

关于印发《宿迁市市区存量房交易资金监管办法（暂行）》的通知

宿建规〔2023〕2号

各县（区）住房和城乡建设局，市各开发区、新区、园区建设局，各有关商业银行，各相关单位：

为规范存量房交易资金监督管理，保障存量房交易资金安全，维护房地产市场交易秩序，经研究制定《宿迁市市区存量房交易资金监管办法（暂行）》，现印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

宿迁市住房和城乡建设局

宿迁市自然资源和规划局

中国人民银行宿迁市分行 国家金融监督管理总局宿迁监管分局

宿迁市住房公积金管理中心

2023年8月22日

（此件公开发布）

宿迁市市区存量房交易资金监管办法（暂行）

第一章 总 则

第一条 为了进一步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，维护房地产市场秩序，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《房地产经纪管理办法》《住建部等七部委关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市市区范围内国有土地上存量房进行买卖的，其交易资金的监督管理适用本办法。本办法所称的存量房，是指已购买或自建，取得不动产权属证书，并可上市交易的房屋。

本办法所称的存量房交易资金，是指交易双方当事人依据《存量房买卖合同》约定，买受人应当支付给出卖人的交易资金，包括首付款、购房贷款等，不包括存量房交易双方当事人依法应当缴纳的各项税费。

本办法所称的存量房交易资金监督管理，是指在存量房交易过程中，交易双方当事人将交易资金存（转）入监管机构指定的资金专用监管账户，待交易双方完成不动产权属转移登记后，由

监管机构按照约定向出卖人划转房屋交易资金的行为。

第三条 市住房和城乡建设局是存量房交易资金监管工作的主管部门，委托市房地产业发展中心负责具体实施工作。

市房地产业发展中心负责建立、维护和管理存量房交易资金监管系统，实现与不动产登记、公积金管理中心、金融监管及商业银行等机构信息互通；开立、公布和管理市区存量房资金专用监管账户，以市住建局下属国企宿迁市展望房地产信息咨询服务有限责任公司作为监管资金缴存平台，管理交易资金的存储、划转等；制定《市区存量房交易资金监管协议》《市区存量房交易资金监管服务协议》等指导文本；对监管银行履行本办法中的职责情况进行监督。

市自然资源和规划局、市住房公积金管理中心、人民银行宿迁市分行、金融监管总局宿迁监管分局等监管单位按照各自职责配合做好存量房交易资金监管工作。

第四条 监管机构委托商业银行作为资金监管银行，负责办理交易监管资金的存储、划转等手续，协助监管机构做好存量房交易资金监管工作。

监管银行应当具备监管资金风险承担能力，符合账户监管条件和网络安全技术要求，与监管机构签订《市区存量房交易资金监管协议》，并开设业务网点。

第五条 存量房交易资金的所有权属于交易当事人，只能存储和划转，不得支取现金，独立于监管机构的固有财产及其管理的其他财产。

有关机关对存量房交易资金进行冻结、扣划的，监管银行有义务证明交易资金及其银行账户的性质，并及时书面告知监管机构和交易双方当事人。

第六条 交易资金在监管专用账户滞留期间，按照中国人民银行同期活期存款基准利率计算利息。

第七条 存量房交易资金监管遵循安全、自愿、快捷、便民、无偿的原则，任何单位不得向交易双方当事人收取费用。

第二章 存量房交易资金监管

第八条 交易双方当事人签订存量房买卖合同时，可自愿选择是否进行交易资金监管。交易双方当事人选择存量房交易资金监管的，应当与监管机构及监管银行签订《市区存量房交易资金监管服务协议》，确定交易标的、交易金额、付款方式、监管金额、划转条件等内容。因买受人或出卖人原因，致使存量房交易资金未能进入监管账户，由当事人负责。

第九条 买受人以自有资金支付房价款的，监管银行应当在存量房监管资金到账后1个工作日内，核对交易标的、监管金额等信息，确认资金到账情况，并将相关信息传至存量房交易资金

监管系统。如有不足部分，通知买受人补足。

买受人以贷款方式支付部分房价款的，监管银行应当在购房贷款到账后1个工作日内，核对交易标的、监管金额等信息，确认资金到账情况，并将相关信息传至存量房交易资金监管系统。如有不足部分，通知买受人补足。

第十条 交易双方当事人选择房地产经纪机构提供存量房交易经纪服务的，房地产经纪机构应当告知交易双方当事人可选择存量房交易资金监管服务，除交易双方当事人自愿书面放弃存量房交易资金监管外，经纪机构应当引导交易双方当事人选择交易资金监管。

