

公开

设置格式[套红]: 不对齐到网格

# 上海市房屋管理局文件

沪房市场〔2020〕150号

删除[套红]: 公开

设置格式[洪萍:套红]: 行距: 固定值 29 磅

## 上海市房屋管理局 关于印发《上海市公有住房承租权转让合同 网签操作规定》的通知

设置格式[洪萍:套红]: 字体: 三号

各区住房保障房屋管理局、房地产交易中心、房管集团，各房地产经纪机构：

设置格式[洪萍:套红]: 行距: 单倍行距，不对齐到网格

设置格式[洪萍:套红]: 行距: 固定值 29 磅

为规范本市公有住房承租权转让合同网签行为，根据《上海市公有住房差价交换办法》（沪府发〔2019〕19号），现制定《上海市公有住房承租权转让合同网签操作规定》，请按照执行。实际业务操作中如有问题，可向市房屋管理局、市房地产交易中心或市物业管理事务中心咨询反映。

设置格式[洪萍:套红]: 缩进: 首行缩进: 2 字符，行距: 固定值 29 磅

设置格式[洪萍:套红]: 行距: 固定值 17 磅

设置格式[洪萍:套红]: 行距: 固定值 16 磅

设置格式[洪萍:套红]: 字体: (默认) Times New Roman

2020年12月17日

设置格式[洪萍:套红]: 行距: 固定值 29 磅，对齐到网格，不允许西文在单词中间换行

# 上海市公有住房承租权转让合同网签操作规定

删除[洪萍:套红]:

2020年12月17日

## 第一条（目的和依据）

为规范本市公有住房承租权转让合同（以下称“差价换房合同”）网签行为，根据《上海市公有住房差价交换办法》制定本规定。

设置格式[洪萍:套红]: 缩进: 首行缩进: 2 字符

设置格式[洪萍:套红]: 缩进: 首行缩进: 2 字符

设置格式[洪萍:套红]: 缩进: 首行缩进: 1.96 字符

设置格式[洪萍:套红]: 缩进: 首行缩进: 2 字符

## 第二条（适用范围）

在本市行政区域内进行公有住房差价交换，均应按本规定办理差价换房合同网签。

设置格式[洪萍:套红]: 缩进: 首行缩进: 2 字符

设置格式[洪萍:套红]: 缩进: 首行缩进: 2 字符

## 第三条（职责分工）

市房屋行政管理部门负责差价换房合同网签工作的组织实施和管理，对本规定进行解释。

设置格式[洪萍:套红]: 缩进: 首行缩进: 2 字符

设置格式[洪萍:套红]: 缩进: 首行缩进: 2 字符

市房地产交易中心负责全市差价换房合同网签业务的操作指导、用户管理和日常监管。

区房地产交易中心（区房产交易管理事务中心）（以下简称“区交易中心”）负责承担本行政区域内差价换房合同网签具体事务。

## 第四条（差价换房合同网签信息系统）

差价换房合同网签信息系统（以下简称“网签系统”）由市房地产交易中心负责建设、运营和日常维护。

设置格式[洪萍:套红]: 缩进: 首行缩进: 2 字符

设置格式[洪萍:套红]: 缩进: 首行缩进: 2 字符

网签系统对接本市公房监管信息系统和公有住房差价换房审核系统，实现公房信息、合同网签信息、交易审核信息的数据交换。

### **第五条（合同网签途径）**

← 设置格式[洪萍:套红]: 缩进: 首行缩进: 2 字符

通过房地产经纪机构居间的合同，由房地产经纪机构提供网签服务；自然人之间自行交易的，登录“网上房地产”网站进行合同网签；当事人可共同至房屋所在区交易中心窗口办理合同网签。

← 设置格式[洪萍:套红]: 缩进: 首行缩进: 2 字符

### **第六条（合同网签基本流程）**

← 设置格式[洪萍:套红]: 缩进: 首行缩进: 2 字符

- 1、注册系统用户；
- 2、录入合同信息；
- 3、确认合同信息；
- 4、双方当事人签名后生成合同，其中，《上海市公有住房差价换房征询表》中转让人如有共同居住人的，共同居住人也应当在合同上签名；
- 5、合同下载与打印。

