

# 佛山市存量房网上交易规则（修订）

## 第一章 总则

**第一条（制订依据）**为规范本市存量房交易行为，保障当事人合法权益，促进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》、《城市房地产转让管理规定》、《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）等规定，结合本市实际，制定本规则。

**第二条（适用范围）**本市行政区域内国有土地上已取得房屋权属证件的房屋买卖交易，适用本规则。

**第三条（办理要求）**买卖双方经房地产经纪服务机构促成的交易或买卖双方自行达成的交易，都应当利用市房地产行政主管部门指导建设的存量房网上交易签约系统（下称“存量房网签系统”）签署存量房交易合同，办理交易手续。

**第四条（资金监管）**市房地产行政主管部门按照安全、快捷、便民、自愿的原则，另行制订资金监管办法，对存量房交易资金实施监管。

**第五条（主体分工）**市房地产行政主管部门负责存量房交易规则的制订并监督实施。

各区房地产行政主管部门负责辖区内存量房交易行为的监管工作。

市房产交易管理机构负责存量房网签系统的建设管理、数据统计监测、业务指导等工作。

行业协会在市房地产行政主管部门的指导下，负责房地产经纪服务机构及人员信用档案管理、经纪人员培训等工作；根据申请，对当事人与行业协会会员单位之间的纠纷进行调解。

## 第二章 网上交易申请

**第六条（机构使用条件）**房地产经纪服务机构完成工商登记、经纪机构备案、建立诚信档案、领取数字证书手续后，可依规定使用存量房网签系统。

**第七条（数字证书）**房地产经纪服务机构应签署并承诺遵守《佛山市存量房网签系统使用承诺书》，向市房地产行政主管部门认可的第三方数字证书供应商申购数字证书。

**第八条（人员获得账号）**房地产经纪从业人员应在行业协会实名登记，定期参加培训，申请账号后方可使用存量房网签系统。

**第九条（实名认证）**个人使用使用存量房网签系统功能的，应先通过实名认证核实身份后方可注册账户。

个人可使用存量房网签系统自助完成实名认证，也可赴房屋所在区房产交易或不动产登记机构现场办理实名认证。

**第十条（注册账户）**买卖双方注册账号后，产权人可登录存量房网签系统发布房源，买卖双方可使用存量房网签系统办

理网签手续。

### 第三章 房源信息发布与委托手续

**第十一条（房源发布手续）**产权人可选择一家或者多家房地产经纪服务机构发布房源。

房地产经纪服务机构发布房源前应依次办理如下手续：

**查验委托方身份。**房地产经纪服务机构应当核对产权人身份证明原件并收取复印件。产权人委托代理人发布房源的，房地产经纪服务机构还应查验代理人身份证明原件并收取合法有效的委托书原件。

**核实房源权属。**房地产经纪服务机构应核对房屋权属证件原件与存量房网签系统记载的房屋权属信息的一致性，并收取房屋权属证件复印件。

**实地查看房源。**房地产经纪服务机构应实地查看房源，拍摄房屋现状照片。

**签署房地产经纪服务合同（以下简称“经纪合同”）。**房地产经纪人员应通过存量房网签系统记录委托方、房屋现状等相关信息，并打印双方协商一致的经纪合同，由房地产经纪人员、房地产经纪服务机构、委托方共同确认签章。

**第十二条（房源信息责任）**房地产经纪服务机构应对其发布房源信息的真实性、合法性、有效性负责，并承担相应的法律责任。

产权人应对其利用存量房网签系统自行发布房源的真实性、合法性、有效性负责，并承担相应的法律责任。

## 第四章 网上签约

**第十三条（经纪机构协助签约）**房地产经纪服务机构促成交易的，应依次办理如下签约手续：

**核实卖方身份及真实意愿。**房地产经纪服务机构应当核对产权人身份证明原件，并收取复印件。产权人委托代理人办理网签手续的，房地产经纪服务机构还查验代理人身份证明原件后收取复印件，收取合法有效的委托书原件。

**核实买方身份及购房资格。**房地产经纪服务机构应当核对买方身份证明原件，并收取复印件，核查买方是否符合政策规定的购房资格，查验并收取买方的购房资格证明材料原件。

**核实房源最新状况。**通过存量房网签系统核实房屋最新的权利、自然状况，再次核对房屋权属证件原件与存量房网签系统记载的房屋权属信息的一致性。房源存在查封或其它限制交易情形的，房地产经纪服务机构应告知买卖双方，并停止办理签约手续。房源处于抵押状态的，应告知买卖双方，由买方确认是否继续签约。

