

江门市住房和城乡建设局

江建房函〔2021〕11号

关于提升房屋交易网签备案服务效能的通知

市金融局，中国银保监会江门监管分局，各市（区）住房和城乡建设局，各商业银行，各房地产开发企业、房地产经纪机构，各购房人：

为落实《住房和城乡建设部关于印发房屋交易合同网签备案业务规范（试行）》（建房规〔2019〕5号）和《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），推进房地产领域“放管服”改革，提高房屋交易管理服务效能，筑牢疫情防控防线，我局拟近期在全市分阶段、分区域上线包含购房资格智能核验、商品房预售款“云监管”、房屋交易网签备案“不见面”办理等功能的江门市房屋交易“云链签”系统（以下简称“云链签”，属于江门市房地产交易综合管理信息系统的子系统）。现将有关工作通知如下：

一、“云链签”上线时间安排

（一）2021年6月10日，市区（指蓬江、江海、新会

三区，下同）上线试运行；2021年6月25日，市区正式启用。

（二）2021年7月30日前，台山市、开平市、鹤山市和恩平市正式启用，具体时间安排由属地住建部门确定。

（三）“云链签”流程图（详见附件1）。“云链签”正式启用之前已签订合同（即合同已定稿）但未完成备案的，房屋交易网签备案流程按照《关于提升房地产交易登记政务服务能力的通知》（江建函〔2019〕1206号）规定的有关流程办理。

二、推进购房资格智能核验

（一）“云链签”已归集市区房屋交易登记数据，实现线上自动核验购房人及其家庭成员拥有市区住房情况。

（二）购房资格核验应当在买卖双方达成购房意向后、签订合同前完成。

（三）购房资格核验实行免交纸质材料、全流程网上办模式。各区住房城乡建设局应当明确购房资格核验办理清单，可以通过信息共享获取的信息，原则上不得要求房企和购房人提供；同时应当在房企提交购房资格核验申请之日起，5个工作日内办结；对于不符合购房资格或者需要补充材料的，应当一次性告知。

（四）购房资格核验由购房人委托房企办理；购房人应当提供真实、有效的购房资格核验相关材料给房企；房企应

当根据购房人提供的材料，线上填写购房人及其家庭成员有关信息（拥有居民身份证的应当填写对应身份证号码），扫描上传相关办理材料，并保存一套完整的核验材料；买卖双方应当通过电子签名（章）签署《相关声明》（详见附件2），由法定代理人或者委托代理人代理签名的，房企应当收取有效代理文件，并填写代理人相关信息。

（五）购房资格核验通过后，有效期为30天，购房人和房企应当在有效期内完成首期款交付和合同网签定稿等手续。

（六）购房资格核验通过记录等同于拥有一套住房信息；购房人可以自主撤销核验通过记录，也可以通过书面委托（详见附件3）房企或向属地住建部门申请撤销，房企或属地住建部门原则上应当在收到委托后1个工作日内办结。

三、推行预售款“云监管”

（一）为加强商品房预售款监管，维护购房人合法权益，实行预售款“云监管”，即预售款监管机构（即属地住建部门）和监管银行通过信息化手段实时共享预售款监管账户收支等动态信息，确保合同网签定稿前首期款等购房款已存入监管账户。

（二）在我市开展预售款监管业务的商业银行，应当在开展监管业务前，完成用户注册手册和系统对接工作：

1. 按照下列流程完成用户注册手续：商业银行登录江门

市房地产交易综合管理信息系统（以下简称系统，登录网址为：<http://jmzjj.jiangmen.cn/>）→录入银行基本信息并上传营业执照、金融相关许可证明和《江门市商业银行信息表》（详见附件4），提交注册申请→属地住建部门（根据营业执照注册地区分）审核通过→我局将相关信息录入系统的银行业金融机构库，并反馈给商业银行。

本通知印发之日前已在我市开展监管业务的商业银行，应当在2021年6月15日前由市级行统一填写《江门市商业银行信息表》，发给我局（同时提交盖章版和可编辑电子版发至1064254991@qq.com，联系人何工，联系电话0750-3831958，下同），由我局一次性录入相关信息，完成注册手续。

