

# 郑州市存量房网签备案 “网上办” “掌上办” 要点简介

郑州市房地产市场和产权交易管理中心

2023年3月

尊敬的各位存量房交易当事人、房地产经纪机构从业者们：

大家好！

根据住建部《关于提升房屋网签备案服务效能的意见》（〔2020〕4号）和郑州市人民政府《郑州市不动产登记、交易和缴税“当场办、当天办”工作方案》（郑政文〔2020〕2号）和《郑州市进一步推进“一网通办、一次办成”政务服务改革工作实施方案》（郑政办〔2020〕11号）和《郑州市自然资源和规划局、郑州市住房保障和房地产管理局、国家税务总局郑州市税务局关于印发郑州市房屋交易、税收、不动产登记“不动产一件事”工作流程、职责及收件材料清单的通知（郑自然资文〔2021〕229号）等文件规定，明确了房屋网签备案不仅是实施房地产长效机制的关键环节，是监测房地产市场运行的核心举措，更是优化营商环境的重要抓手，是提升服务效能的有效手段，落实房屋网签备案制度意义深远。

延伸端口就近办理。

市、县住房和城乡建设部门应当将房屋网签备案端口延伸至房地产开发企业、房地产经纪机构、金融机构，方便房屋交易主体就近办理、当场办结。通过房地产经纪机构成交的存量房买卖，由房地产经纪机构在当事人签订买卖合同时办理网签备案；金融机构提供房屋贷款的，可由金融机构为当事人办理房屋买卖合同、抵押合同备案网签。

# 住房和城乡建设部文件

建房规〔2020〕4号

## 住房和城乡建设部关于 提升房屋网签备案服务效能的意见

各省、自治区住房和城乡建设厅，直辖市住房和城乡建设（管）委，新疆生产建设兵团住房和城乡建设局：

为全面贯彻《优化营商环境条例》，进一步落实经国务院同意印发的《住房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），推进房地产领域“放管服”改革，提高房屋交易管理服务效能，向各类房地产市场主体提供规范化、标准化、便捷化的服务，营造稳定、透明、安全、可预期的良好市场环境，为建立房地产市场监测体系，落实房地产市场调控工作提供支撑，现提出如下意见。

# 郑州市人民政府文件

郑政文〔2020〕2号

郑州市人民政府

## 关于印发郑州市不动产登记、交易和缴税 “当场办、当天办”工作方案的通知

各县（市、区）人民政府，市人民政府各部门，各有关单位：

现将《郑州市不动产登记、交易和缴税“当场办、当天办”工作方案》印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。



市住房保障局将合同网签端口前置至符合条件的房地产经纪机构,优化房屋网签备案系统,搭建完成“存量房网签备案及交易结算资金监管系统”网上办事系统,利用“互联网+”、大数据、人脸识别、手机应用软件(APP)、电子签名等手段,实现房屋网签备案“掌上办理、不见面办理”。

各大厅要设置自行成交的网签窗口,满足群众不经过房地产经纪机构的交易需求。

郑州市自然资源和规划局  
郑州市住房保障和房地产管理局 **文件**  
国家税务总局郑州市税务局

郑自然资文〔2021〕229号

郑州市自然资源和规划局  
郑州市住房保障和房地产管理局  
国家税务总局郑州市税务局  
关于印发郑州市房屋交易、税收、不动产登记  
“不动产一件事”工作流程、职责及  
收件材料清单的通知

房屋交易、税收、不动产登记“不动产一件事”各有关单位：

为进一步落实《郑州市人民政府办公厅关于印发郑州市以一件“事”和一“事件”为牵引深入推进“一网通办、一网统管”

在**工作流程综合受理环节**，有三种**办理模式**：一是“**网签备案+资金监管+税收+不动产登记**”，二是“**税收+不动产登记**”模式，三是“**不动产登记**”模式。后两种是前期已完成网签备案、资金监管或网上纳税，交易当事人直接到**服务窗口**办理后续手续，**节省交易当事人时间，加快办理时限，提升窗口办事效率。**

## 2、“税收+不动产登记”转移业务办理模式

(1) 已完成网签备案、资金监管的，综合受理人员根据共享的网签备案信息和收件材料清单收取税收和不动产登记的全部资料，进行身份核验、房地信息核查工作和必要的询问程序，引导群众办理后续业务。

(2) 税务人员根据资料复印件和共享网签备案信息进行核税工作。(此环节发号人员可以引导群众进行网上办税)

