关于规范商品房买卖合同备案变更

注销工作的通知

灵璧县住建局、各县房产管理服务中心、中心各相关单位、各房地产开发企业：

为切实加强商品房预（销）售管理，维护房地产市场秩序，落实“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，进一步规范商品房买卖合同备案变更、注销工作，根据《中华人民共和国民法典》 《城市商品房预售管理办法》（建设部令第131号）《 住房和城乡建设部关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房〔2010〕53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）等有关规定，结合我市房地产市场发展状况，经研究，现就有关事项通知如下：

一、商品房买卖合同备案变更和注销范围

（一）符合下列情形的，可申请办理商品房买卖合同备案变更手续

1.对已通过商品房销售网签备案系统备案的商品房买卖合同（以下简称“商品房买卖合同备案”），经买卖双方协商一致，同意将买受人变更为其配偶、直系亲属(父母、子女、（外）祖父母、（外）孙子女)的，买卖双方可共同申请商品房买卖合同备案的变更。

2.因夫妻双方解除婚姻关系，买受人需变更为另一方或子女的，买卖双方及第三方当事人共同申请商品房买卖合同备案的变更。

3.购房人去世，依据经公证处公证的继承文书，继承人和买方可共同申请商品房买卖合同备案的变更。

4.对已备案的商品房买卖合同，经买卖双方协商一致，合同内容发生变更的，买卖双方可共同申请商品房买卖合同备案的变更。

（二）符合下列情形的，可申请办理商品房买卖合同备案的注销手续

1.对于已备案的商品房买卖合同，按照商品房买卖合同的约定，经买卖双方协商一致自愿解除合同的，应共同申请注销商品房买卖合同备案。

2.依据人民法院或仲裁机构生效法律文书解除商品房买卖合同的，可单方申请注销商品房买卖合同备案。

（三）符合下列情形之一的，不予办理商品房买卖合同备案的变更或注销手续

1.商品房被司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的；

2.已办理预告登记未注销的；

3.法律、法规、规章规定的其他形式。

二、商品房买卖合同备案变更和注销申请材料及办理程序

（一）申请商品房买卖合同备案的变更应提供以下申请材料

1.《商品房买卖合同备案变更申请表》（原件）；

2.买卖双方有效身份证明复印件（核对原件）；

3.全部已备案的商品房买卖合同及备案表（原件）；

4.买受人直系亲属内部变更的，需提供买受人的配偶或直系亲属关系证明材料等；

5.买受人离婚的，需提供离婚证书及离婚协议书；

6.买受人死亡的，继承人需提供经公证的继承相关文书；

7.变更商品房买卖合同协议；

8.其他相关材料。

（二）申请商品房买卖合同备案的注销应提供以下申请材料

1.《商品房买卖合同备案注销申请表》（原件）；

2.买卖双方有效身份证明复印件（核对原件）；

3.全部已备案的商品房买卖合同及备案表（原件）；

4.解除商品房买卖合同协议；

5.其他相关材料。

（三）办理程序

对符合办理商品房买卖合同备案的变更或注销条件并按规定提交相关申请材料的，业务窗口应当自受理之日起2个工作日内予以办理。

三、已退房房源销售规定

1.已办理商品房买卖合同备案注销的商品房房源（以下简称“退房房源”），出卖人即房地产开发企业必须按规定公开对外销售，销售价格不得超过备案价格。

2.对必须公开销售的退房房源，房地产开发企业应分别在宿州市住宅与房地产信息网（http://www.0557fdc.com/）及开发企业售楼现场进行公示，公示内容包括房屋坐落、套型、面积、单价、用途以及购买报名期限、地址、联系方式等。退房房源公示期限不少于15日。

3.在退房房源销售公示报名期限内，意向购买人可持有效身份证件至宿州市城市综合开发管理服务中心报名登记，领取参与购房单。

4.退房房源原则上一至三个月安排一次集中公开销售。对单一房源报名人数在2人或2人以上的，由开发企业提出销售申请，宿州市房产管理服务中心通过公证摇号方式销售，现场摇出购房人，公证费用由开发企业承担。仅有1人意向购买的无需申请公证摇号。没有意向购房人的，由开发企业自行销售。

四、相关要求

各房地产开发企业要认真落实购房“实名制”，认购后不得擅自更改购房者姓名。对经查实属房地产开发企业签订虚假商品房买卖合同变相捂盘、炒房，或协助购房人将购买的未交付预售商品房再行转让进行投机炒房的，市房产管理服务中心将责令限期整改，拒不整改的，暂停其网签资格，同时记入房地产开发企业信用档案。

本通知自2023年 月 日起执行，有效期一年，《关于严格规范商品房合同备案注销、更名工作的通知》（市房〔2010〕7号）同时停止执行。

灵璧县、泗县、萧县、砀山县可根据本地实际参照执行。

宿州市房产管理服务中心

2023年7月12日