武汉市住房和城市更新局文件

武住更规〔2025〕3号

市住房和城市更新局关于进一步规范房地产经纪行为完善存量房交易网签工作的通知

各区住更（住建）部门，相关直属单位，市房地产经纪与租赁协会，各房地产经纪机构：

为进一步规范我市存量房交易网签工作，不断完善武汉市房地产经纪服务平台（以下简称服务平台）建设，加强我市房地产经纪市场管理，促进房地产经纪市场健康发展，现将有关事项通知如下：

一、全面实施动态实名验证

服务平台全面实行动态实名验证，“谁使用，谁负责”。已领取营业执照并完成备案的房地产经纪机构通过统一社会信用代码登录服务平台，已完成实名登记的房地产经纪人员通过实名登记证号登录服务平台。

二、存量房交易网签操作流程

(一)房地产经纪机构居间交易

1.房源核验。在签订存量房(买卖)合同前，房地产经纪机构和房地产经纪人员应通过服务平台录入房屋权证号码、所有权人姓名及身份证号码核实房源，查验该房屋是否存在查封、抵押等情形，符合交易条件的，生成房源编码；不符合交易条件的，不生成房源编码。房源核验未通过，产权人对此有异议的，可到交易窗口或房屋所在区住更（住建）部门进行异议复查。异议复查通过的，再次提交房源核验。

2.签订合同。买卖双方达成交易意向后，房地产经纪机构和房地产经纪人员应促使买卖双方确认房屋状况并签字，签署《存量房（买卖）合同》并录入服务平台进行网签。房屋状况说明可参考中国房地产估价师与房地产经纪人学会推荐的《房屋状况说明书》文本格式或由房地产经纪机构根据实际情况自行编制或在居间合同中补充拟定，由买卖双方在签订存量房交易合同前签字认可。

3.网签过户。房地产经纪机构和房地产经纪人员通过服务平台打印存量房（买卖）网签合同，由买卖双方签字确认后提交至区政务中心不动产登记窗口办理存量房交易过户手续，不动产登记部门通过网签合同提取存量房交易信息。

(二)买卖双方自行交易

买卖双方自行交易的，可直接到区政务中心不动产登记窗口

办理房源核验、合同网签、房屋交易过户等手续；也可通过武汉市住房和城市更新局政务网站“武汉市个人房产业务网上服务平台”完成存量房自行交易（非中介代理）合同网签；还可委托具备服务平台使用权限的房地产经纪机构协助完成房源核验、合同网签手续。通过政务网站或委托经纪机构完成房源核验及合同网签的，办理房屋交易过户手续时需买卖双方到区政务中心不动产登记窗口办理。

三、工作要求

（一）房地产经纪机构和房地产经纪人员应当按照服务平台操作流程完成各项工作，及时向买卖双方告知房源核验的有关配合及注意事项、存量房（买卖）合同网签的相关流程等，促使买卖双方在交易前对所交易房屋状况核验一致并签字确认，避免产生交易纠纷。

（二）房地产经纪机构应贯彻落实《中华人民共和国个人信息保护法》，建立健全内部管理制度，严格依法收集、使用、加工、传输客户个人信息。房地产经纪机构和房地产经纪人员不得利用工作便利查询其他人员房产信息，不得泄露或不当使用当事人的信息谋取不正当利益。

（三）市房地产经纪与租赁协会应充分发挥行业自律管理作用，指导各经纪机构及时解决经纪服务中出现的普遍性矛盾纠纷，加强经纪人员实名制管理，定期组织开展服务平台操作培训工作，不断完善相关制度和操作规范，督促房地产经纪机构和经

纪人员诚信经营，推进房地产经纪行业健康发展。

(四)区住更(住建)部门应加强对房地产经纪机构和房地产经纪人员使用服务平台的日常监管工作，发现存在违反本通知要求或其他违法违规行为的，应督促房地产经纪机构和房地产经纪人员及时整改；逾期未整改的，依照《房地产经纪管理办法》等法律法规进行严肃查处。

本通知自2025年5月1日施行，有效期5年。

武汉市住房和城市更新局

2025年3月24日

武汉市住房和城市更新局办公室　　2025年3月24日印发