

索引号:	112224000136069178/2021-00179	分类:	住房和城乡建设、其他;通知
发文机关:	州政府办公室	成文日期:	2020 年 12 月 11 日
标题:	延边州人民政府办公室关于转发延边州存量房（二手房）交易资金监管指导意见的通知		
发文字号:	延州政办明电〔2020〕16 号	发布日期:	2021 年 01 月 07 日

延边州人民政府办公室关于转发延边州存量房 （二手房）交易资金监管指导意见的通知

延州政办明电〔2020〕16 号

各县（市）人民政府，州人民政府各委办局：

经州人民政府同意，现将州住建局、州自然资源局、州税务局、人行延边中支、延边银保监分局、州金融办制定的《延边州存量房（二手房）交易资金监管指导意见》转发给你们，请认真贯彻落实。

延边州人民政府办公室

2020 年 12 月 11 日

（此件公开发布）

延边州存量房（二手房）交易 资金监管指导意见

州住建局 州自然资源局 州税务局人行延边中支

延边银保监分局 州金融办

为维护房地产交易秩序，规范存量房交易资金监督管理，保证存量房交易资金安全，保护交易双方当事人合法权益，根据《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发〔2010〕4 号）、《房屋交易与产权管理工作导则》（建房〔2015〕45 号）、《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）文件要求，为全面推进存量房交易合同网签系统建设，结合全州实际，制定如下指导意见：

一、在全州行政区域内国有土地上的存量房进行交易的，其交易资金收付的监督管理要遵循本指导意见。

本意见所称存量房，是指已被购买或者自建并取得不动产权属证书的房屋。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。

二、各县（市）房产管理部门是存量房交易资金监管主管部门（以下统称资金监管机构）。州房地产主管部门负责指导县（市）资金监管机构业务。

三、资金监管机构、不动产登记管理部门（以下简称不动产登记机构）按照职能分工配合办理存量房交易资金监管相关业务。资金监管机构和不动产登记机构应当对买受人和买受人委托的房地产经纪机构交易件进行受理。房地产经纪机构应遵守《房地产经纪管理办法》、房屋交易相关法律法规和州房地产房屋中介协会行业自律。

四、存量房交易资金监管遵循安全、快捷、便民、无偿的原则。存量房交易监管资金应当存入指定专用监管账户，由资金监管机构实施监管。

五、资金监管机构应当通过存量房交易资金监管系统与不动产登记、金融、税务、公积金等部门信息系统实现数据对接，通过网络专线、数据共享交换平台、一体化在线政务服务平台，实施存量房交易资金网上监管。

资金监管机构与商业银行合作开展存量房交易资金监管业务，应当签订存量房交易资金监管合作协议，商业银行应开立存量房交易资金监管专用账户（以下简称监管专用账户）。

六、交易双方在签订存量房网签合同后应当签订交易资金监管协议，并实行资金监管。

交易双方申请免除资金监管服务的，应当签署自愿放弃资金监管服务确认书，自行承担相应的资金风险和法律责任。

买受人以银行贷款方式支付房价款或通过房地产经纪机构达成存量房交易，全部实行资金监管。

七、买受人以银行贷款方式支付房价款的，应当采用全额资金监管方式，银行贷款应当存入首付款交存银行，并由首付款交存银行将首付款和贷款划至监管账户。

买受人无需贷款支付房价款，除为出卖人偿还原银行贷款注销抵押权登记手续可以采用部分资金监管方式外，应当采用全额资金监管方式。采用部分资金监管方式的，交易双方应当签署部分纳入资金监管服务确认书，监管资金的额度为扣除偿还原银行贷款后的房价款。

八、出卖人应当在合作开展存量房交易资金监管业务的商业银行（以下简称监管合作银行）开立银行结算账户，用于收取房价款。

出卖人委托代理人收取房价款的，应当与代理人共同到存量房买卖协议网签现场签订授权委托书，但授权委托书经公证的除外。

存量房二年内多次受委托办理房屋交易业务的，房地产交易管理部门、不动产登记机构可不予（拒绝）受理相关业务。

九、交易双方签订存量房买卖协议后，由买受人持协议将应监管的全部房价款或者部分房价款，存入监管专用账户。贷款银行核定的贷款额度降低时，买受人应当于申请办理不动产抵押合同备案前，一次性补足首付款。