**签署买卖合同。**房地产经纪服务机构通过存量房网签系统生成买卖双方协商一致的买卖合同，打印后由买卖双方签章。

**第十四条（自行网签）**买卖双方自行交易的，由产权人利

用注册账号登录存量房网签系统，在买方的配合下生成双方协商一致买卖合同，买卖双方共同到房屋所在区房产交易或不动产登记机构打印买卖合同，并现场签章确认。

**第十五条（合同有效期）**买卖双方应通过存量房网签系统设置经双方协商一致的网签合同有效期，在有效期内，存量房网签系统将限制对该存量房再次交易，逾期未办理转移登记手续的，网签合同自动失效。

**第十六条（交易信息查询）**通过存量房网签系统签订买卖合同后，房地产经纪服务机构、买卖双方可以查看房屋的交易登记状态、交易形式、房地产经纪服务机构及人员等相关信息，房屋转移登记手续完成后，房屋交易信息将归档处理。

## 第五章 经纪合同或买卖合同的变更、解除

**第十七条（经纪合同的自然解除）**经纪合同到期后，相关委托事项同时失效，房地产经纪服务机构通过存量房网签系统发布的该房源信息将自动撤下。

**第十八条（变更、解除经纪合同）**在委托期限内变更或者解除经纪合同的，委托人应当与房地产经纪服务机构协商一致，并签订变更或者解除该经纪合同的书面协议。

房地产经纪服务机构应根据书面协议，及时在存量房网签系统办理变更或者撤下该房屋信息的手续。

**第十九条（变更、解除买卖合同）**买卖双方经协商一致，

可解除已签订的买卖合同或变更买卖合同。

房地产经纪服务机构促成交易的，由该房地产中介服务机构登录存量房网签系统办理撤销或变更该合同的手续。

双方自行成交的，由买卖双方共同到房屋所在区的房产交易或不动产登记机构办理合同变更或撤销手续。

## 第六章 争议解决

**第二十条（更正信息）**出现下列情形的，当事人凭有关证明材料，向房屋所在区的房地产行政主管部门提出协助更正信息申请。区房地产行政主管部门收到申请后，经调查确认当事人反映情况属实的，对存量房网签系统信息进行更正。

（一）房地产经纪服务机构未经产权人同意，利用存量房网签系统自行发布拟转让房屋信息的；

（二）经纪合同发生变更或者解除后，房地产经纪服务机构不按照与产权人的书面约定，将存量房网签系统上发布的转让房屋信息撤下的；

（三）房地产经纪服务机构未经买卖双方同意，利用存量房网签系统签署、变更、撤销买卖合同的。

**第二十一条（争议协调）**卖方、买方与房地产经纪服务机构产生争议的，可协商解决。

协商不成的，可向房地产经纪服务机构所在的行业协会申请调处也可申请仲裁或提起诉讼。

## 第七章 各方责任

**第二十二条（机构保管资料的义务）**房地产经纪服务机构应当妥善保管所签订的经纪合同、买卖合同及变更或者解除合同的书面协议以及交易中向买卖双方收取的资料，整理建档。

**第二十三条（禁止行为）**房地产经纪服务机构及其从业人员在使用存量房网签系统办理相关手续时不得有以下行为：

（一）为不符合交易条件的房屋提供经纪服务；

（二）不按本规则第十一条规定发布房源信息，不按本规则第十三条规定协助买卖双方签约的；

（三）隐瞒提供经纪居间、代理服务的事实，谎称买卖双方自行成交的行为；

（四）未经卖方同意，利用存量房网签系统自行发布拟转让房屋信息的；

（五）经纪合同发生变更或者解除后，房地产经纪服务机构不按照与卖方的书面约定，将存量房网签系统上发布的房源信息及时撤下的；

（六）未经卖方、买方同意，利用存量房网签系统签署、变更、撤销买卖合同的；

（七）住房限购政策执行期间不履行对买方资格审查义务，或者协助买方伪造购房资格证明材料的；

（八）以欺骗、盗窃等不正当手段获取产权人及房屋信息；

- (九) 签订虚假房地产经纪合同或买卖合同的;
- (十) 违规操作直接或者间接影响交易正常进行的;
- (十一) 利用虚假房屋信息、虚假合同、虚报房屋价格实施诈骗、偷逃税费、赚取差价等行为的;
- (十二) 其他违法违规行为。

**第二十四条 (单位、机构违规的处理)** 房地产经纪服务机构及从业人员违反本规定的, 由市、区房地产行政主管部门根据情况严重程度, 给予责令整改、违规行为曝光、诚信扣分、暂停使用存量房网签系统 1 至 6 个月、要求违规人员重新参加行业协会组织的执业培训、通报工商管理部门等处理。

房地产经纪服务机构及从业人员存在本规则第二十三条所列禁止行为的, 予以从严从重处理。

房地产经纪服务机构及从业人员违反相关法律法规的, 由房地产、公安、税务、工商、物价等行政主管部门依法处理。

房产交易或不动产登记机构工作人员违反工作纪律的, 由纪检监察部门追究行政责任。

上述机构、人员行为构成犯罪的, 依法追究刑事责任。

**第二十五条 (买卖双方违规的处理)** 产权人应向房地产经纪服务机构、买方如实反映房屋共有、抵押等权属情况, 确保房屋不存在法律法规禁止转让的情形。买方应确保符合自身符合政策规定的购房资格。

利用存量房网签系统实施诈骗、偷逃税费等违法行为的, 由公安、税务、物价等职能部门依法处理。



**第二十六条（行业协会自律）**行业协会应加强对会员单位及从业人员的自律管理，对违规会员单位及从业人员及时实施提醒、通报、谴责等行业自律处理手段，必要时可提请市、区房地产行政主管部门予以诚信扣分处理。

## 第八章 附则

**第二十七条（解释部门）**本规则由市房地产行政主管部门负责解释。

**第二十八条（实施日期）**本规则自2019年8月1日起施行，有效期为5年，《佛山市住房和城乡建设管理局存量房网上市交易规则（试行）》（佛建管〔2012〕246号）同时废止。