

**嘉兴市住房和城乡建设局
中国人民银行嘉兴市中心支行 文件
中国银行保险监督管理委员会嘉兴监管分局**

嘉建〔2020〕11号

**关于进一步加强嘉兴市区新建商品房网签备案
和预售资金监管的通知**

南湖区、秀洲区住房和城乡建设局，嘉兴经济技术开发区（国际商务区）建设交通局，市公积金管理服务中心，各商业银行嘉兴（市）分（支）行，各房地产开发企业：

为进一步规范房地产市场销售秩序，完善《商品房买卖合同》网签备案程序，加强商品房预售资金监管的时效性，增强防范相

关金融风险能力，根据《城市房地产开发经营管理条例》（国务院令第248号）、《城市商品房预售管理办法》（建设部令第40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）和《浙江省商品房预售资金监管暂行办法》（浙建房〔2010〕72号）等相关规定，结合市区实际，启用嘉兴市新建商品房预售资金监管系统，现就有关事项通知如下：

一、《商品房买卖合同》实施网上签约和备案

（一）合同签订。商品房销售时，房地产开发企业和买受人应当及时订立商品房买卖合同。同时，房地产开发企业应登录“浙江省房地产开发企业和房地产开发项目管理系统（以下简称‘系统’）”，依据经市场监管部门备案的合同模板，就买卖双方达成的内容，准确填入合同内；经双方核对无异议后，完成购房人“人脸识别”认证和电子签章确认。

（二）提交备案。房地产开发企业应当自签约之日起30日内，登录系统申请《商品房买卖合同》备案手续，备案申请应当提交下列资料：

1. 经双方签章的《商品房买卖合同》（网签电子合同）；
2. 购房人身份证明（涉及未成年人的，还须提供监护人身份证明）；
3. 房地产开发企业经办人身份证明；
4. 房地产行政主管部门要求的其他资料。

购房时本人无法到售楼部的，企业必须要求其提供并上传公证委托书及被委托人身份证明，被委托人须进行“人脸识别”认证。

房地产开发企业经办人必须与房地产开发企业授权的系统登录人员保持一致。

（三）备案审查。属地房地产主管部门在收到《商品房买卖合同》备案申请后，应及时对系统所上传提供的资料进行审核，并通过预售资金监管系统核查确认预购房款（首付款）或全款是否按照合同约定全额进入项目资金监管账户；审核通过的，确认完成备案。

备案结果以短信方式通知到购房人，购房人也可通过“嘉兴市房地产公共服务平台”进行查询。

经备案后的《商品房买卖合同》，包含底纹、二维码及“该合同已备案”等防伪标志，可用于按揭贷款、不动产登记、公积金提取等。

二、严格《商品房买卖合同》撤销备案程序

（一）经备案的《商品房买卖合同》，如需撤销备案，所涉房源须不存在不动产登记、查封、抵押等情况，应由买卖双方共同向属地房地产主管部门提出书面申请。

（二）申请办理《商品房买卖合同》撤销备案手续的，由房地产开发企业登录系统网上提交撤销备案申请，并上传下列资料：

1. 购房人身份证明（涉及未成年人的，还须提供监护人身份证明）；
2. 房地产开发企业经办人身份证明；
3. 关系证明材料等；
4. 房地产行政主管部门要求的其他资料。

购房人本人无法到售楼部的，须经公证委托，要求提供公证委托书及被委托人身份证明，被委托人须进行“人脸识别”认证。涉及未成年人的，可由监护人代为办理。

涉及司法纠纷的，买卖双方可持生效的法律文书申请撤销备案，若单方申请还须提供《协助执行通知书》。

（三）属地房地产主管部门在收到《商品房买卖合同》撤销备案申请后，应当在7个工作日（不含公示期）内对申请资料进行审核；符合申请条件的，按照公示程序在嘉兴市住房和城乡建设局网站上进行公示，公示时间为7个自然日；公示无异议的，确认完成撤销备案。

