

苏州市住房和城乡建设局文件

苏住建房〔2022〕24号

市住房和城乡建设局关于优化苏州市市区存量房 出售房源验真、公示及信息发布服务的通知

各县级市（区）住建局（委），苏州工业园区规建委，各相关单位：

为推进真实房源体系建设，优化苏州市市区存量房出售房源验真、公示及信息发布服务，健全房地产经纪机构及其经纪服务人员的诚信档案，提供更为便捷、透明、安全的房地产交易服务，我局制定了《苏州市市区存量房出售房源验真、公示及信息发布服务细则》，现印发给你们，请各区遵照执行。

各县级市可参照执行。

(此页无正文)

附件：苏州市市区存量房出售房源验真、公示及信息发布服务细则

苏州市住房和城乡建设局

2022 年 11 月 10 日

(此件公开发布)

苏州市住房和城乡建设局办公室

2022 年 11 月 10 日印发

共印：5 份

附件

苏州市市区存量房出售房源验真、 公示及信息发布服务细则

一、主要内容

存量房房源(以下简称房源)验真服务,是指房地产权利人(以下简称权利人)出售存量房前,自主或委托房地产经纪机构(以下简称经纪机构)登录苏州市区存量房交易网上服务平台(以下简称存量房交易系统)提交房源验真申请,房产管理部门依据不动产登记系统与存量房交易系统共享信息,进行房源信息校验并对真实房源赋予房源验真码(以下简称房源码)及二维码的服务过程。

接受权利人委托后,受托经纪机构中完成入网信息登记的房地产经纪服务人员(以下简称经纪人)实名登录存量房交易系统申请房源验真;同一委托房源,受托经纪机构仅限申请一次房源验真。

房源公示,是指存量房交易系统自动为通过验真的房源实时赋码并在存量房交易系统上展示的过程。

房源发布,是指权利人或受托经纪机构及其经纪人发布经存量房交易系统公示的房源信息的过程。

二、服务流程

(一) 申请

受托经纪机构及其经纪人为权利人申请房源验真,应当符合以下条件:

- 1.具有权利人委托经纪机构出售房屋的协议书;

2.具有权利人委托出售的房屋权属证书；

3.权利人承诺房屋的权属明晰无异议，以及该房屋没有其他在办过户交易等影响交易的情形，并对其提交材料、图片的真实性和有效性负责；

4.经纪人已知晓并开通江苏政务服务或苏周到、支付宝等实名认证账户；

5.其他必要条件。

申请房源验真提交的信息包括：权利人姓名、权利人身份信息、权证号、拟售价格、房屋所在区域、建筑面积、用途等。

（二）验真

存量房交易系统自动查询并依据不动产登记信息核实房屋权属状况，实时完成验真：

1.权利人（姓名+身份信息）、权证号与不动产登记簿信息一致；

2.房屋不存在查封登记的信息。

（三）赋码

通过验真的，存量房交易系统自动生成房源码及二维码，并实时赋码。未通过验真的，存量房交易系统反馈相应的提示信息。

赋码成功后，发生下列情形的，不再重新赋码：

1.变更委托出售价格的；

2.受托经纪机构回收离职经纪人的房源交由其他经纪人管理的；

3.其他不必要重新赋码的情形。

（四）公示与告知

赋码成功后，存量房交易系统同步公示房源验真信息、房源

码及二维码,并向经纪人或者权利人预留的手机号码发送赋码信息。

三、房源发布

存量房交易系统及时发布经公示的房源信息,包括:房屋所在区域、小区名称、建筑面积、用途、抵押状况、拟售价格、受托经纪机构、经纪人姓名、经纪人从业编号、经纪人联系方式、房源码、房源码生成时间等。

对于同一套房源委托多家经纪机构出售的,存量房交易系统将展示所有受托经纪机构的相关信息。

经纪机构及其经纪人通过线上、线下等各类渠道发布房源信息的,应当明确标示房源码或二维码,发布的房源信息与存量房交易系统公示的房源信息的关键验真内容一致,关键验真内容包括房屋所在区域、建筑面积、用途、抵押状况、拟售价格、受托经纪机构等。

权利人、购房人及相关各方可利用房源码或二维码在存量房交易系统中核实房源信息的真实性、有效性。

四、房源码及二维码的注销

(一) 系统注销

存在以下情形的,存量房交易系统将注销房源码及二维码,撤销房源公示,下架房源信息:

- 1.已开始办理网签手续的房源;
- 2.超过委托期限的房源;
- 3.权利人自主发布超过一定期限的房源;
- 4.其他应当予以注销的情形。

(二) 主动注销

存在以下情形的 , 经纪机构及其经纪人应及时为权利人注销房源码及二维码 :

1. 委托解除的 ;
2. 已签订房屋买卖合同的 (含支付定金和签订定金协议);
3. 其他应当予以注销的情形。

五、工作监督

经纪机构及其经纪人对权利人提供的具体信息负有保密义务 , 非因法律、法规规定或国家安全机关、公安机关、司法机关、纪检监察部门等执行公务的需要 , 未经权利人书面同意 , 不得对外披露权利人信息 , 或将权利人的信息用于其他用途。

经纪机构及其经纪人应当按照本细则要求进行房源验真和发布。若存在以下情形的 , 房产管理部门将根据房地产经纪相关管理规定和管理需要 , 对经纪机构及其经纪人采取约谈、网站曝光、纳入诚信记录、暂停房源验真及信息发布服务等方式 , 督促整改规范 :

1. 填写虚假联系手机号码的或者上传不合规图片的。
2. 未经委托擅自申请房源验真及信息发布的。
3. 委托解除 , 未及时注销房源码及二维码的。
4. 委托期限内 , 同一机构为同一房源重复申请验真的。
5. 发布房源信息时 , 不按规定标示房源码或二维码的。
6. 标示虚假、内容不实房源码或二维码的。
7. 对同一房源在线上、线下等发布渠道标示不同房源码或二维码的。
8. 发布的房源信息与存量房交易系统公示的房源信息的关键验真内容不一致的。

9.存在其他违规情形的。

六、权利人依托存量房交易系统自主申请房源验真及信息发布的，参照本操作细则执行。

七、本操作细则自印发之日起实施。