

房屋交易与产权管理工作导则

第一章 总则

1.1 为规范房屋交易与产权管理，方便群众办事，保障交易安全，维护房屋权利人的合法权益，制定本工作导则。

1.2 本工作导则适用于直辖市、设区城市、县（市）房产管理部门负责的房屋交易与产权管理工作。

1.3 房屋交易与产权管理是指对房屋转让、抵押、租赁等交易活动以及房屋面积、产权档案等的管理，具体包括：

（一）楼盘表管理；

（二）新建商品房销售管理，包含商品房预售许可、商品房项目现售备案、购房资格审核与房源信息核验、商品房买卖合同网签备案、商品房预售资金监管等；

（三）存量房转让管理，包含购房资格审核与房源信息核验、存量房转让合同网签、存量房交易资金监管等；

（四）房屋抵押管理；

（五）房屋租赁管理；

（六）房屋面积管理；

（七）房屋交易与产权档案管理；

- (八) 房屋交易与产权管理信息平台建设；
- (九) 房屋交易与产权服务窗口建设；
- (十) 政策性住房产权与上市交易管理；
- (十一) 其他房屋交易与产权管理工作。

1.4 房屋交易与产权管理业务之间应有效关联，并与不动产登记等相关部门业务有序衔接，通过信息化技术实现相关信息实时共享，对于能够通过互通共享取得的信息，不得要求申请人重复提交。

第二章 楼盘表管理

2.1 各地应在房屋交易与产权管理信息平台中建立楼盘表，并按照房屋基本单元建立房屋唯一编码，通过楼盘表对房屋交易与产权各项业务进行管理。

2.2 楼盘表应记载以下信息：

- (一) 房屋物理状态信息，包括地理数据、丘数据、幢数据、户数据、数字格栅图等；
- (二) 交易与权利状况信息，包括土地使用权信息、房屋所有权信息、抵押信息、查封等限制信息、权利人信息以及交易状态等；
- (三) 其他应记载的信息，包括业务数据、统计数据以及发布数据等。

房屋物理状态信息可通过房产预(实)测绘等获取，房屋交易与权利状况信息及其它应记载的信息应通过各项交易业务获取并实时更新。

2.3 新建商品房实行预售的，应在办理商品房预售许可前完成楼盘表建立；新建商品房实行现售的，应在办理商品房销售备案前完成楼盘表建立；存量房未建立楼盘表的，应补建楼盘表。

2.4 楼盘表应按《房地产市场信息系统技术规范》（CJJ/T 155-2007）等标准建立，按项目、楼幢和套（间）进行层级管理。

2.5 建立楼盘表一般程序：

- （一）采集规划许可、土地审批、建设审批等相关信息；
- （二）采集测绘成果信息及相关电子图表；
- （三）构建楼盘表，实现相关信息关联。

第三章 新建商品房销售管理

3.1 商品房预售许可

3.1.1 实行商品房预售的，房地产开发企业应按《城市商品房预售管理办法》的规定向房产管理部门申请预售许可。

3.1.2 商品房预售许可一般程序：

(一) 房地产开发企业提交材料；

(二) 对房地产开发企业提供的有关材料是否符合法定条件进行审核；

(三) 符合法定条件的，依法作出准予预售的行政许可书面决定，发放《商品房预售许可证》；

□□ (四) 公示作出的准予商品房预售许可的决定和该预售许可对应的楼盘信息。

3.1.3 房产管理部门应将预售许可的信息在楼盘表进行标注，并及时更新楼盘表房源交易状态。

3.1.4 各地可结合本地实际，合理确定商品房预售许可的最低规模和工程形象进度要求，加强预售管理。

3.2 商品房预售资金监管

3.2.1 各地应建立商品房预售资金监管制度，制定本地区商品房预售资金监管办法，明确监管主体、监管模式。

3.2.2 商品房预售资金监管是商品房预售方案审查的重要内容，各地要加强预售资金拨付和使用管理。

3.2.3 商品房预售资金监管一般程序：

(一) 开设预售资金监管账户；

(二) 商品房预售资金存入监管账户；

(三) 按建设进度核拨预售资金；

(四) 解除预售资金监管。

3.3 商品房预售合同网签备案

3.3.1 各地应利用网络信息技术，实行商品房预售合同网签备案。

3.3.2 商品房预售合同网签备案一般程序：

- （一）房源核验与购房资格审核；
- （二）商品房预售合同网签；
- （三）完成合同备案，生成商品房预售合同网签备案表；
- （四）将合同备案相关信息记载至楼盘表中。

