

岳阳市住房和城乡建设局
岳阳市人民政府金融工作办公室
岳阳市自然资源和规划局
岳阳市公安局
国家税务总局岳阳市税务局
岳阳市住房公积金管理中心

**关于加强房屋网签备案信息共享
提升公共服务水平的通知**

各县市区住房和城乡建设局、公安局、金融办、税务局、住房公积金管理中心、各金融机构：

为全面落实住房和城乡建设部、最高人民法院、公安部人民银行、税务总局、银保监会联合印发的《关于加强房屋网签备案信息共享提升公共服务水平的通知》（建房〔2020〕61号）文件要求和《关于进一步规范和加强房屋网签备案工作》（建房〔2018〕128号）指导意见，进一步推动我市房屋网签备案信息共享工作，提高行政效率，提升服务水平，确保房地产市场平稳健康发展。现就有关事项通知如下：

一、健全房屋交易网签监管系统

根据国务院房地产专题会议及全国网签工作会议精神，市住建局统一

规范全市房屋网签备案业务流程。夯实房屋信息基础数据库，进一步完善覆盖全市商品房、存量房网上签约系统，房屋交易应网签备案后再办理贷款转让、完税等业务，要按照“及时、准确、全覆盖”的要求上传房屋交易数据，实现新建商品房、存量房、租赁房交易网签备案全覆盖；要通过全市统一的房屋网签备案电子合同签署平台，采用互联网+、区块链、人脸识别、电子印章等技术实行房屋买卖、抵押、租赁在线电子签约备案，实现房屋网签备案合同自动添加唯一识别码，网上随时查询，全流程无纸化、全业务掌上办和“一次不跑”目标；要切实履行房屋交易管理房地产中介市场和房屋租赁市场监管职责，按照《关于提升房屋网签备案服务效能的意见》建房规【2020】4号文件和2021年自然资源部等8部门《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》要求，将网签备案端口延伸至房地产开发企业、房地产经纪机构、房屋租赁企业和金融机构，确保在签订房屋交易合同时即上传交易数据。

二、强化房地产金融审慎管理

各金融机构应按照监管部门相关要求，在办理个人住房(买卖或租赁)贷款业务时，将网签备案电子合同和住房套数查询结果作为审核依据，并以买卖合同网签备案价款和房屋评估价的低值作为计算基数，确定住房贷款额度。未经网签备案的个人住房(买卖或租赁)合同，不得办理贷款业务。房屋抵押当事人应当将房屋抵押合同通过网签备案系统进行备案，经网签备案的房屋抵押合同，作为金融机构发放抵押贷款的依据之一严禁房地产中介企业、房屋租赁企业通过自办金融或与其他机构合作，为购房、租房违规加杠杆提供产品和服务。金融机构应依托房屋网签信息共享机制，完

善客户尽职调查工作，加强贷款审核管理，防范交易欺诈、骗取贷款等行为，在可疑交易监测分析中，及时关注网签备案价款与房屋评估价、客户实际交易资金之间存在显著差异的情形，建立存量房交易、租赁资金监管机制，有效防范洗钱风险。

三、加强交易、登记信息实时共享

健全房地产交易合同网签管理，打破信息孤岛，加强商品房买卖合同（预售）、商品房买卖合同（现售）、存量房买卖合同的网签信息与资规部门的登记信息实时共享，切实杜绝“一房多卖”“阴阳合同”引发的交易纠纷对房地产市场信心提升造成负面影响，放开对中介企业存量房交易网签和登记申请，实现事前事后“无痕监管”，增加现售商品房、存量房交易资金监管服务，打通“带押过户”的交易障碍。

四、完善住房公积金贷款和提取服务

市住房公积金管理中心及受托银行办理住房公积金贷款或者按实际租房金额提取住房公积金的，应当以共享的网签备案合同为依据，并以买卖合同网签备案价款和房屋评估价的低值作为计算基数确定住房贷款额度；以租赁合同网签备案价款、房屋租赁税票金额、市场租金价格水平等作为依据，综合确定住房公积金提取金额。未经网签备案的个人住房（买卖或租赁）合同，不得办理公积金提取业务。住房公积金管理中心及受托银行签订的住房公积金贷款房屋抵押合同信息，应实时共享至房屋网签备案系统。办理异地提取住房公积金的，房屋所在地住建部门要积极配合查询房屋网签备案信息。

五、优化房屋交易纳税申报服务

县市区住建部门要及时向县市区税务部门共享房屋买卖合同网签备案信息，市税务部门要充分利用网签备案电子合同识别码查询房屋网签备案信息。在办理新建商品房核税业务时，应当以买卖合同网签备案价款作为计算基数确定缴税金额；在办理存量房核税业务时，应当以买卖合同网签备案价款和房屋纳税评估价的高值作为计算基数确定缴税金额。纳税人签订房屋权属转移合同的当日产生纳税义务，签订房屋权属转移网签合同后即可缴纳相关税款，住建部门实时传递网签备案等信息，税务机关严格按照《中华人民共和国税收征收管理法》的要求落实“先税后证”管理制度，确保交易环节税收的“一窗式”征收，依托网签备案电子合同办理房屋交易征税业务，不再要求纳税人提供房屋买卖合同原件或复印件，加快实现房屋交易纳税申报“无纸化”和“免填单”。个人住房(买卖或租赁)合同须经网签备案，再办理完税业务。

五、提升流动人口管理服务水平

公民以合法稳定住所为由申领居住证，公安机关可通过网签备案电子合同识别码查询并获取房屋租赁合同、房屋买卖合同相关信息的，不再要求提供相关合同原件或者复印件。县市区住房和城乡建设部门和公安机关通过共享信息平台积极共享房屋租赁信息、二维码标准地址信息、公安户籍信息等，通过岳阳市二维码标准地址信息管理系统，大力推行“以房管人、人房共管”，提高流动人口居住登记和人户一致率，实现流动人口管理和租赁房屋管理有机结合、相互促进。

六、加快推进系统对接信息共享和组织落实

住建、资规、金融、公积金、税务、公安等部门和单位及银行业金融机

构等，要积极推进房屋网签备案系统与相关信息系统数据对接，通过网络专线、数据共享交换平台、政务服务平台、延伸房屋网签备案系统操作端口等方式共享房屋网签备案数据、“红黑榜”信用评价数据等，为相关单位和个人办理抵押贷款、纳税申报、住房公积金提取或者贷款、反洗钱、居住证和流动人口管理、司法案件执行等业务提供便捷服务。要强化信息安全意识，按照本通知要求严格执行网络安全等级保护和涉及国家秘密信息系统分级保护制度，加强个人隐私信息保护。要加快建立信息共享常态化沟通协调机制，由市住建局牵头，市市公安局、市政府金融工作办公室、国家税务总局岳阳市税务局、市公积金管理中心共同配合，制定具体实施方案，明确任务分工和完成时限，共同推进各项政策措施的落实。

本通知自 2023 年 6 月 18 日起执行有效期 5 年。

岳阳市住房和城乡建设局

岳阳市人民政府金融工作办公室

岳阳市自然资源和规划局

岳阳市公安局

国家税务总局岳阳市税务局

岳阳市住房公积金管理中心