商业银行信息有变动的，应当在信息确定变动后十个工作日内，填写《江门市商业银行信息表》，并将盖章版和可编辑电子版发至1064254991@qq.com。

2. 根据《江门市商品房预售款“云监管”系统对接技术指标》（详见附件5）要求，完成系统对接工作，将预售款监管账户收支和异常情况（包括监管账户被查封、冻结或者因涉法涉诉导致监管账户金额被划拨等，下同）等动态信息实时共享给监管机构。

本通知印发之日前已在我市开展监管业务的商业银行，应当在“云链签”正式启用前完成系统对接。

（三）房企应当选择已完成用户注册手续和系统对接的商业银行设立预售款监管账户，并在系统申办预售许可业务时，选择对应的商业银行，自动生成相应的监管账户信息。

房企自行配置的预售款 POS 机，应当具备将购房人通过 POS 机支付预售款的流水信息与所购买的房屋自动挂接的功能；本通知印发之日前在售的房地产项目，应当在“云链签”正式启用前自行配置符合要求的 POS 机。

POS 机供应可与我局进行系统对接（详见附件 5）。

（四）购房人通过网上银行转账缴交预售款的，应当转入指定的监管账户，并在转账时备注拟购房屋的房屋编码；购房人通过商业银行柜台缴交预售款的，应当提供拟购房屋的监管账户账号、房屋编码和购房人姓名等信息给商业银行，商业银行将预售款存入监管账户时，应当备注房屋编码和购房人姓名。

购房人可以通过扫描房企提供的《商品房预售款缴款通知书》和合同上的二维码，或者查阅合同封面等方式获取拟购房屋的房屋编码。

（五）监管银行在收到监管机构核准使用同意拨付商品房预售款的书面意见后，原则上应当在 5 个工作日内按照监管机构意见完成拨付；监管银行应当在监管账户发生异常情况起 24 小时内，以书面形式告知监管机构和房企发生异常情况的原因等信息。

监管银行不按照监管机构核准意见进行拨付、扣留预售款或者不及时书面告知监管账户异常情况的，监管机构应当联合银保监等部门依法责令监管银行改正，对于拒不改正的，应当从严处理。

四、实行房屋交易网签备案“不见面”办理

（一）“云链签”通过与广东省统一身份认证平台和江门市“政银区块链”等系统对接，利用手机 APP、人脸识别、电子签名(章)、区块链等技术，提供“互联网+电子签名(章)”、合同自动备案赋码、交易全过程上链的网签备案服务，实现新建商品房交易网签备案“微信办、不见面办、即时办”。

（二）开平市、鹤山市和恩平市应当尽快推进维修资金缴存信息共享，实现新建商品房交易网签备案环节自动核验维修资金缴存情况。

（三）各市（区）住房城乡建设局应当按照减材料、减环节、减时限的要求，及时更新新建商品房交易网签备案等相关业务办事指南，优化相关办事流程，实现新建商品房交易网签备案“零跑动”。

（四）根据《广东省住房和城乡建设厅等六部门转发住房和城乡建设部等六部门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》（粤建房函〔2019〕5号），我局已跟中国工商银行股份有限公司江门分行进行系统对接，推进房屋交易网签备案信息和合同电子证照共享应用，请各银行

尽快与我局进行系统对接，尽快实现房屋交易当事人办理抵押贷款等相关业务，无需再提交纸质合同，提高便民服务能力。

五、其它

（一）各市（区）住房城乡建设局应当在“云链签”上线试运行期间，组织辖区房企进行测试，在“云链签”正式启用前，组织开展系统业务培训，技术人员和培训材料由我局统一负责。培训工作根据疫情防控要求妥善落实，鼓励采用线上培训。