3.3.3 房源核验与购房资格审核

房产管理部门应通过房屋交易与产权管理信息平台核验网签房源并对商品房购房人购房资格进行审核。对于无查封等限制转让情形、符合交易法律法规政策规定的，可办理网签合同备案手续。

3.3.4 完成商品房预售合同网签备案后，房产管理部门应将房源已预售信息对外公示。

3.4 商品房项目现售备案

3.4.1 房地产开发企业对已竣工验收合格商品房进行现售的，应按《商品房销售管理办法》规定向房产管理部门备案。

3.4.2 商品房项目现售备案一般程序：

- （一）房地产开发企业提交材料；
- （二）符合条件的，予以备案；

(三) 将现售备案相关信息记载至楼盘表中；

(四) 公示商品房项目现售备案结果和现售备案对应的楼盘信息。

3.4.3 商品房项目现售备案后，房产管理部门应及时更新楼盘表房源交易状态。

3.4.4 已经预售许可的商品房项目转为现售的，房产管理部门应将房产预测绘数据和实测绘数据对接，并将有关信息关联到楼盘表中。

3.4.5 对于新建商品房待售量大、去库存周期较长的地区，可结合本地实际，推行商品房现售。

3.5 现售商品房买卖合同网签参照预售商品房买卖合同网签备案流程办理。

3.6 新建商品房交易信息与登记信息共享

房产管理部门应及时将预售许可信息、买卖合同网签备案表信息、现售备案信息，以及查封、抵押等信息以交易告知单的方式及时提供给不动产登记机构。不动产登记机构完成房屋登记后，应及时将登记簿记载的相关信息提供给房产管理部门，实现交易、登记信息实时互通共享。

第四章 存量房转让管理

4.1 各地应积极利用网络信息技术，实行存量房转让合同网签管理。

4.2 存量房通过房地产经纪机构成交的，房地产经纪机构应在房产管理部门备案，并取得办理网签资格。转让合同网签一般程序：

（一）买卖双方委托房地产经纪机构申请办理存量房转让合同网签；

（二）房源核验与购房资格审核；

（三）存量房转让合同网签；

（四）完成合同网签，生成存量房转让合同网签信息表；

（五）将存量房转让合同网签相关信息记载至楼盘表中。

4.3 存量房自行成交的，转让合同网签一般程序：

（一）房源核验与购房资格审核；

（二）存量房转让合同网签；

（三）完成合同网签，生成存量房转让合同网签信息表；

（四）将存量房转让合同网签相关信息记载至楼盘表中。

4.4 各地应建立存量房交易资金监管制度，结合本地实际，制定存量房交易资金监管办法。交易资金监管一般程序：

（一）签订资金监管协议；

（二）按协议内容将交易资金存入监管账户；

（三）交易完成并取得房屋所有权证后，完成交易资金拨付。

4.5 完成存量房转让合同网签后，房产管理部门应将存量房转让信息以交易告知单的方式提供给不动产登记机构。不动产登记机构完成登记后，应将登记簿记载的相关信息提供给房产管理部门，实现交易、登记信息实时互通共享。

4.6 通过赠与、互换等其他方式转让房屋的，各地可参照本导则制定具体业务办理流程。

第五章 房屋抵押管理

5.1 房地产开发企业应将房地产开发项目建设过程中的抵押等主要事项记录在房地产开发项目手册中，并及时向房产管理部门备案。

5.2 在建工程抵押备案一般程序：

（一）房地产开发企业提交在建工程抵押合同、主债权合同；

（二）核对抵押主体和抵押客体是否存在禁止抵押情形；

（三）生成在建工程抵押信息备案表；

（四）将在建工程抵押信息记载至楼盘表中。

5.3 预购商品房抵押备案一般程序：

（一）买受人提交预购商品房抵押合同、主债权合同；

(二) 核对抵押主体和抵押客体是否存在禁止抵押情形；

(三) 生成预购商品房抵押信息备案表；

(四) 将预购商品房抵押信息记载至楼盘表中。

5.4 存量房抵押备案一般程序：

(一) 抵押当事人提交存量房抵押合同、主债权合同；

(二) 核对抵押主体和抵押客体是否存在禁止抵押情形；

(三) 生成存量房抵押信息备案表；

(四) 将存量房抵押信息记载至楼盘表中。

5.5 完成在建工程抵押、预购商品房抵押、存量房抵押业务办理后，房产管理部门应及时将抵押信息以交易告知单的方式提供给不动产登记机构。不动产登记机构办理抵押登记后，应及时将登记结果反馈至房产管理部门，房产管理部门应及时将抵押登记结果记载至楼盘表中。