监管合作银行收取买受人存入的房价款时，应当对存量房买卖协议与监管网络系统传输的相应电子信息进行核对，核对无误后向买受人出具收款凭证，并将收款电子信息传至监管网络系统。买受人应当妥善保管收款凭证，并在申请办理房屋权属转移登记时向房屋交易部门出示。

买受人需办理银行贷款的，应当委托贷款银行将贷款资金划转至监管专用账户，并由银行向买受人出具收款凭证。

十、资金监管机构受理房屋权属转移登记申请时，应当查验买受人提交的收款凭证。

资金监管机构应当准确录入监管资金收款信息，交易双方应当核对录入信息并予以确认。

资金监管机构应当将核对无误的监管信息，通过存量房网签备案系统推送税务和不动产登记机构，税务和不动产登记机构收到交易信息后即时将缴税信息和登记结果推送给资金监管机构。资金监管机构应当在收到缴税信息和登记结果后3个工作日内，将监管房价款划转至出卖人预留的收款账户中。

资金监管机构应当按照网签存量房买卖协议约定的开户银行、户名、账号等信息拨付房价款。

十一、出卖人用于收取存量房交易资金的收款账户，经监管合作银行核实无效的，应当向资金监管机构申请对存量房屋买卖协议中收款账户约定条款进行变更（以下简称收款账户变更）。

变更时应当提交：收款账户变更申请书，申请人身份证明，房屋权利人重新开立的存折，存量房买卖协议。

房屋交易机构在受理收款账户变更申请后1个工作日内，将收款账户变更相关材料转至资金监管机构，资金监管机构应当在5个工作日内进行收款账户变更，并将监管房价款划转至变更后的收款账户中。

十二、存量房转移登记事项在记载于登记簿前，有下列情形之一的，交易双方可以到房屋交易机构申请解除资金监管：

（一）交易双方经协商终止交易，撤回转移登记申请的，由交易双方共同提出解除申请。

（二）经人民法院、仲裁机构判决或裁定终止交易的，可由当事人单方提出解除申请。

不动产登记机构应当在受理解除资金监管申请之日起1个工作日内，将相关材料转至资金监管机构，资金监管机构应当在5个工作日内将应付房价款退回买受人。

十三、申请解除资金监管时，应当提交下列材料：

- （一）解除资金监管申请书，
- （二）房屋权利人存折，
- （三）申请人身份证明，
- （四）存量房买卖协议，
- （五）收款凭证等材料。

当事人单方提出解除申请的，还应当提交生效的法律文书和协助执行通知书。

十四、贷款银行在办理个人住房贷款时，以网签备案合同、资金监管协议和住房套数查询结果作为审核依据，并以买卖合同备案价款和房屋评估的低值作为计算基数确定住房贷款额度。交易管理机构对发现贷款银行有违规情况的，可依据法律法规暂停相关业务、责令整改，整改通过后恢复相关业务。

十五、存量房交易资金在监管专用账户停留期间，由资金监管机构按照人民银行公布的活期存款利率计算利息，随同监管房价款支付给出卖人。

十六、监管合作银行应当将每个工作日已收和应付的所有监管资金于当日分别划转至监管专用账户和收款账户内，并将相关信息送达至资金监管机构。

十七、监管合作银行未按约定或者违反规定收付监管资金以及房地产经纪机构及其从业人员违反本办法，造成监管资金损失的，应当承担相应责任。州房地产经纪协会应当建立全州房地产经纪机构诚信体系，并每年进行评定。

十八、存量房交易资金监管工作人员在工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，由其所在单位或者上级主管部门依法给予处分；造成损失的，由其所在单位依法进行追偿；构成犯罪的，依法追究刑事责任。