

建德市住房和城乡建设局文件

住建建字〔2023〕32号

关于印发《建德市存量房交易资金监管办法 (试行)》的通知

各相关部门，各银行机构，各房地产经纪机构：

为维护房地产交易秩序，规范存量房交易资金监督管理，保障存量房交易资金安全，保护交易双方当事人合法权益，根据《住房和城乡建设部办公厅关于印发〈房屋交易与产权管理工作导则〉的通知》（建办房〔2015〕45号）、《住房和城乡建设部等部门关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》（建房〔2016〕168号）、《住房和城乡建设部关于进一步规范和加强房屋网签备案工作的指导意见》（建房〔2018〕128号）等规定，结合我市实际，制定了《建德市存量房交易资金监管办法（试行）》。现印发给你们，请遵照执行。

建德市住房和城乡建设局

2023年5月19日

建德市存量房交易资金监管办法

(试行)

第一条 为维护房地产交易秩序，规范存量房交易资金监督管理，保障存量房交易资金安全，保护交易双方当事人合法权益，根据《住房和城乡建设部办公厅关于印发〈房屋交易与产权管理工作导则〉的通知》（建办房〔2015〕45号）、《住房和城乡建设部等部门关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》（建房〔2016〕168号）、《住房和城乡建设部关于进一步规范和加强房屋网签备案工作的指导意见》（建房〔2018〕128号）等规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域范围内国有土地上已取得房屋权属证书的存量房交易，其交易资金的监督管理适用本办法。

本办法所称存量房交易资金，是指存量房权利人与买受人签订的存量房买卖协议中约定的房价款，包括首付款、商业贷款、公积金贷款、一次性付款以及其他形式的交易款项。

由房地产中介撮合成交的存量房买卖，佣金也应纳入资金监管范围。

本办法所称存量房交易资金监管，是指交易双方当事人在办理存量房交易和登记时，为保障交易资金的安全，应签订存量房交易资金监管协议，将交易资金存入监管专用账户，待交易双方完成交易、不动产登记后，根据监管协议约定，向出卖人划转存量房交易资金的行为。

第三条 建德市住房和城乡建设局（以下简称：市住建局）

负责本市存量房交易资金监管工作的监督指导，并负责确定资金监管帐户的开设单位。建德市房产和住房保障服务中心（以下简称：监管机构）负责具体实施本市存量房交易资金监管工作

第四条 市住建局确定的帐户开设单位在监管机构的监督、指导下，按照公开、公平、公正的原则选定开展交易资金监管业务的银行（以下简称：监管银行），并在监管银行开立存量房交易资金监管专用账户。

第五条 本市实行存量房交易资金监管网络管理制度，监管机构通过资金监管系统实施存量房交易资金网上监管，并加强与不动产登记中心、监管银行、公积金中心等部门信息互通，确保存量房交易资金安全。

监管银行应按存量房交易资金监管系统的要求，做好系统对接及网点设置，实现交易结算资金信息的即时传递与交换，并应对交易资金的安全性负责。

第六条 存量房交易资金监管应遵循安全、快捷、便民、无偿的原则。

交易资金在监管账户存续期间产生的利息，按银行同期活期存款利率计算。交易成功、存量房转移登记完成后，交易资金及利息一并划转至卖方账户；交易终止的，交易资金及利息退回买方账户。

第七条 买卖双方当事人委托房地产经纪机构达成存量房交易的，应当实行交易资金监管。

买卖双方当事人自行达成存量房交易的下列情况，可以自愿实行资金监管：

（一）房屋产权继承、析产、赠与、交换的；

- (二) 房屋拍卖的;
- (三) 法院协助执行的;
- (四) 以房屋出资入股, 房屋权属发生转移的;
- (五) 属于国有资产的房屋挂牌交易的;
- (六) 交易双方当事人为直系亲属的;
- (七) 房屋共有人之间转让其所有房产份额的;
- (八) 可不纳入存量房交易资金监管其他情形。