5.6 房屋抵押期间，未经抵押权人同意，房产管理部门不得办理抵押房屋的相关转让业务。

5.7 各地应结合本地实际，积极探索建立房屋抵押合同网签制度。

第六章 房屋租赁管理

6.1 各地应积极培育和发展住房租赁市场，强化管理和
服务，努力形成渠道多元、总量平衡、结构合理、服务规
范、制度健全的住房租赁市场。

6.1.1 建立住房租赁信息政府服务平台，提供租赁房源
信息、租赁需求信息发布服务；提供房屋租赁合同示范文
本，公布经备案的房地产中介机构名单，房地产中介机构
和从业人员信用档案等信息。

6.1.2 积极培育经营住房租赁的机构，鼓励机构长期租
赁或购买社会房源向社会出租，支持房地产开发企业将持
有房源向社会出租，推进住房租赁专业化、规模化经营。

6.2 各地应加强房屋租赁登记备案管理，积极推进房屋
租赁合同网签。

6.2.1 房屋租赁合同订立后三十日内，房屋租赁当事人
应到租赁房屋所在地房产管理部门办理房屋租赁登记备案。

6.2.2 房屋租赁登记备案一般程序：

（一）房屋租赁当事人或受托房地产经纪机构申请租
赁合同备案；

（二）核验房源是否存在禁止租赁情形；

（三）符合要求的，办理房屋租赁登记备案，并出具
备案证明；

（四）将备案相关信息记载至楼盘表中。

6.3 各地应加强房屋租赁中介行为监管，规范房屋中介机构的房源信息发布、服务合同签订、服务佣金收取等经纪行为。

6.4 各地应加强租赁押金监管，提供租赁押金监管服务。

6.5 各地应建立房屋租赁价格监测机制，定期发布房屋租赁价格信息，配合有关部门加强房屋租赁价格监管。

第七章 房屋面积管理

7.1 各地应加强房产测绘管理，建立房产测绘机构及人员信用档案管理制度，积极推进房产预测绘工作。

7.2 在办理商品房预售许可前应进行房产预测绘。一般程序：

（一）采集规划许可和土地的位置、幢、层、面积、性质等信息；

（二）根据《房屋代码编码标准》（JGJ/T246-2012）编制房屋代码；

（三）根据《房产测量规范》（GB/T17986-2000）测算分摊各产权单元的面积；

（四）形成房产预测绘成果报告。

在办理商品房预售许可前，申请办理在建工程抵押备案的，应在抵押备案前完成房产预测绘。非商品房办理在建工程抵押备案的，应在抵押备案前完成房产预测绘。

7.3 商品房竣工验收合格后，在房屋交付使用前，应完成房产测绘。一般程序：

- （一）采集规划许可和土地的位置、幢、层、面积、性质等信息；
- （二）实地勘测；
- （三）根据《房屋代码编码标准》（JGJ/T246-2012）编制房屋代码；
- （四）根据《房产测量规范》（GB/T17986-2000），按实际测量结果，测算分摊各产权单元的面积；
- （五）形成房产实测绘成果报告。

非商品房房产测绘参照上述程序办理。

7.4 各地对房产测绘成果应实行备案管理。一般程序：

- （一）当事人提交房产测绘成果资料；
- （二）对符合规划、房屋交易与产权管理规定的房产测绘成果资料予以备案；
- （三）将测绘成果信息记载至楼盘表中；
- （四）将经过备案的房产测绘成果的书面资料和电子数据资料归档、入库。

7.5 因规划、设计变更，或依法进行的房屋分割、合并、翻建、改建、扩建等导致房屋面积变化的，建设单位或权利人应申请变更测量。

7.6 房产测绘成果资料包括书面资料和电子数据资料。房产测绘成果资料内容与形式，应符合房产管理部门备案要求。房产测绘机构对房产测绘成果的真实性、准确性、合法性负责。

第八章 房屋交易与产权档案管理

8.1 各地应制定房屋交易与产权档案管理制度，加强房屋交易与产权档案资料管理，确保档案资料的完整、准确、安全和有效利用。

8.2 房屋交易与产权档案应采用纸质形式或电子形式，同时采用纸质形式和电子形式归集的，两者应保持一致。

8.3 房屋交易与产权档案主要包括：

- （一）房屋测绘成果资料；
- （二）预售许可、现售备案资料；
- （三）资金监管资料；
- （四）房屋转让资料；
- （五）房屋抵押资料；
- （六）房屋租赁资料；