← 设置格式[洪萍:套红]: 缩进: 首行缩进: 2 字符

### **第七条（用户注册及管理）**

← 设置格式[洪萍:套红]: 缩进: 首行缩进: 2 字符

房地产经纪机构、自行交易的当事人（均为自然人）等办理网签的，需进行网签系统用户注册。

← 设置格式[洪萍:套红]: 缩进: 首行缩进: 2 字符

房地产经纪机构注册用户，需使用“法人一证通”密钥进入网签系统，并上传《营业执照》、《房地产经纪企业备案证书》，

经房地产经纪机构注册地所在区交易中心核验通过后，完成用户注册。经纪机构注册后，可授权不超过3名已注册个人用户的本经纪机构员工作为签约用户，开展合同网签服务，查询合同网签信息。经纪机构可随时取消员工授权。

自行交易的当事人（均为自然人）注册用户，需进行实名认证并设置电子签章。

### **第八条（合同信息录入）**

经纪机构授权员工、转让人或区交易中心窗口工作人员通过网签系统输入《上海市公有住房差价换房征询表》征询号，系统自动将姓名（名称）、房屋地址、部位、面积、租用居住公房凭证号、转让价格等信息载入网签合同中。网签合同的其他相关内容可补充录入。

### **第九条（合同信息确认）**

网签系统中差价换房合同的内容由双方当事人进行核对，确认无误后系统自动生成合同编号。

### **第十条（合同签名）**

通过房地产经纪机构居间的合同，合同当事人系自然人的，使用手机扫描网签系统生成的二维码进行签名；合同当事人系法人或者其他组织的，在打印的合同签字盖章页上签字或者盖章，并将该页上传至网签系统。

自行交易的当事人（均为自然人）在合同确认后使用电子

设置格式[洪萍:套红]: 缩进: 首行缩进: 2 字符

签章进行签名。

《上海市公有住房差价换房征询表》中转让人如有共同居住人的，需在合同确认后、当事人签名前，由共同居住人使用手机扫描网签系统生成的二维码进行签名。

删除[洪萍:套红]:

### 第十一条（合同下载与打印）

设置格式[洪萍:套红]: 缩进: 首行缩进: 2 字符

已办理网签系统用户注册的当事人应当在自行完成合同网签后及时下载并打印合同。

设置格式[洪萍:套红]: 缩进: 首行缩进: 2 字符

经纪机构居间网签的，由经纪机构为当事人打印合同。

### 第十二条（网签合同与交易审核的衔接）

设置格式[洪萍:套红]: 缩进: 首行缩进: 2 字符

经纪机构或自行交易的当事人（均为自然人）完成合同网签后，可通过“一网通办”或“网上房地产”网站预约或者直接到房屋所在区交易中心办理交易审核手续。

设置格式[洪萍:套红]: 缩进: 首行缩进: 2 字符

在区交易中心窗口办理合同网签的当事人，直接申请交易审核手续。

在差价换房交易审核时，已签订网签合同的当事人可以免于提交《〈上海市公有住房差价交换办法〉操作业务指南》第五条第（一）款中的“差价换房合同”；相关证明材料可以通过本市电子证照库实现共享的，当事人也可免于提交相关材料。

### 第十三条（网签合同信息的注销）

设置格式[洪萍:套红]: 缩进: 首行缩进: 2 字符

网签合同生成后，有以下情形之一的，双方当事人可通过

原网签途径（房地产经纪机构、自然人之间自行交易、区交易中心窗口）即时办理网签合同信息的注销：

1. 未申请办理交易审核的；
2. 已撤销《上海市公有住房差价换房征询表》的；
3. 撤回交易审核申请的；
4. 交易审核受理后，逾期未补件，视作未受理的；
5. 交易审核不予通过的；
6. 人民法院、仲裁机构已经发生法律效力的判决、裁定、调解、裁决等法律文书，明确“合同已解除”或“合同无效”等导致应当注销合同信息的。