（二）请市金融局将本通知转至各商业银行；请各市（区）住房城乡建设局将本通知转至辖区相关部门、房地产开发企业和房地产经纪机构。

（三）当前处于疫情防控的关键阶段，鼓励房企和购房人优先运用“云链签”，“不见面”办理新建商品房交易网签备案等业务，尽量减少人员聚集。各房企、经纪机构和购房人在办理新建商品房交易网签备案等业务过程中遇到问题，可径向属地住建部门反映（联系电话详见附件6）

（四）各市（区）住房城乡建设局应当及时收集辖区房企和房地产经纪机构有关意见、建议，结合执行过程中遇到的问题，可径向我局反映。

附件：1. 江门市房屋交易“云链签”流程图

2. 相关声明
3. 撤销购房资格核验委托书/申请书（参考样式）
4. 江门市商业银行信息表
5. 江门市商品房预售款“云监管”系统对接技术指标
6. 江门市房地产业务联系电话一览表

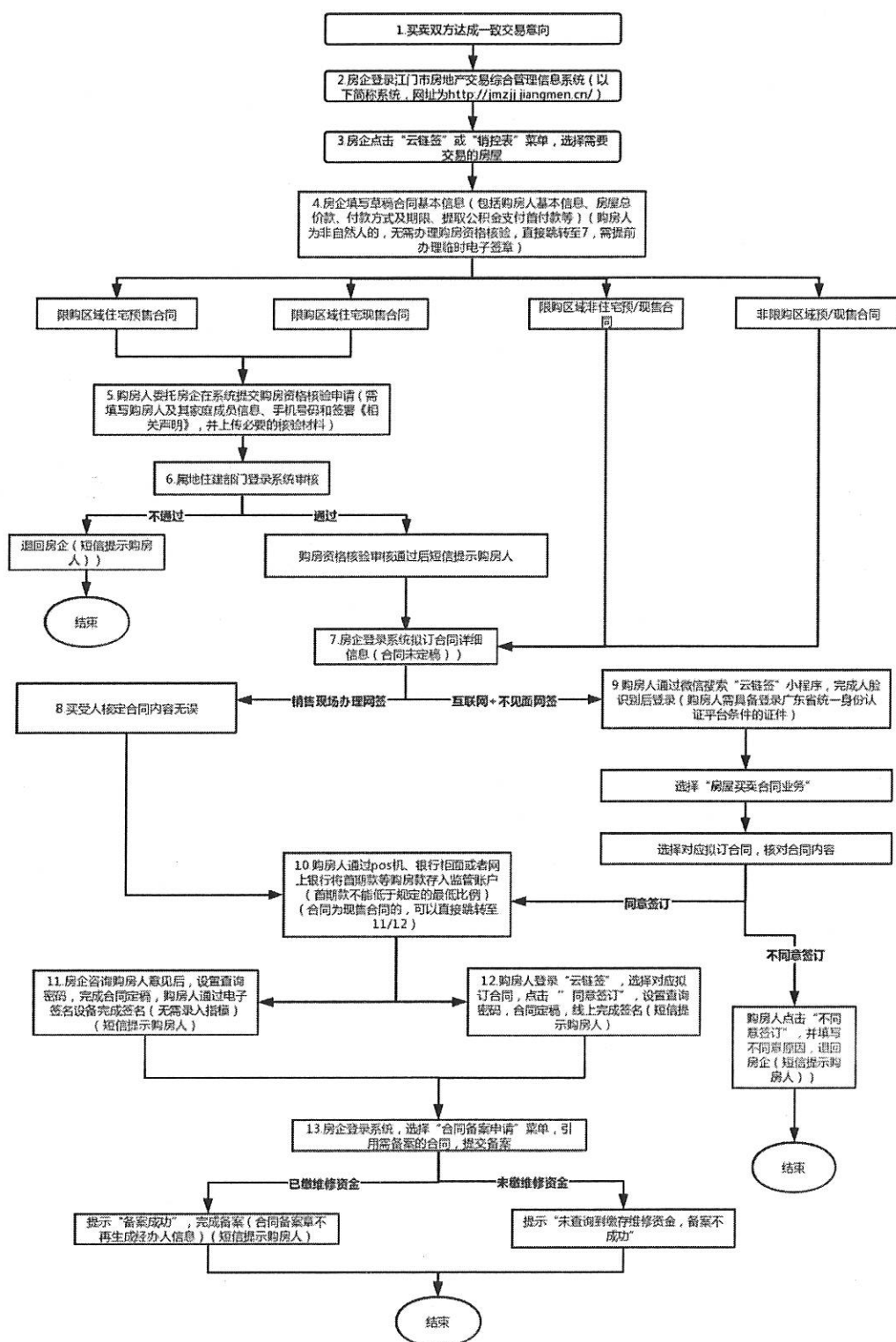
江门市住房和城乡建设局

2021年6月7日



附件 1

江门市房屋交易“云链签”流程图



备注：

1. 广东省统一身份认证平台暂时支持的证件有居民身份证、中国护照、港澳居民来往内地通行证、港澳台居民居住证，即“云链签”暂时只适用于持有上述证件的新建商品房购房人。

2. 代理合同网签的，合法监护人或者代理人只能通过电子签章设备代理签名，同时在办理备案环节，需在系统上传有效代理文件，由属地住建部门完成备案。

3. 相关流程可以根据具体实施情况进行优化完善。

4. 合同备案章不再生成经办人信息，合同封面和二维码不再生成不动产单元号，合同二维码增加区块链码和上链时间，且可以直接跳转合同信息核准地址，若合同发生变更或注销，则原合同二维码失效。

5. 房企在拟定草稿合同时，应当跟购房人就首期款支付期限进行明确约定。购房人通过第 9、第 10 环节办理合同网签的，应当根据拟定的草稿合同，在约定的期限内完成首期款等购房款支付，并签名确认；在约定的期限内，除购房人不同意签订并退回合同外，房企无权限自主变更或注销草稿合同。

附件 2

相关声明