(七) 房屋交易与产权管理中形成的电子资料及其他档案资料。

8.4 采用纸质形式保存的房屋交易与产权档案应按《中华人民共和国档案法》等法律法规规定进行管理。

8.5 鼓励各地按《纸质档案数字化技术规范》(DA/T31-2005) 进行房屋交易与产权档案数字化管理。电子形式的房屋交易与产权档案按件建立，一次交易为一件。按件建立的电子目录，应通过房屋编码实现档案关联。

8.6 房产管理部门应按《中华人民共和国档案法》等相关法律法规，提供房屋交易与产权档案查询、复制等服务。

8.7 房产管理部门与不动产登记机构依法办理交易和登记业务时，需要查询登记簿等登记档案和房屋交易与产权档案的，应相互配合。

第九章 房屋交易与产权管理信息平台建设

9.1 各地应加强房屋交易与产权管理信息平台建设，通过房屋交易与产权管理信息平台对房地产交易活动进行监管，提升管理效率和水平。

9.2 房屋交易与产权管理信息平台是个人住房信息系统的重要组成部分，房产管理部门应通过楼盘表，实现业务

管理、数据共享与应用。房屋交易与产权管理信息平台子系统包括：

- （一）测绘及成果管理子系统；
- （二）商品房预售许可管理、商品房项目现售备案管理子系统；
- （三）新建商品房网签备案管理子系统；
- （四）商品房预售资金监管子系统；
- （五）存量房网签管理子系统；
- （六）存量房交易资金监管子系统；
- （七）房屋租赁备案管理子系统；
- （八）房屋交易与产权档案管理子系统；
- （九）统计分析与信息发布子系统。

9.3 各地应加强房屋交易与产权管理信息平台管理，建立权限管理制度，设置不同层级和范围的权限，确保信息使用安全。

9.4 房屋交易与产权管理信息平台与不动产登记信息平台，可以采用以下方式实现对接：

- （一）建立房屋交易与登记统一平台。充分利用现有资源，以房屋交易与产权管理信息平台为基础搭建房屋交易与登记管理平台，房产管理部门与不动产登记机构在同一平台上办理业务，统一数据库。

（二）建立信息共享机制。在房屋交易与产权管理信息平台 and 不动产登记信息管理基础平台间设置前置数据交换机（或中间交换数据库），房产管理部门和不动产登记机构将共享信息写入前置数据交换机（或中间交换数据库），供双方办理相关业务使用。

（三）将房屋交易与产权管理信息和不动产登记管理信息纳入地方政府“智慧城市”、“云计算”、“互联网+”等城市公共资源管理，利用既有网络、技术和数据成果实现交易、登记信息交互和共享。

9.5 房产管理部门和不动产登记机构应实时共享以下数据：

- （一）房屋权利人数据；
- （二）房屋物理状态数据；
- （三）房屋交易与权利状况数据；
- （四）房屋登记簿记载的数据；
- （五）其他应共享的数据。

9.6 房产管理部门与不动产登记机构应加强交互共享数据的使用管理，确保信息安全使用。

9.7 房产管理部门应推进与国土资源、规划、建设、财政、税收、公安、民政、社会保障、金融等部门之间的数据交互和系统衔接。

第十章 房屋交易与产权服务窗口建设

10.1 各地要按便民利民原则，切实做好房屋交易、不动产登记窗口服务，合理配置交易与登记服务场所，优化服务流程，提升服务水平。

10.2 鼓励各地房屋交易和登记在一个服务大厅合署办公，实现一个窗口受理，“一站式”服务。有条件的城市，可在房屋交易大厅统一设置不动产登记服务窗口，实行交易、登记业务合并办理制度。房屋交易与不动产登记服务大厅分设的，房产管理部门和不动产登记机构可以互设部分服务窗口，方便群众办事。

10.3 房产管理部门应与不动产登记机构加强沟通，做好业务衔接，制定相关业务办理流程，业务办理流程应在服务大厅公示。

10.4 房产管理部门和不动产登记机构应建立会商机制，对房屋交易与登记中遇到的问题，及时协调解决。

第十一章 附则

11.1 政策性住房产权与上市交易管理按照国家和地方有关政策规定执行。

11.2 各地可参照本工作导则，制定具体的操作细则。