的除外。

第三章 存量房交易资金监管

第十五条 存量房交易资金监管遵循安全、快捷、便民、无偿的原则。

第十六条 除交易当事人提出明确要求外，当事人办理存量

房买卖合同网签备案应签订交易资金监管协议。当事人选择不签订交易资金监管协议的，应共同签署自愿放弃存量房交易资金监管的声明。

第十七条 房地产经纪机构及其从业人员在提供存量房买卖合同网签服务时，应告知交易双方办理存量房交易资金监管，并协助交易双方做好监管协议签订等工作。

房地产经纪机构及其从业人员不得通过监管账户以外的账户代收代付交易资金，不得侵占、挪用交易资金。

第十八条 交易资金监管协议应包含下列内容：

- （一）交易基本情况；
- （二）所选择的监管银行及监管账户信息；
- （三）交易双方的结算账户名称及账号；
- （四）交易资金监管方式及监管金额；
- （五）监管资金存入人、存入时间及存入方式；
- （六）利息约定；
- （七）发生资金划转（包括交易完成、交易事项终止或协议终止时的资金划转）的情形；
- （八）违约责任；
- （九）其他需要约定的事宜。

第十九条 存量房交易资金监管业务不提供现金存取服务，交易双方应提供交易当事人的结算账户，用于完成监管资金的存入和划转。

第二十条 存量房交易资金监管按照以下程序办理：

- （一）交易双方签订网签合同后与监管机构签订监管协议；
- （二）买方按照监管协议约定，将监管资金一次或分次存入监管账户；
- （三）买方贷款购房的，应持网签备案合同、监管协议等向银行申请贷款。银行完成审批后，可将贷款资金存入监管账户；
- （四）交易双方申请办理不动产转移登记；买方贷款购房的，同时与银行申请办理抵押权设立登记；
- （五）不动产登记完成后的1个工作日内，监管机构根据监管协议约定，完成监管资金的划转。

第二十一条 下列情形不属于资金监管范围：

- （一）房屋继承、赠与、产权交换的；
- （二）共有人之间份额转让的；
- （三）以房屋出资入股，房屋权属发生转移的；
- （四）经人民法院或仲裁机构的生效法律文书裁判确认取得房屋所有权的；
- （五）其他不具备资金监管条件的情形。

第二十二条 监管机构通过公开招标方式，确定开展存量房交易资金监管业务的监管银行，并共同签定《存量房交易资金监管金融服务合作协议》。

第二十三条 监管银行应当具备保障资金安全规范运行所需的业务能力及网络技术条件，并严格履行职责义务，自觉接受

主管部门及监管机构的监督管理。对于违反规定造成监管工作阻碍、监管资金损失或泄露共享数据信息的，应依法承担相应法律责任。

第四章 附 则

第二十四条 济南市住房和城乡建设局应及时向有关部门推送存量房网签备案数据，加强与自然资源和规划、税务、住房公积金、人民银行、金融监管等部门及各有关商业银行的协调配合，实现信息数据互通共享，确保存量房交易安全。

第二十五条 房地产经纪机构应严格按照操作程序办理存量房买卖合同网签，不得有下列行为：

- （一）隐瞒房地产经纪行为以自行成交方式申报存量房买卖合同网签备案；
- （二）签订虚假房地产经纪服务合同；
- （三）房地产经纪服务合同变更或解除后，未及时处理发布的房源信息；
- （四）违规代收代付交易资金；
- （五）违规泄露当事人及房屋的相关信息；
- （六）其他违法违规行。

对违反本办法规定的房地产经纪机构及其从业人员，主管部门应责令其限期整改，并依法依规进行处理。

第二十六条 网络信息发布平台应履行信息内容管理主体

责任，按照相关规定核验房源信息发布主体资格，并对房源信息合规性进行动态监管。

第二十七条 平阴县、商河县住房城乡建设部门参照上述规定，组织实施辖区内存量房买卖合同网签备案管理和交易资金监管工作。

第二十八条 本办法自 2025 年 2 月 1 日起施行。