1. 购房人_____（证件号码为_____）已详细阅读并清楚知晓《江门市人民政府办公室关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》（江府办函〔2017〕90号）等江门市现行购房政策规定。

2. 受购房人委托，_____（以下简称房企）协助购房人办理购房资格核验手续，由法定代理人/委托代理人_____（证件号码为_____）代理签名。

3. 购房人若已支付购房定（订）金，应当与房企就定（订）金退不退还等问题签署书面协议，若购房资格核验不通过或取消购房，双方按照书面协议协商处理定（订）金等问题，若协商不成，循法律途径解决。

4. 购房人承诺遵守相关政策规定，提交的核验材料和信息均真实、合法、有效，同时申明具备购房资格，并自愿接受相关部门核查；如与事实不符，违反政策规定导致所购房屋不能办理网上签约、商品房买卖合同备案、不动产登记等手续，购房人愿意承担由此造成的一切后果及法律责任。

5. 房企已核验并收取一套购房人提交的相关纸质材料。

6. 购房人同意提交的核验材料和信息用于查询购房人及其家庭成员拥有住房情况等涉及购房核验工作。

7. 购房人和房企都可以自主撤回购房资格核验申请，并在撤

回申请后 5 个工作日内以书面形式告知对方。

8. 购房资格核验通过后，有效期为 30 天。购房人和房企应当在有效期内完成首期款交付和合同网签定稿等手续，否则，有效期一旦失效，需重新办理购房资格核验手续。

9. 购房资格核验通过后，购房人可以将核验结果应用于购买当前房屋，也可以应用于购买同一个市（区）行政区域范围内其它房屋。

10. 购房核验通过记录等同于拥有一套住房信息；购房人可以自主撤销核验通过记录，也可以通过书面委托房企或向属地住建部门申请撤销。

11. 购房人和房企应当积极配合主管部门完成购房资格核验工作。

12. 购房人和房企已详细阅读并清晰知晓上述声明内容；购房人已核对房企协助填写的家庭成员基本信息（拥有有效个人身份证的，需填写身份证号码）和拥有房屋情况等相关信息。

13. 本相关声明可根据购房人需要，由房企协助打印，供购房人保存。

购房人（签名）：

房企（盖章）：

法定代理人或委托代理人：

年 月 日

年 月 日

附件 3

撤销购房资格核验委托书/申请书

(参考样本)

