

## 上海市住房和城乡建设管理委员会文件

沪建房管〔2016〕567号

---

### 上海市住房和城乡建设管理委员会 关于住房限购审核前置有关问题的通知

各区县住房保障房屋管理局，市、区县房地产交易中心、市房屋状况信息中心，各房地产开发企业、各房地产经纪机构、各有关单位：

现就执行《上海市人民政府办公厅转发市住房城乡建设管理委等四部门关于进一步完善本市住房市场体系和保障体系促进房地产市场平稳健康发展若干意见的通知》（沪府办发〔2016〕11号）中“进一步加强交易管理，将住房限购审核从房产登记环节前置至交易备案环节”规定的有关问题通知如下：

一、房地产开发企业、房地产经纪机构（以下简称房地产企业）应当严格执行国家和本市住房限购政策，不得违反限购

规定从事房地产销售、经纪业务。在签订售房、经纪等合同时，房地产企业应当履行书面告知义务，督促购房人如实填写《购房人家庭成员及名下住房情况申报表》（以下简称《申报表》），核对购房人及其家庭成员的户籍、婚姻、纳税或社会保险缴纳等情况，并在《申报表》中签署意见和盖章。

二、房地产开发企业通过网上操作系统完成购房合同（包括商品房预售合同、商品房出售合同）备案后 60 日内，应持购房合同、《申报表》、购房人及其家庭成员身份、户籍、婚姻、纳税证明及相关材料（原件及复印件）至房屋所在区县房地产交易中心申报住房限购审核。

三、各房地产交易中心应加强住房限购审核，对购房人及其家庭成员名下拥有住房状况、户籍、婚姻、缴纳税收或社会保险等情况进行核验，自受理之日起 10 个工作日内完成审核并出具《房屋交易审核情况通知书》。对不符合住房限购规定的，房地产开发企业应当及时办理解除合同、申请撤销合同网上备案等手续；符合住房限购规定的，当事人持《房屋交易审核情况通知书》等材料申请办理房地产预告登记、转移登记手续。

四、各区县房管部门应加强房屋交易监管，对房地产企业推脱申报住房限购审核责任，瞒报漏报、未按时申报住房限购审核以及未按规定申请撤销合同网上备案等违反住房限购规

定行为的，要责令限期整改；对拒不整改的，暂停其网上销售，降低直至取消其开发企业资质。

特此通知。

附件 1、《购房人家庭成员及名下住房情况申报表》

2、《房屋交易审核情况通知书》

二〇一六年七月二十日

## 购房人家庭成员及名下住房情况申报表（新建商品住房）

现 购 住 房	购房人姓名		联系电话		
	住房坐落				
	合同编号	婚姻状况	<input type="checkbox"/> 已婚 <input type="checkbox"/> 未婚 <input type="checkbox"/> 离异 <input type="checkbox"/> 丧偶		
家 庭 成 员 名 单	购房人姓名	<input type="checkbox"/> 本市居民 <input type="checkbox"/> 外省市 <input type="checkbox"/> 境外		证件名	
		证件号			
	配偶姓名	<input type="checkbox"/> 本市居民 <input type="checkbox"/> 外省市 <input type="checkbox"/> 境外		证件名	
		证件号			
	未成年 子女姓名	<input type="checkbox"/> 本市居民 <input type="checkbox"/> 外省市 <input type="checkbox"/> 境外		证件名	
		证件号			
未成年 子女姓名	<input type="checkbox"/> 本市居民 <input type="checkbox"/> 外省市 <input type="checkbox"/> 境外		证件名		
	证件号				
纳税或社会保险缴纳情况 (非本市户籍购房人填写)					
购 房 人 申 报 承 诺	<p>本人已知晓国家和本市住房限购规定（见注记）。</p> <p>本人申报：本人及家庭成员（夫妻双方及未成年子女）名下拥有住房（含已签订购房合同、预告登记）_____套，与家庭成员以外的其他人共有住房（含已签订购房合同、预告登记）_____套；本人及家庭成员同意并授权房地产开发企业（出售方）向本市相关职能部门申请查询本家庭成员名下拥有住房情况。</p> <p>本人承诺：所购房屋符合住房限购规定，已如实申报家庭、住房、户籍、婚姻、纳税或社保缴纳等情况。如违反住房限购规定，或有不实申报的，本人愿意承担由此引起的一切法律责任及经济责任，及时办理解除合同、申请撤销合同网上备案等手续。</p> <p style="text-align: right;">购房人：_____年 月 日</p>				
房 地 产 开 发 企 业 、 经 纪 机 构 承 诺	<p>已按照国家和本市住房限购规定，对购房人及其家庭成员住房、户籍、婚姻、纳税或社保缴纳（对非本市户籍居民家庭）等情况进行核对，符合住房限购规定；不泄露当事人信息。</p> <p>如不符合住房限购规定审核未通过，购房人已如实提供住房、户籍等情况的，房地产开发企业承诺不追究购房人解除合同的违约责任；房地产经纪机构承诺严格执行本市中介经纪收费等相关管理规定。</p> <p style="text-align: right;">（盖章）_____年 月 日</p>				
备 注	<p>1、本表作为办理住房限购审核时的申报承诺，一式三份（一份提交房地产交易中心、一份留存房地产企业、一份留存购房人）。 2、家庭成员以户口簿、结婚证记载进行核对。</p>				