(3) 综合受理人员接收到核税信息后，引导群众现场缴税和办理不动产登记业务。受理完成后，将受理凭证、收费凭证和生成的电子税票打印给群众。

(4) 受理工作完成后，系统自动将完税信息推送至税务部门，受理信息自动推送至房管、不动产登记部门完成后续审核等工作。

## 3、“不动产登记”转移业务办理模式

(1) 综合受理人员根据共享的网签备案信息和缴税信息，只收取不动产登记的全部资料，并进行身份核验、房地信息核查工作和必要的询问程序。

(2) 综合受理人员受理完成后，受理信息推送至房管、不动产登记部门完成后续审核等工作。

## 后两种模式的办理流程简要介绍





希望通过这次存量房网签备案“网上办”“掌上办”要点简介，进一步提升服务效能，加速、提升房地产经纪机构存量房网签“网上办”的速度和力度，切实让交易双方当事人“零跑腿”，实现房屋网签备案“不见面办理”。

我们对存量房网签备案“网上办”进行了系统升级，由经纪机构在企业端合同备案申请环节录入交易双方的身份及限购等信息并提请签约备案，同时拍照、扫描上传相关材料，一次性提交，方便快捷。

后台网签备案和资金监管人员通过大数据信息共享查询核实，完成网签备案赋码和交易结算资金监管，经纪机构自行整理一套完整的限购手续，同时打印出存量房买卖合同和信息备案摘要，以供存量房交易“不动产一件事”受理窗口交易、缴税、登记使用。

注：目前可通过市大数据局建立的共享数据查询平台，实时共享查询交易主体的身份、婚姻状况、税收、社会保障、市场主体登记、不动产登记等信息。



郑州市房地产市场和产权交易管理中心党委书记、主任张振明在房屋交易、税收、不动产登记“大一窗”窗口指导网签备案资金监管、“一网通办、一网统管”工作。

根据《郑州市存量房网上市交易和结算资金管理办法》，为充分保障存量房交易双方当事人的合法权益，我中心在省住建厅和市房管局领导下，不断探索和完善存量房网签合同备案及资金监管服务工作。



“房管蓝”政策咨询便民服务

# 目 录

- 01 要件清单信息
- 02 材料整理方面
- 03 办理时限方面
- 04 常见问题方面



01

要件清单信息

## 要件清单信息简介

**一、身份证件材料方面：买卖双方及其家庭成员（配偶及未成年子女）有效身份证件、户口本、结婚证或离婚证（含离婚协议、证明离婚的法律文书）；**

**二、房改房、经济适用住房方面：有共有人或隐形共有人的，须一并上传身份信息，共有人也要在合同最后一页卖方处签字摁指印；**

**三、限购方面，除符合郑州住房调整政策外，提供要件信息清单如下：**

**1、限购承诺书方面：买方提供符合郑州市市场调控政策的承诺书（当事人全部手写并签名按指印、原件）；**

**2、非郑户籍人才购房方面：须提供就职单位营业执照（行政事业单位提供事业单位法人证书、民办非企业提供民办非企业登记证书，证照复印件加盖公章）和在职证明以及签订一年以上的劳务合同、全日制本科（含）以上毕业证书、教育部学历证书电子注册备案表、市级（含）以上人社部门出具的副高级（含）以上职称或高级技师以上职称认定证明（并打印出网上查询认证结果）；自主创业的，需提供《工商营业执照》。**

3、“拆一补一”方面：买方属于社会公益、市重点工程建设等征收拆迁房屋选择货币补偿的被征收人，提供政府征收决定、征收补偿协议（两年内）、结算单等（比对原件）；

4、买方名下城中村改造回迁安置房不受限购套数方面：能在房管或不动产系统查询到属于城中村改造项目的，不必提供城中村改造拆迁安置房证明（办事处或拆迁指挥部盖章），否则须提供。

## 要件清单信息简介--注意事项

根据《郑州市人民政府办公厅关于促进房地产业良性循环和健康发展的通知（郑政办〔2022〕13号）》等市政府相关规定。

规范房地产市场秩序。开展房地产市场秩序整治工作,落实“双随机一公开”检查,加大联合执法力度,严肃查处未批先售、虚假宣传、挪用预售资金、变相规避调控政策等违法违规行为。