设置格式[洪萍:套红]: 缩进: 首行缩进: 2 字符

上述情形中 2-6 项，如一方当事人不配合，另一方当事人可向房屋所在区交易中心申请单方注销网签合同信息。

在区交易中心窗口申请注销合同信息的，应当提交注销申请书原件（收取原件）（见附件）、申请人身份证明（核验原件）以及必要的证明材料。单方申请注销的，区交易中心应当在 5 个工作日内办结。

#### **第十四条（网签合同中的短信通知）**

设置格式[洪萍:套红]: 缩进: 首行缩进: 2 字符

双方当事人在办理网签合同同时需提供正确、有效的手机号码，以便在网签过程中，系统通过短信方式通知用户注册、修改密码、合同生成、合同信息注销等验证或结果信息。

设置格式[洪萍:套红]: 缩进: 首行缩进: 2 字符

#### **第十五条（房地产经纪机构的责任）**

设置格式[洪萍:套红]: 缩进: 首行缩进: 2 字符

房地产经纪机构应当遵守差价换房网签合同的各项操作规程，对合同网签当事人身份的真实性和合同信息的准确性、完整性予以核实确认。

← 设置格式[洪萍:套红]: 缩进: 首行缩进: 2 字符

对违反本规定的房地产经纪机构，市房屋行政管理部门授权市房地产交易中心责令其进行整改，并视情形在整改期间暂停其差价换房网签合同网上操作资格。

### **第十六条（合同当事人的责任）**

← 设置格式[洪萍:套红]: 缩进: 首行缩进: 2 字符

双方当事人需遵守差价换房网签合同的各项操作规程，在合同签名时，对转让人是否有共同居住人、共同居住人签名是否真实等进行核对，并对差价换房网签合同信息的准确性、完整性予以确认。因违反本规定导致无法正常完成合同网签或者发生合同纠纷的，由当事人自行承担相关法律责任。

← 设置格式[洪萍:套红]: 缩进: 首行缩进: 2 字符

### **第十七条（施行日期）**

← 设置格式[洪萍:套红]: 缩进: 首行缩进: 2 字符

本规定自 2021 年 1 月 15 日起施行。本规定施行前已取得《上海市公有住房差价换房征询表》的，可使用纸质差价换房网合同向房屋所在区交易中心申请交易审核，无需办理合同网签手续。

← 设置格式[洪萍:套红]: 缩进: 首行缩进: 2 字符

附件：上海市公有住房承租权转让合同网签信息注销申请书

附件

## 上海市公有住房承租权转让合同网签信息注销申请书

双方申请

单方申请：转让人申请或受让人申请

公有住房坐落部位				
合同编号		网签时间		
合同当事人	姓名或名称	证件类型	证件号码	联系电话
转让人				
受让人				
注销原因				
申请人承诺所提交的申请文件、申请信息真实、合法、有效，如有不实，由申请人承担相关法律责任； 本次注销仅限于在差价换房网签系统中合同信息的注销，并不涉及对合同效力的确认。				
转让人：	(签章)	受让人：	(签章)	
申请日期： 年 月 日				

删除[洪萍:套红]:

设置格式[洪萍:套红]: 字体: 小三

设置格式[洪萍:套红]: 字体: 小六

设置格式[洪萍:套红]: 字体: 小六

带格式表格[洪萍:套红]

设置格式[洪萍:套红]: 两端对齐

删除[洪萍:套红]:

删除[洪萍:套红]:

删除[洪萍:套红]:

设置格式[洪萍:套红]: 两端对齐, 缩进: 首行缩进: 25 字符

删除[洪萍:套红]:

带格式表格[洪萍:套红]

上海市房屋管理局办公室

2020年12月21日印发

删除[洪萍:套红]:

删除[洪萍:套红]:

设置格式[洪萍:套红]: 行距: 固定值 1 磅