（四）《商品房买卖合同》撤销备案后，房地产开发企业应及时与购房人解除合同，并将房源推向市场公开销售。

三、完善《商品房买卖合同》变更备案程序

（一）《商品房买卖合同》因合同信息错误或约定内容发生变更的，应当由买卖双方共同向属地房地产主管部门申请办理《商品房买卖合同》变更备案手续。

（二）《商品房买卖合同》变更备案，须所涉房源不得存在

不动产登记、查封、抵押等情况，且不得变更购买主体，直系亲属关系除外。

（三）申请办理《商品房买卖合同》变更备案手续的，由房地产开发企业登录系统网上提交变更备案申请，并上传下列资料：

1. 购房人身份证明（涉及未成年人的，还须提供监护人身份证明）；
2. 房地产开发企业经办人身份证明；
3. 关系证明材料等；
4. 房地产行政主管部门要求的其他资料。

变更申请时本人无法到售楼部的，企业必须要求其提供并上传公证委托书及被委托人身份证明，被委托人须进行“人脸识别”认证。

（四）属地房地产主管部门在收到《商品房买卖合同》变更备案申请后，应当在7个工作日内对申请资料进行审核；审核通过的，确认完成变更备案。

四、严格商品房预售资金监管方式

（一）房地产开发企业在与购房人签订《商品房买卖合同》时，监管系统与监管银行通过接口实时交互，确认商品房预售资金监管账户有效性；购房款通过POS机（或者其他形式）存入资金监管账户；监管系统根据付款方式校验入账款项，允许符合要求的合同提交备案。

(二) 购房人可通过监管系统提供的第三方(银联)定制 POS 机扫码功能支付购房款到预售资金监管账户, 或通过柜面存款、电汇、网银转账等方式支付购房款到预售资金监管账户。

(三) 因不同渠道支付的购房款到账确认时间不一致, 除定制 POS 机刷卡方式视为实时到账外, 其他方式支付的均须由房地产开发企业登录预售资金监管系统申请上报并且提交证明材料(汇款发票等), 并由交款银行进行到账信息系统确认后, 才允许符合条件的合同提交备案。

(四) 买卖双方须在合同格式条款的付款方式内如实约定购房款支付方式, 不得以补充协议形式约定或另行约定方式逃避监管。

1. 一次性付款。购房人选择一次性付款的, 在合同提交备案前应通过定制 POS 机或者其他方式存入合同约定的全额购房款到预售资金监管账户。

2. 按揭贷款(含纯公积金贷款、纯商业贷款和组合贷款)。购房人选择按揭贷款付款的, 在合同提交备案前须通过定制 POS 机或者其他方式存入不低于合同首付款金额的购房款。购房款尾款由公积金管理服务中心、贷款银行(商品房预售资金协管银行)分别打入监管账户。

3. 分期付款。购房人选择分期付款的, 在合同提交备案前须通过 POS 机或者其他方式存入最低为房屋总价 30% 的购房款。购房款尾款由购房人在约定限期内打入监管账户。

(五) 各监管银行、协管银行应当履行账户管理主体责任。若存在违反《人民币银行结算账户管理办法》等相关规定的，人民银行将依法予以处罚，并可能涉及该银行在市区范围内的监管、协管账户申请开立资格。

五、其他事项

(一) 房地产开发企业应当配备预售资金监管账户 POS 机、人脸识别和电子签章设备等，并督促监管银行开展相关工作。自本通知发布之日起三个月内，房地产开发企业应按要求做好接入监管系统、完成接口开发和功能对接测试工作，以免影响后续合同签订。

(二) 房地产开发企业在确定商品房预售资金协管银行后，须登录预售资金监管系统进行协管银行录入，系统会根据录入信息进行信息校验确认，以免后续因无法选择贷款银行影响合同签订。

(三) 各监管银行应尽快做好与监管系统的对接，监管银行须通过物理专线或政务外网与监管系统实现网络联通，按要求配置网络参数并做好安全防护。

(四) 本通知印发后由房地产行政主管部门负责组织培训，房地产开发企业和监管银行应及时明确业务专人，申请企业（机构）系统登录账号，保障业务推进和安全。

(五) 建立健全房地产行政主管部门、人行嘉兴市中心支行、中国银保监会嘉兴监管分局与监管银行的信息数据共享机制，落

实部门职责，强化对企业（机构）的监督管理，有效实现商品房
预售资金监管。

六、本通知自 2020 年 10 月 22 日起施行。各县（市）可参
照执行。

嘉兴市住房和城乡建设局



中国人民银行嘉兴市中心支行



中国银行保险监督管理委员会嘉兴监管分局



2020 年 9 月 22 日

嘉兴市住房和城乡建设局办公室

2020 年 9 月 22 日印发
