

常熟市存量房买卖网上管理办法

第一条 为规范常熟市存量房买卖和房地产经纪行为，维护存量房买卖双方和房地产经纪机构的合法权益，建立公平、公正、安全、透明的存量房交易秩序，促进存量房交易市场和房地产经纪行业的健康发展，健全房地产市场信息系统，根据《房地产经纪管理办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会、人力资源和社会保障部〔2011〕第8号令）《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）《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）《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》（建房规〔2020〕4号）等有关规定，制定本办法。

第二条 本市国有土地上存量房买卖和存量房买卖居间代理经纪活动，适用本办法。

第三条 受市住房和城乡建设局委托，市房产管理处负责存量房交易网上管理的组织协调和监督管理工作；市房产市场和交易管理中心（以下简称交易中心）负责房屋交易管理信息平台（以下简称管理平台）的建设、维护和存量房交易网上管理的具体实施工作。

第四条 房地产经纪机构（以下简称经纪机构）从事存量房买卖居间代理经纪业务的，应登录苏州市房地产经纪与信用管理平台申请开户，并按要求上传经纪机构入网信息登记表、房地产经纪执业

证书、加载统一社会信用代码的营业执照、经纪服务人员信息等材料。

第五条 符合入网条件的,交易中心激活存量房网上交易专用电子密钥,该经纪机构的基本信息可通过苏州市房地产经纪与信用管理平台或常熟透明售房网查询。

第六条 入网的经纪机构或经纪服务人员信息发生变化的,应当及时通过苏州市房地产经纪与信用管理平台申请办理机构或人员的信息更新。

第七条 存量房出售方或承购方委托居间代理经纪服务的,可以委托独家,也可委托多家。经纪机构与存量房出售方或承购方应签订委托合同,约定委托类型及提供服务具体事项。

存量房出售方可通过“常熟房产”微信小程序(以下简称小程序)自主挂牌。

第八条 登录管理平台办理出售委托的,经纪机构应当履行规定的告知义务,查验委托方身份(资格)证明、出售房屋的不动产权属证书和相关权利人同意出售的文书,并通过管理平台完成核验。通过小程序线上办理出售委托的,由出售方实名认证后通过人脸识别的方式完成核验。不符合出售或承购条件的,经纪机构不得接受居间代理委托业务。

委托他人代理出售、承购事项的,经纪机构应当查验授权委托书及代理人的身份(资格)证明。

第九条 委托方与经纪机构就存量房出售或承购居间代理委托事项达成意向且符合条件的，签订存量房出售或承购经纪委托合同，在线拟订、修改、校对委托合同文本。通过管理平台提交确认合同文本的，短信验证码输入即表示确认委托合同成立并将合同文本正式保存且同步网上上传备案；通过小程序提交确认合同文本的，完成人脸识别与电子签名后即表示确认委托合同成立并将合同文本正式保存且同步网上上传备案。

第十条 存量房经纪委托合同备案后，合同内容不得擅自变更。

依法裁判委托合同无效、撤销、解除或双方协商一致同意解除合同的，应当持注销备案书面申请、身份（资格）证明、原存量房经纪委托合同、生效法律文书或解除协议等材料，向交易中心提出注销备案申请。

第十一条 受委托出售的经纪机构与委托方据实编制房屋状况说明书，在管理平台录入提交经委托方确认的出售信息，由交易中心在两个工作日内通过常熟透明售房网、小程序公布登记挂牌信息，生成房源核验二维码。

受委托承购的经纪机构在管理平台录入经委托方确认的承购信息，由交易中心在两个工作日内通过常熟透明售房网、小程序公布登记挂牌信息。

存量房承购或出售信息在管理平台网上挂牌有效期不超过 180 天，双方约定网上挂牌有效期限少于 180 天的，按照双方约定的有

效期限办理。委托独家提供居间代理经纪服务的，委托方在网上挂牌有效期内不得再行委托其他经纪机构。

网上挂牌有效期内通过管理平台签订存量房买卖合同、有效期届满未通过管理平台签订存量房买卖合同、公布挂牌信息后不动产被查封或存在不动产换证、抵押、变更、转移等情形的，挂牌信息、房源核验二维码自动失效。

第十二条 经纪机构发布存量房出售信息的，应附房源核验二维码。

第十三条 经纪机构按照存量房经纪委托合同促成买卖意向后，应当为买卖双方提供网上签订存量房买卖合同的服务，买、卖双方在线拟订、修改、校对存量房买卖合同。通过登录管理平台提交确认合同文本的，买卖双方输入短信验证码即表示确认存量房买卖合同成立并将合同文本正式保存且同步网上上传备案；通过小程序提交确认合同文本的，完成人脸识别及电子签名后即表示确认存量房买卖合同成立并将合同文本正式保存且同步网上上传备案。

交易中心为自行成交的存量房买卖双方提供存量房买卖合同网上签约自助便利服务。

第十四条 存量房买卖合同备案后，合同内容不得擅自变更。

第十五条 依法经国家机关或仲裁机构裁判存量房买卖合同无效、撤销、解除或双方协商一致解除存量房买卖合同的，由经纪机构通过管理平台在线提交买卖合同备案注销信息，经买卖双方会同经纪机构，持注销备案书面申请、身份（资格）证明、生效法律文

书或解除合同协议书、原存量房买卖合同和经纪委托合同等规定材料，向交易中心申请办理存量房买卖合同备案注销手续。

有权解除合同的一方依法单方面解除存量房买卖合同的，凭法院协助执行通知书、身份（资格）证明等规定材料，办理存量房买卖合同备案注销手续。

第十六条 入网经纪机构应当如实、及时向管理平台上传经纪委托合同、房屋状况说明书、网上挂牌登记信息、存量房买卖合同等信息，接收短信验证码的手机号码必须为存量房承购或出售当事人本人或其代理人的手机号码，不得使用经纪机构从业人员及其他无关人员的手机号码接收短信验证码。入网经纪机构应严格遵守房地产经纪相关法律法规各项规定，遵守存量房交易网上管理的各项操作规程，公示合同示范文本，保存经纪委托合同、房屋状况说明书、存量房买卖合同等业务档案。对违反本办法或各项操作规程的经纪机构，由住建局及时开具限期整改通知书，责令其限期整改，整改期间内可暂停其网上操作资格，并将不良行为记入该经纪机构和经纪人的信用档案，未按期整改或违反本办法规定情节严重的，可取消其入网资格。

第十七条 交易中心负责定期汇总、分析和发布全市存量房交易的相关信息，并为交易当事人提供合同备案网上查询服务。

第十八条 本办法由市房产管理处负责解释。

第十九条 本办法自 2022 年 10 月 28 日起实施，有效期截止至 2027 年 10 月 28 日。原《常熟市存量房买卖网上管理办法》（常住

建规〔2017〕5号)同时废止。