注记：沪府办发〔2011〕6号文第七条：“暂定在本市已有1套住房的本市户籍居民家庭、能提供自购房之日起算的前2年内在本市累计缴纳1年以上个人所得税缴纳证明或社会保险（城镇社会保险）缴纳证明的非本市户籍居民家庭，限购1套住房（含新建商品住房和二手住房）。对在本市已拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭、拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭、不能提供2年内在本市累计缴纳1年以上个人所得税缴纳证明或社会保险（城镇社会保险）缴纳证明的非本市户籍居民家庭，暂停在本市向其售房。违反规定购房的，不予办理房地产登记”。沪府办发〔2016〕11号文第三条规定：“提高非本市户籍居民家庭购房缴纳个人所得税或社会保险的年限，将自购房之日起计算的前3年内在本市累计缴纳2年以上，调整为自购房之日前连续缴纳满5年及以上”。

购房人及家庭成员（夫妻双方及未成年子女）名下已拥有住房明细：

- 1、 产证编号 预告登记编号 合同编号： \_\_\_\_\_  
住房坐落： \_\_\_\_\_  
权利人姓名： \_\_\_\_\_
- 2、 产证编号 预告登记编号 合同编号： \_\_\_\_\_  
住房坐落： \_\_\_\_\_  
权利人姓名： \_\_\_\_\_
- 3、 产证编号 预告登记编号 合同编号： \_\_\_\_\_  
住房坐落： \_\_\_\_\_  
权利人姓名： \_\_\_\_\_
- 4、 产证编号 预告登记编号 合同编号： \_\_\_\_\_  
住房坐落： \_\_\_\_\_  
权利人姓名： \_\_\_\_\_
- 5、 产证编号 预告登记编号 合同编号： \_\_\_\_\_  
住房坐落： \_\_\_\_\_  
权利人姓名： \_\_\_\_\_

注：申报房屋已签合同未办理预告登记的，填写合同编号；已办理预告登记未产权登记的，填写预告登记编号；已办理产权登记的，填写产证编号。

附件 2:

(条形码或二维码+防伪底纹纸)

## 房屋交易审核情况通知书

编号:

\_\_\_\_\_:

经核,你司于 年 月 日签订的合同(□新建商品房  
预售合同、□新建商品房出售合同,合同编号为\_\_\_\_\_,  
房屋坐落:\_\_\_\_\_),购房人符合  
/不符合国家和本市住房限购规定。

特此通知。

\_\_\_\_\_区/县房地产交易中心

年 月 日

---

上海市住房和城乡建设管理委员会办公室 2016年7月22日印发

---