**对“网上办”网签备案时,房地产经纪机构刻意隐瞒事实,故意上传虚假交易双方或隐瞒相关信息的,我们会予以警告,记录信用管理黑名单,执意不改者直至取消网签端口,造成的经济损失由违规机构自行承担。**

# 郑州市人民政府办公厅文件

郑政办〔2022〕13号

## 郑州市人民政府办公厅 关于促进房地产业良性循环和 健康发展的通知

各开发区管委会,各区县(市)人民政府,市人民政府各部门,各有关单位:

为贯彻落实党中央、国务院和省委省政府决策部署,坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,因城施策,落实房地产长效机制,实现“稳地价、稳房价、稳预期”目标,促进房地产业良性循环和健康发展,现将有关事项通知如下:

### 一、支持合理住房需求

(一)保障大学生在郑安居。对博士研究生、硕士研究生、

限购期间，购房人及其家庭成员进行“网上办”，在签订存量房买卖合同时，应当向房地产经纪机构提交身份证明、户口簿、结（离）婚证，如实申报在本市拥有住房情况，填写《郑州市购房申请表》，并在《申请表》中签署承诺。

## 要件清单信息简介--注意事项

一是房地产经纪机构在“网上办”之前，应履行对购房人的住房限购政策告知和资料审验义务，通过查询系统查验购房人及其家庭成员住房情况，并由企业在《申请表》中签署承诺，并将购房居民家庭提交的限购材料复印件加盖印章，在办理手续时提交；

二是房管部门后台备案时进行资料审核，对《申请表》载明的信息通过大数据进行核查，凡不符合备案条件的不予受理。

## 要件清单信息简介--注意事项

**对提供违规服务的房地产经纪机构或与购房人串通提供虚假证明或信息的，提出警告并责令其限期整改，情节严重或属于屡犯的，房管部门将暂停其网上签约资格，并将其违规行为记入房地产经纪机构和执（从）业人员信用档案。**

**房地产经纪机构因违规行为给购房人造成的经济损失由其承担；因购房人提供虚假材料、隐瞒住房状况造成的损失由购房人自行承担。**

## 要件清单信息简介--注意事项

根据《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）》《关于进一步加强房地产经纪机构监管促进房地产市场平稳和健康发展的通知》（郑房〔2022〕21号）、《郑州市房地产经纪从业人员实名登记实施细则》（郑房协〔2022〕5号）等法规文件要求，郑州市住宅与房地产业协会近日公布了《2023年郑州市第一批房地产经纪从业人员登记名单》，房地产经纪机构在完成网签备案“网上办”后，从业人员凭实名登记取得的“郑州市房地产经纪从业人员工作牌”，可以协同交易双方当事人到服务大厅办理后续手续。

## 要件清单信息简介--注意事项

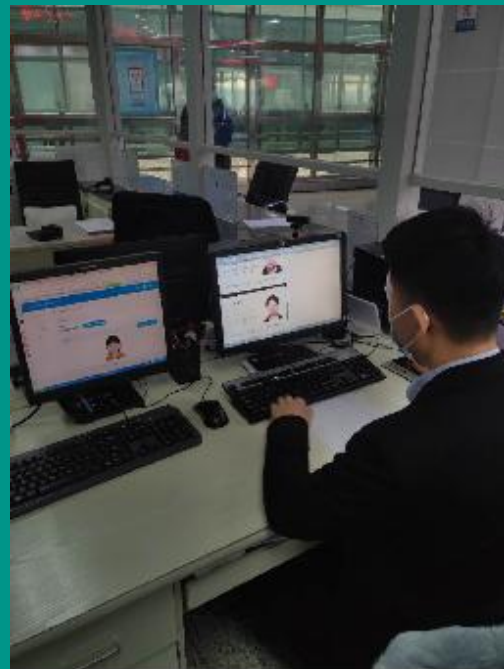
推行在经纪机构成交的，按照“不动产登记”转移业务模式办理。交易双方在经纪机构通过“网上办”“掌上办”及时完成存量房买卖合同网签备案、核税缴税后，到受理窗口办理存量房资金监管或非资金监管并按照“不动产登记”转移业务模式进行受理。