第十一条 贷款机构受理买受人贷款申请时，应以双方提交给房屋交易主管部门预审核的《存量房买卖合同》为审核要件，以合同价格作为计算基数确认贷款额度。

第十二条 监管银行应当履行以下职责：

- （一）做好资金专用监管账户管理工作；
- （二）确认监管资金到位情况；
- （三）做好商业贷款批贷前置工作；
- （四）根据监管机构指令划转监管资金；
- （五）核查房地产经纪机构备案信息；
- （六）及时向监管机构反馈资金专用监管账户收支情况。

监管银行应当制定和完善存量房交易资金监管业务操作规程，加强内部管理，提供优质高效服务。

第十三条 存量房交易资金监管办理流程：

（一）自愿选择交易资金监管的交易双方当事人在房地产经纪机构及商业银行等便民服务点签署《存量房买卖合同》《市区存量房交易资金监管服务协议》，约定交易标的、交易金额、付款方式等，存（转）入交易监管资金，将《市区存量房交易资金监管服务协议》提交存量房交易资金监管系统备案，将《存量房买卖合同》提交网签备案系统预审核；交易双方采取“带押过户”方式的，交易双方当事人还需与交易双方贷款银行签订《资金委托划付协议》。

（二）交易双方当事人向不动产登记机构申请转移登记，办理网签合同备案、契税缴纳、产权登记等手续。

（三）买受人无需贷款的，转移登记完成后，监管机构应当依据《市区存量房交易资金监管服务协议》约定，及时查验登记信息并向监管银行发出划转指令；监管银行核实无误后在1个工作日内将交易监管资金划转到交易当事人约定账户。

买受人贷款的，贷款银行应当将购房贷款发放至专用监管账户，交易双方及贷款银行申请转移登记和抵押登记，登记完成后，监管机构应当依据《市区存量房交易资金监管服务协议》约定，

及时查验登记信息并向监管银行发出划转指令；监管银行核实无误后在 1 个工作日内将交易监管资金划转到交易当事人约定账户。

交易双方采取“带押过户”方式交易的，贷款银行应当将购房贷款发放至专用监管账户，交易双方及贷款银行申请转移登记和抵押登记，登记完成后，监管机构及监管银行应当按照《市区存量房交易资金监管服务协议》《资金委托划付协议》的约定，及时审核、划转交易资金，出卖人贷款银行适时结算扣款，清偿出卖人贷款余额及利息，剩余部分划转入出卖人结算账户。

第三章 存量房交易资金监管的解除

第十四条 有下列情形之一的，解除交易资金监管：

（一）交易双方当事人自愿放弃资金监管、协商解除买卖合同、撤回转移登记申请的，由交易双方共同提出申请；

（二）不动产登记机构因房屋存在查封、权属存在争议等原因做出不予登记决定，由买受人提出申请；

（三）经人民法院生效法律文书、仲裁机构裁决或其他生效的司法文书确认解除、终止、撤销交易的，由交易当事人一方提出申请；

（四）其他情形造成交易终止的，视具体情况由交易双方或一方提出申请。

第十五条 申请解除资金监管时，应当提交以下材料：

- （一）解除资金监管申请书；
- （二）申请人身份证明；
- （三）其他证明材料。

第十六条 符合解除存量房交易资金监管的，由监管机构及时出具《存量房交易资金解除通知单》，通知监管银行在收到通知后1个工作日内办理交易资金（含利息）退还手续，并将交易资金（含利息）退回。

第五章 法律责任

第十七条 房地产经纪机构及其从业人员有以下行为的，由监管机构约谈经纪机构负责人，责令限期整改；对拒不整改或整改不符合要求的，记入房地产经纪机构及其从业人员信用档案；造成损失的，依法承担相应法律责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

- （一）提供经纪服务过程中未及时告知交易双方当事人交易资金监管服务相关内容；
- （二）违反规定直接或间接代收代付存量房交易资金；
- （三）借资金监管或贷款审批之名收取代办服务费用；
- （四）侵占、挪用交易资金的；
- （五）法律、法规、规章禁止的其他行为。

第十八条 监管银行违反规定收存、支付存量房交易资金或未按规定履行资金监管义务造成损失的，应当依法承担相应赔偿责任，情节严重的，暂停其监管银行资格，有关部门根据职责依法查处；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第十九条 有关国家机关、金融机构及其工作人员，在存量房资金监管工作中违反本办法规定，滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予处分；造成损失的，依法进行追偿；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附则

第二十条 本办法自2023年10月1日起施行。

第二十一条 本办法由市住房和城乡建设局负责解释。法律法规另有规定的，从其规定。

第二十二条 沭阳县、泗阳县、泗洪县可根据工作实际参照执行。