XX 住房和城乡建设局/房企：

我是(填写姓名)，证件号码为(填写身份证号码或者其它有效证件号码)，前期我委托(填写委托房企名称)代为办理购房资格核验，因(填写申请撤销的原因)，现委托代为撤销/申请撤销受理号为(填写购房资格核验通过后购房人预留手机号码收到的受理号)，因此造成的一切后果由我一律承担，请予以协助！

附件：委托人/申请人证件复印件

委托人/申请人：

年 月 日

江门市商业银行信息表

填报单位（盖章）：

填报人及其联系方式：

填报时间：

监管账户业务负责人及其联系方式：

技术对接人员及其联系方式：

监管账户开户行名称	办公地址	监管账户业务联系人及职务	监管账户业务联系人联系方式	备注 (注册/变更)

填写说明：

1. 监管账户业务负责人填写市级商业银行（如分行）负责人；监管账户开户行填写设立监管账户商业银行（如支行）全称；联系方式填写手机号码和固话号码；属于注册的备注栏填写注册，属于信息变更的备注栏填写变更。
2. 申请江门市房地产交易综合管理信息系统用户注册的，由开户行填写此表，并登录系统 (<http://jimzjj.jiangmen.cn/>) 提交申请，需上传营业执照、金融相关许可证明和此表作为申请材料。
3. 此表信息若有变动，由对应开户行填写变更信息（未变更信息栏目保持空），并在信息确定变动后十个工作日内将盖章版和可编辑电子版发至 1064254991@qq.com，同时联系何工（0750-3831958）。

附件 5

江门市商品房预售款“云监管”系统对接技术指标

目录

1	概述.....
2	协同共享方式.....
3	协同共享内容及接口.....
3.1	WEBSERVICE 安全机制.....
3.1.1	认证接口.....
3.2	监管银行前置机 WEBSERVICE 接口.....
3.2.1	预售资金对账指令.....
3.2.2	取消监管指令.....
3.2.3	预售资金使用划拨指令（可选指令）.....
3.2.4	预售资金监管账户设立指令.....
3.3	住建局前置机 WEBSERVICE 接口.....
3.3.1	预售资金入账通知.....
3.3.2	预售资金出账通知.....
3.3.3	预售资金对账结果.....
3.3.4	取消监管结果.....
3.3.5	预售资金使用划拨结果（可选指令）.....
3.3.6	预售资金监管账户设立结果.....
3.3.7	POS 机缴费验证.....
3.3.8	POS 机缴费.....
3.3.9	监管账户冻结通知.....
3.3.10	监管账户解冻通知.....
3.3.11	监管账户司法扣划通知.....
4	附表.....
4.1	指令报文类型.....
4.2	结果报文类型.....
4.3	缴款方式.....

（详细技术指标获取联系方式：江门市住房和城乡建设局何工，
0750-3831958；广州佳禾科技股份有限公司李经理，18807108157）

附件 6

江门市房地产业务联系电话一览表

单位名称	联系电话（区位号为 0750）				
	商品房预售许可	商品房现售备案	商品房预售款监管	房屋交易合同网签备案	购房资格核验
江门市住房和城乡建设局	3831958				
蓬江区住房和城乡建设局	3167397	3167397	3167336	3167007	3167007
江海区住房和城乡建设局	3880723	3880723	3880723	3861833	3861833
新会区住房和城乡建设局	6607610	6619863	6619863	6619863	6619863
台山市住房和城乡建设局	5565862	5516611	5516168	5516168	
开平市住房和城乡建设局	2292416	2292416	2292416	2208298	
鹤山市住房和城乡建设局	8939670	8939670	8939670	8939628	
恩平市住房和城乡建设局	7718779				

公开方式：主动公开

抄送：市自然资源局、市政务服务数据管理局、市住房公积金管理中心，国家税务总局江门市税务局、中国人民银行江门市中心支行，江门市房地产行业协会、江门市房地产中介服务行业协会。