## 工作现场

网签备案工作人员  
审核信息进行备案



从业人员通过经纪机构端  
上传提交网签信息



郑州存量房网签系统 [?] 登录时间: 2020-09-27 14:44:57 退出系统

符合签约条件的房源列表

总数: 12

序号	房源编号	选择	所有权人	房屋坐落	过期日期	通过审核	是否注销
1	46 1	<input type="checkbox"/>	王 芝 金水区	233号1 10层 号	2020-10-21	是	
2	46 7	<input type="checkbox"/>	张 兵 二七区	132号1 1单元 190号	2020-10-21	是	
3	46 5	<input type="checkbox"/>	王 伟 金水区	108号影 楼4单 2层 号	2020-10-17	是	
4	46 6	<input type="checkbox"/>	蒋 福 惠济区	1号院4 2单元 20号	2020-10-20	是	
5	46 9	<input type="checkbox"/>	梁 晨 管城回	岱路18 1楼01 1号	2020-10-09	是	
6	46 6	<input type="checkbox"/>	苏 峰 中原区	路137号 9号楼 1元4 1号	2020-10-07	是	
7	46 5	<input type="checkbox"/>	张 娣 管城回	城东里 院6号 东单; 17号	2020-10-14	是	
8	46 7	<input type="checkbox"/>	王 宇 金水区	东25号 3楼06 3号	2020-10-02	是	
9	46 8	<input type="checkbox"/>	潘 芝 二七区	41号院 2单元 15号	2020-09-27	是	
10	46 6	<input type="checkbox"/>	洪 玲 二七区	路1号影 楼1单 2层 4号	2020-09-27	是	

共 12 条数据, 当前第 1 页, 共 2 页, 每页 10 条

首页 上一页 1 2 下一页 尾页 转到  页

http://172.16.112.203/clf/jiaoy/het\_qiany.aspx

14:46 2020/9/21

浏览器地址: http://172.16.112.203/cf/guanlyh/jiaoy/het\_zong.aspx?f\_caseid=AF90DD8CC4C8118CE053687010AC6B51

郑州存量房网上备案及交易... 郑州存量房网上备案及交易...

文件(F) 编辑(E) 查看(V) 收藏夹(A) 工具(T) 帮助(H)

合同信息 设置密码 打印 审核信息

**基本信息**

业务类型	存量房签约	创建时间	2020-09-18
审核状态	通过审核	审核时间	2020-09-18
注销状态	未注销	当前阶段	归档

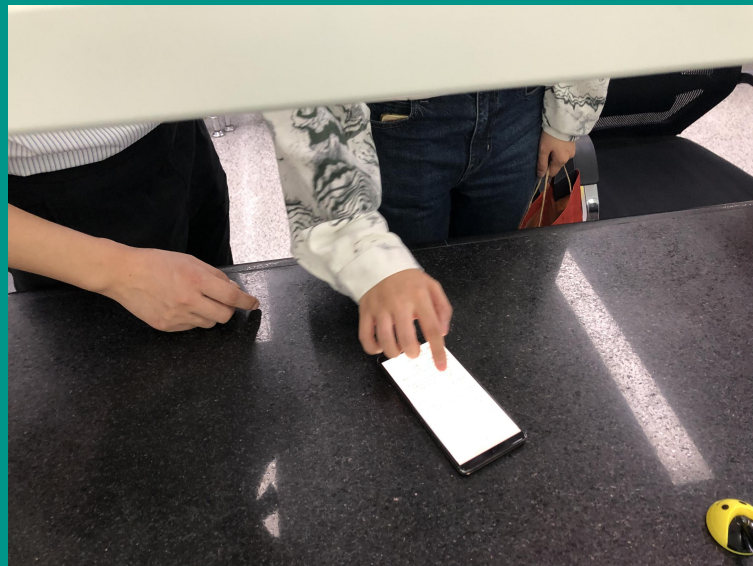
  

序号	办理阶段	办理人	本阶段开始时间	办理完成时间
1	签约	李	2020-09-18 14:24:29	2020-09-18 14:28:08
2	审核	李	2020-09-18 14:28:08	2020-09-18 14:30:56
3	归档		2020-09-18 14:30:56	

