

附件

# 新乡市住房和城乡建设局 关于进一步规范新建商品房买卖合同网签备案 注销工作的通知（征求意见稿）

各房地产开发企业、房地产经纪机构、各相关单位：

为进一步我市维护房地产市场平稳健康发展秩序，明确有关办理要求，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《城市房地产开发经营管理条例》《城市商品房预售管理办法》《住房和城乡建设部关于进一步规范商品房网签备案管理的通知》（建房〔2020〕62号）等有关规定，结合我市实际，现就有关工作通知如下：

## 一、新建商品房买卖合同网签备案注销范围

### （一）双方共同申请注销

符合下列情形之一，且经买卖双方自愿协商一致解除合同的，应当共同申请注销商品房买卖合同备案：

1.房屋主体结构存在质量问题，经有资质的工程质量检测机构鉴定确认不符合交付标准的（提交鉴定报告）；

2.买受人出国留学或定居的（提交国外入学通知书或定居许可证明、护照、3个月之内签证等相关证明材料）；

3.买受人工作调动迁出本市的（提交原单位离职转出证明、新单位人事接收证明、接收单位所在地社保证明等相关证明材料）；

4.买受人购房贷款未获批准的（提交金融机构未批准贷款申请的证明文件）；

5.买受人本人或其直系亲属（配偶、父母和子女）罹患重大疾病或发生重大意外急需医疗资金的（提交三甲医院的诊断证明及治疗费用清单等相关证明材料）；

6.买受人在同一房地产开发项目内换购房屋，自愿解除原购房合同、重新签订新购房合同的（需同时提交解除原合同的协议与新购商品房的网签合同）；

7.因离婚导致当事人不愿继续购买的（提交离婚证明、离婚协议书）；

8.买受人死亡，继承人或受遗赠人不愿继续购买的（提交死亡证明、确定继承权或受遗赠权的公证文书或生效法律文书）；

9.房屋实测面积和合同约定面积误差符合解除合同约定或《商品房销售管理办法》相关规定的（提交房产测绘成果报告）；

10.法律、法规规定的其他可以撤销商品房买卖合同备案的情形。

## （二）单方申请注销

具备下列情形之一的，可由相关责任方单方申请办理网签备案注销手续：

1.人民法院、仲裁机构作出的撤销、解除商品房买卖合同或确认合同无效的生效法律文书（提交该法律文书）；

2.纪检监察、公安、检察等司法执纪执法机关在办案过程中，依法要求办理退房手续的（提交上述机关出具的正式函件或法律

文书)；

3、法律、法规规定的其他情形。

## **二、不予办理商品房买卖合同备案注销范围**

存在下列情形之一的，不予办理新建商品房买卖合同网签备案注销：

1.房屋已完成所有权转移登记的；

2.房屋被人民法院、行政机关依法查封或以其他方式限制权利的；

3.房屋已办理预告登记或预抵押登记，且申请人未先行办结上述登记注销手续的。

4.法律、法规、相关政策文件规定的其他情形。

## **三、新建商品房买卖合同备案注销应提交的资料**

申请办理商品房买卖合同网签备案注销，申请人需完整、真实、有效提交以下材料，所有复印件需注明“与原件一致”并签字盖章：

1.新建商品房买卖合同注销申请表；

2.买卖双方共同签署的解除合同协议书原件（单方申请的免于提交）；

3.买受人身份证明文件、房地产开发企业营业执照副本、授权委托书、法定代表人身份证明复印件（加盖企业公章）及受托人身份证明（原件核验、复印件留存）；

4.房屋已办理预购商品房预告、抵押登记的，提交注销相关预告、抵押登记的证明；

5.证明注销事由的相关材料（对应本通知明确注销情形的证明材料）。

#### 四、相关要求

（一）各县（市）、高新区、经开区、平原示范区住房城乡建设部门要切实履行监管职责，严格落实商品房网签备案注销审核管理制度，细化审核流程、压实审核责任。全面核验申请人提交的各类材料，严格甄别注销事由真实性，对材料不全、事由不实、不符合注销条件的申请一律不予办理，坚决排查整治假退房真转让、变相投机炒房等违规行为，规范市场交易秩序。

（二）对本通知第一条第一款所列双方共同申请注销的情形，办理注销审批前，须在政务服务官方网站进行公示，公示期限不得少于5个工作日。公示期间，利害关系人对注销申请有异议的，可向属地住房城乡建设主管部门提交书面异议申请及相关佐证材料。异议材料需包含书面异议申请书（明确异议事由、诉求及依据）、异议人身份证明、相关购房合同、付款凭证、抵押解除证明等有效证据。主管部门收到书面异议后，在核查期间应中止办理注销手续。经核查异议不成立的，恢复办理并书面告知异议人；异议成立的，不予办理注销。

（三）各房地产开发企业须严格落实购房实名制管理规定，对已完成网签备案注销的商品房房源，须按规定及时公开对外销售。严禁房地产开发企业、房地产经纪机构及代理从业人员参与预售商品房投机炒作，严禁向注销备案购房人违规收取费用，严禁承接、办理不合规期房转让委托业务。

对房地产开发企业存在签订虚假购房合同、虚构注销事由、伪造材料申请备案注销，变相捂盘惜售、投机炒作、套取金融贷款等违规行为，仍配合办理注销手续的，由主管部门责令限期整改，整改期间暂停其商品房网上签约权限；涉嫌违法犯罪的，依法移交司法机关追究刑事责任。

对参与违规期房转让业务的房地产经纪机构，责令限期整改；拒不整改或整改不到位的，不予受理其机构备案；已取得网签服务资格的，暂停其商品房网上签约权限，并将违规行为记入房地产经纪行业信用档案。

对参与违规期房转让的房地产经纪从业人员，不予受理其从业资格备案申请；已取得从业备案资格的，依法吊销从业资格，纳入行业失信管理。

本通知自印发之日起试行二年，有效期至 202 年 月 日。

本通知由新乡市住房和城乡建设局负责解释。此前规定与本通知不一致的，以本通知为准。

2026 年 月 日

附件

新乡市商品房买卖合同备案注销申请表

申 请 人	出卖人		联系电话		
	联系地址		营业执照号码		
	委托代理人		身份证号码		
	买受人		联系电话		
	联系地址		邮政编码		
	证件名称		证件号码		
	委托代理人		身份证号码		
商品房坐落	区				
商品房销售 许可证号		商品房买卖 合同编号		合同签订时间	
建筑面积		商品房总价			
<p>买卖双方现因解除商品房买卖合同，据实申请商品房买卖合同备案注销，如有不实，申请人愿承担相关法律责任。</p> <p style="text-align: right;">出 卖 人 （ 签 章 ）</p> <p>买受人（签章）</p> <p style="text-align: right;">申请日期：        年    月    日</p>					