申请不纳入存量房交易资金监管的, 应当签署自愿放弃存量房交易资金监管的声明, 自行承担交易过程中发生的资金风险。

第八条 买卖双方当事人应当在银行开立个人银行结算账户, 存量房买卖交易过程中, 买卖双方当事人必须使用本人同名银行账户划转存量房交易资金。

第九条 以一次性付款方式支付房价款的, 买受人应将全部房价款划至指定的存量房交易资金监管账户。监管银行收到买受人缴存的全部房价款后, 应根据主管部门推送经备案的网签合同, 核对无误后将入账凭证及相关数据传至存量房交易资金监管系统。

第十条 如需办理贷款的, 买受人应先将首付款以转账或现金缴存方式存入指定的存量房交易资金监管账户。买受人应及时办理房价余款的按揭贷款, 经贷款银行审核符合贷款要求的, 贷款银行应将按揭贷款直接转入指定的存量房交易资金监管账户, 并注明存量房转让合同编号。监管银行应根据主管部门推送经备案的《转让合同》, 对首付款和按揭贷款到账信息进行核对无误后, 将入账凭证及相关数据传至存量房交易资金

监管系统。

第十一条 交易双方当事人在完成不动产登记后，监管机构应当根据存量房资金监管协议的约定，办理存量房交易资金划转手续。

第十二条 存量房买卖合同签订后，买卖双方根据房地产经纪服务合同约定，将佣金转入监管账户，完成不动产登记后转入经纪机构账户，所产生的利息与佣金同时转入。交易不成的，依照房地产经纪服务合同约定处理。

第十三条 有下列情形之一的，交易双方当事人可以申请撤销存量房交易资金监管：

（一）在未办理不动产登记前，交易双方当事人协商一致要求解除买卖合同的；

（二）司法机关、仲裁机构发生法律效力文件证明房屋交易已终止、房屋买卖合同已解除或被确认无效的；

（三）不动产登记机构确认不予登记的；

（四）其它需要撤销存量房交易资金监管情形的。

第十四条 交易双方当事人申请撤销存量房交易资金监管的，应当向监管机构提交下列材料：

（一）建德市存量房交易资金划转申请表（原件）；

（二）买受人银行卡或银行存折（复印件并核对原件）；

（三）申请人有效身份证件（复印件并核对原件）；

（四）建德市存量房屋转让合同（原件）；

（五）存量房屋交易未达成证明材料（原件）；

（六）缴款（收款）凭证；

（七）其他必要材料。

经审核，符合撤销存量房交易资金监管的，由监管机构通知监管银行办理存量房交易资金退还手续。

第十五条 存量房交易资金的缴存和划转均应通过监管银行的存量房交易资金监管账户核算，房地产经纪机构和贷款银行，不得通过其他银行结算账户代收代付存量房交易资金。交易资金监管账户不得支取现金。

第十六条 房地产经纪机构不按规定，擅自通过其他银行账户划转存量房交易资金，由监管机构责令限期整改并暂停网上签约资格；情节严重的，取消网上签约资格；造成存量房交易资金损失的，依法追究相关房地产经纪机构和责任人的法律责任。

第十七条 交易双方当事人在申请办理存量房交易时提供虚假材料，瞒报、虚报成交价格，由此所产生的责任与风险由当事人承担。构成犯罪的依法追究刑事责任。

第十八条 监管银行未按规定收付存量房交易资金，造成监管资金损失的，应当承担相应责任。对存在问题不能及时整改的，暂停其受理新的监管业务。

第十九条 从事存量房交易资金监管的相关职能部门工作人员滥用职权、徇私舞弊、玩忽职守等造成经济损失或不良影响的，依法给予行政处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十条 本办法由市住建局负责解释。

第二十一条 本办法自 2023 年 7 月 15 日执行。