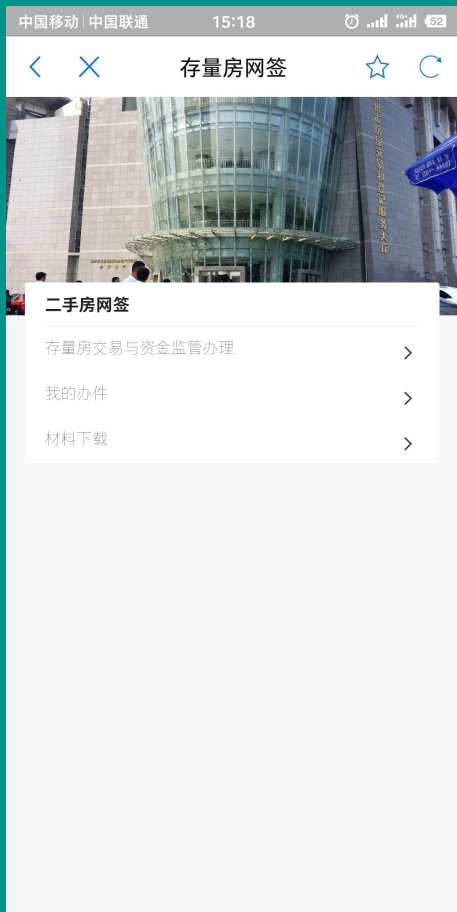
14:49 2020/9/21

## 工作现场

“掌上办”：以“郑好办”APP手机端进行签约。工作人员正在引导交易双方当事人进行相关操作。

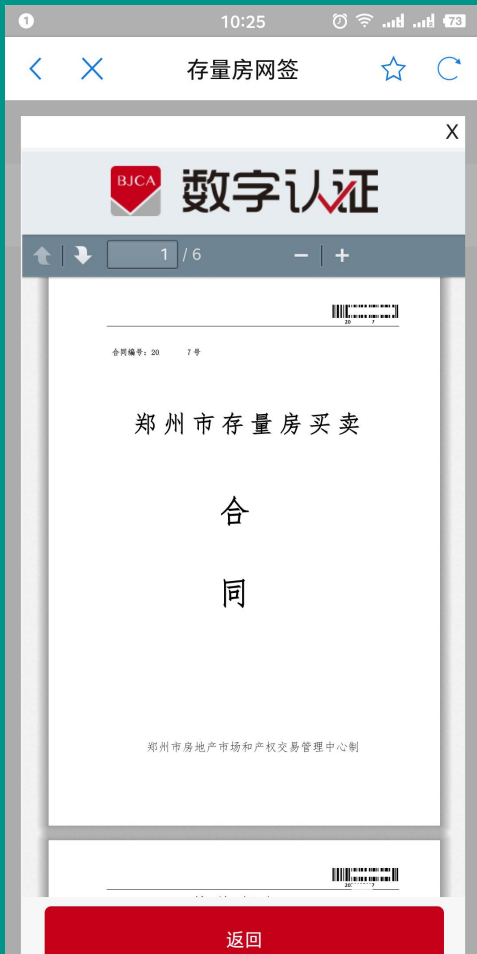


交易当事人本人确认  
上传提交网签信息



# 工作现场

## “郑好办” APP “掌上办” 信息页面



### 五、存量房交易结算资金监管方面：

1、购房人本人有效银行卡（交行、建行、郑州银行、光大银行、中信银行、邮政银行、农业银行、华夏银行、兴业银行、中原银行、中国银行、民生银行）里足额的监管资金；售房人本人银行卡。

2、网签合同和居间合同价格一定要一致。

住房和城乡建设部  
最高人民法院  
公安部  
税务总局  
银保监会  
银监会  
文件

建房〔2020〕61号

#### 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

各省、自治区、直辖市住房和城乡建设主管部门、高级人民法院、公安厅（局），新疆生产建设兵团住房和城乡建设局、公安局，新疆维吾尔自治区高级人民法院生产建设兵团分院，中国人民银行各分行、营业管理部、省会（首府）城市中心支行、副省级城市中心支行，国家税务总局各省、自治区、直辖市和计划单列市税务局，国家税务总局驻各地特派员办事处，各银保监局，各政策性银行、大型银行、股份制银行，外资银行：

为深化“放管服”改革，全面贯彻《优化营商环境条例》，

## 要件清单信息简介

### 二、优化住房商业贷款办理服务

金融机构可通过房屋网签备案系统实时查询新建商品房、二手房网签备案合同及住房套数等信息。金融机构在办理个人住房贷款业务时，以网签备案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。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。金融机构要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异常情形，有效防范洗钱风险。

### 四、优化房屋交易纳税申报服务

住房和城乡建设部门要及时向税务部门共享房屋买卖合同网签备案信息，争取2020年底前实现两部门网签信息实时共享。税务机关要充分利用房屋网签备案信息，加快实现房屋交易纳税申报“无纸化”“免填单”。纳税人办理房屋交易纳税申报业务时，税务机关可通过房屋网签备案系统获取房屋买卖合同信息的，不再要求纳税人提供房屋买卖合同原件或复印件。

