**四平市住房和城乡建设局**

**关于商品房买卖合同网签登记备案注销的规定**

为规范我市商品房预（销）售行为，根据《中华人民共和国民法典》《城市商品房预售管理办法》、住建部《关于房屋交易合同网签备案业务规范（试行）的通知》（建房规〔2019〕5号），现就我市商品房买卖合同网签备案注销相关事项规定如下：

**一、商品房买卖合同网签登记备案后发生下列情形的可申请办理注销手续：**

1. 因商品房买卖合同纠纷由人民法院判决或仲裁机构裁决作出的生效法律文书确认《商品房买卖合同》解除、无效或被撤销的。

2. 因买受人死亡需变更《商品房买卖合同》买受人的，具有公证机构出具的继承权公证文书。

3. 因买受人办理房屋抵押贷款未获批准导致《商品房买卖合同》无法继续履行，具有相关银行出具不能办理贷款的证明。

4. 因夫妻双方解除婚姻关系需变更《商品房买卖合同》买受人，具有民政部门备案的离婚协议书或人民法院生效法律文书确认的新的房屋权利人。

5. 在同一房地产开发企业建设的同一项目楼盘内进行房屋调换的，具有买受人与房地产开发企业签订的房源调换协议。

6.因房屋存在重大质量问题需解除合同，具有提供工程质量检测机构出具的检测鉴定报告的。

7. 因房地产开发企业工作失误，导致购房人姓名、身份证号、房屋坐落等信息录入错误且系统无法更正，需注销《商品房买卖合同》重新备案的。

8. 法律规定可以解除合同的其他情形。

二、商品房买卖合同网签登记备案后，属下列情形的不予办理注销

1、已办理预购商品房预告登记、预购商品房抵押权预告登记(按揭贷款)尚未解除的。

2、被司法机关查封限制或行政限制房地产权利的。

3、房地产开发企业、房地产中介机构等利用合同备案注销谋取不正当利益的。

4、法律规定的其他情形。

**三、办理商品房买卖合同网签登记备案注销流程**

 （一）申请

1.申请人双方提交《商品房备案注销申请书》，并需如实填写《四平市商品房买卖合同网签备案注销审批表》（见附件），由买卖双方共同到四平市服务大厅商品房网签备案窗口提出申请。买受人已婚的，夫妻双方需共同到场签字；买受人为未成年人的，其监护人需持能够证明其具有法定监护权利的证明材料到场办理。

2.申请时需提交以下材料：

(1)买卖双方已签字盖章的《商品房备案注销申请书》；

(2)买卖双方已签字盖章的《商品房买卖合同登记备案注销审批表》；

(3)申请注销的合同原件(全套)；

(4)买受人的身份证明；买受人为单位的，提交单位营业执照、法人代表身份证明、委托代理人身份证明(验原件、收复印件)；出卖人的营业执照和法人代表身份证明、委托代理人身份证明(验原件、收复印件)；

(5)其他必要材料。

1. 受理与审核

商品房网签备案窗口工作人员对申请材料进行初审，材料齐全且符合法定形式的，予以受理；材料不齐或不符合要求的，当场一次性告知需补正的内容。受理后，窗口工作人员对材料真实性、合规性进行审核，对批准注销的，在原合同原件上加盖“四平市商品房买卖合同网签备案注销专用章”；对不予批准的，当面告知申请人并说明理由。注销相关材料由市住建局房建中心存档备查。

四平市住房和城乡建设局

 2025.8.11

附件：1、商品房买卖合同登记备案注销申请书

2、商品房买卖合同登记备案注销审批表

《商品房买卖合同》登记备案注销申请书

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 合同编号 | 　 | 合同备案号 | 　 |
| 申请人 | 出卖人 | 　 |
| 买受人姓名 | 　 | 身份证号 | 　 |
| 买受人姓名 | 　 | 身份证号 | 　 |
| 买受人姓名 | 　 | 身份证号 | 　 |
| 房屋坐落 | 　 |
| 申请注销原因 | 该商品房因 申请合同备案注销。申请人承诺：所提交相关材料真实有效。凡因提交虚假材料造成的一切经济和法律责任由申请人承担。 |
| 出卖人（签章） | 　 | 买受人（签名） | 　 |
| 法人代表（签章） | 　 | 买受人配偶（签名） | 　 |
| 出卖代理人（签名） | 　 | 买受代理人（签名） | 　 |
|  年 月 日 |  年 月 日 |

 《商品房买卖合同》登记备案注销审批表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 企业名称 |  | 联系电话 |  |
| 买受人 |  | 性别 |  | 身份证号 |  | 联系电话 |  |
| 房屋座落 |  | 合同编号 |  |
| 房屋状况 | 栋号 | 单元 | 房号 | 总层数 | 所在层数 | 建筑面积 | 房屋用途 |
|  |  |  |  |  |  |  |
| 申请注销原因 | 该商品房因 申请合同备案注销。申请人承诺：所提交相关材料真实有效。凡因提交虚假材料造成的一切经济和法律责任由申请人承担。 |
| 出卖人签字（盖章）：年 月 日 | 买受人签字（盖章）：年 月 日 |
| 初审意见 |  | 复审意见 |  | 审批意见 |  |

注：1、申请人应如实填写表格，并对所填写内容的真实性负责。

 2、表内信息应填完整，字迹清晰，涂改无效。