**住建部与国家税务总局等六部委联合印发了《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》（〔2020〕61号）**



02

材料整理方面

## 材料整理方面

- 1、购房申请表要把基本的信息填写完整，购房人本人签字摁指印，申请表背面有一个限购查询情况，须粘贴查询单并加盖压缝章和查询人签字。
- 2、处于限购范围内的房产，需要整理一套符合郑州市市场调控政策的限购资料，齐全，清晰，完整，注意限购是以家庭为单位整理材料。

- 3、合同信息备案摘要须在合同确认备案后在打印页面点击“电子签章”后再打印，这样确保打印出来的备案摘要盖有灰色备案章（与红章同等效力）。
- 4、限购查询单需要盖压缝章、整套限购手续需要加盖压缝章。

## 材料整理方面

**备注：对当事人提供的所有复印件，请当事人在复印件空白处写明并签名按指印：本人保留原件，因此提供的以下复印件发生的法律责任本人自负。**

**例如：购房申请表后的限购材料第一张复印件空白处须写明“本人保留原件，因此提供的以下复印件产生的法律责任本人自负”同时签字摁指印，后面提供的每一张限购材料复印件都要在空白处签字摁指印。**



03

**办理时限方面**

## 办理时限方面

**网签备案时间：**为正常工作日，9点--12点、13--17点，法定节假日另行通知。

**办理时限为即来即办、即时办结。**经纪机构端提交信息，网签备案人员通过系统收到后开始查验备案，全程控制在15分钟内。

**注：一、**网上签约可能会出现在上班时间扎堆提交信息的情况发生，因工作人员需按序审核，难免会拉长后序提交信息的审核时限，所以建议可以提前提交买卖双方和网签信息，这样次日一上班，工作人员就可以及时审核。

**二、**如遇群众急需办理如周六、周日等，请提前和我们联系以便安排；如出现问题或特殊情况，请通过电脑布谷鸟实时通讯或打电话进行沟通。



04

常见问题方面

## 常见问题方面

1、问：“网上办”对房地产经纪机构有什么要求吗？

答：房地产经纪机构要自愿申请开通存量房买卖合同网签及交易结算资金监管系统，并按照系统操作承诺书的相关要求，为本公司经纪成交的房屋买卖合同网签及交易结算资金监管和申请备案业务全程“网上办”“掌上办”提供服务。

2、“网上办”对交易双方当事人和房产有什么要求吗？

答：“网上办”和线下办理要求是一致的，有些房产请预先进行房源核验：政策性住房（房改房、经济适用住房、安居工程等），因继承、赠与、离婚析产原政策性住房等方式取得新不动产权证的，城中村改造回迁安置房，1998年5月22日前颁发的房屋所有权证等。

## 常见问题方面

3、问：“网上办”在提交网签合同信息时，需要上传材料吗？

答：需要扫描上传相关材料，如交易双方身份证及限购资料；操作人员还需准确完整的将房产和买卖双方的信息录入系统。

4、问：“网上办”经纪机构端打印不出来合同或者打印出来的合同不完整怎么办？

答：遇到这种情况建议操作人员用Office打印合同，不建议使用WPS。


5、问：“网上办”签约的合同，备案通过后还需要去担保公司进行资金监管流程吗？

答：经过优化系统流程，现在可以通过“网上办”提起资金监管，担保公司网上审核，也可以到服务大厅资金监管窗口办理。

### 6、问：单身如何提供信息？

答：房地产经纪机构主要看户口本、离婚证等资料，后台备案查询大数据户籍和民政信息予以核对。

在上传信息和影像资料方面：一是离婚填写信息为离婚，同时提供离婚证及离婚协议书或生效的法律文书；二是丧偶填写信息为丧偶，户口本婚姻状况显示丧偶；三是未婚填写信息为未婚，户口本婚姻状况显示未婚；四是单身填写信息为单身，户口本婚姻状况显示空白等情况。

The background features a white field with several diagonal stripes in two shades of teal. On the left, a thick dark teal stripe runs from the top-left towards the bottom-right, with a lighter teal stripe running parallel to it. On the right, a thick dark teal stripe runs from the top-right towards the bottom-left, also with a lighter teal stripe parallel to it. The stripes create a sense of depth and movement.

**谢谢！**