

集安市存量房交易资金监督管理办法

为规范存量房交易行为，维护存量房交易双方的合法权益，根据《建设部 中国人民银行关于加强房地产经纪管理规范交易结算资金账户管理有关问题的通知》（建住房〔2006〕321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）、住建部《房屋交易与产权管理工作导则》（建办房〔2015〕45号）及住建部《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），结合我市实际，制定本办法。

一、一般规定

（一）本办法所称存量房（二手房），是指已经交付使用且已申领房屋所有权证或不动产权证的房屋。

本办法所称存量房交易资金，是指存量房买房人按存量房买卖合同约定支付的全部购房款（包括首付款、按揭贷款、一次性付款、分期付款以及其他形式的全部购房款项）。

本办法所称存量房交易资金监管，是指监管机构通过存量房交易资金监管专用账户（以下简称“监管账户”）对存量房交易资金交存、支付实施的监督管理。

本办法所称的交易双方当事人指《房屋所有权证（不动产权证）》上的权属人和《存量房买卖合同》约定的买房人。

（二）本办法适用于集安市行政区域内存量房交易资金监管。

（三）集安市住房和城乡建设局为我市存量房交易资金监管的主管部门，负责存量房交易资金监管工作的指导、监

督和检查工作。集安市房屋产权管理中心为监管实施机构，具体负责建设我市存量房交易资金监管系统及开展日常监管工作。

（四）存量房交易资金监管，遵循“安全、高效、便民、无偿”的原则。

（五）经委托经纪机构达成交易的，交易资金监管实行全额监管，交存和使用均应通过监管账户进行，属于按揭贷款的贷款资金可以申请免于监管，中介机构及其从业人员不得通过监管账户以外的账户代收代付交易资金，不得侵占、挪用交易资金。

双方当事人自行达成交易的，可申请存量房交易资金免于监管，在办理存量房转让备案时应由当事人或委托代理人在自行成交声明中声明交易资金自行划转，并自行承担交易过程中发生的资金及权属风险。

（六）监管账户内的存量房交易资金的所有权属于交易当事人。若有关部门对监管账户进行冻结和扣划，监管银行和监管机构有义务出示证据以证明监管的交易资金及监管账户的性质。

（七）监管机构应建立健全以楼盘表为索引的存量房交易管理信息系统（含存量房买卖合同网签、存量房交易资金监管等模块），实现存量房交易资金监管信息化、自动化。

（八）监管机构应采取积极有效措施，引导存量房交易当事人接受交易资金监管，提供方便快捷的服务。

二、账户开设

（九）本市范围内开展存量房交易资金监管业务的各商业银行作为存量房交易资金监管银行（以下简称“监管银

行”），开设监管账户。该账户只能用于交易资金的存储支付，不得支取现金。多个账户时，交易双方当事人可选择其中一家专用账户进行存量房交易资金监管。

（十）监管银行应具备保障存量房交易资金监管安全、运营规范的金融管理业务能力，并具备相应的网络技术条件，与存量房交易管理信息系统对接，实现信息及时互通共享，确保办理业务连续安全便捷。

（十一）监管银行应与监管机构签订《存量房交易资金监管服务协议》，约定双方的权利、义务和责任。

三、资金监管

（十二）存量房交易资金监管应当按照下列程序办理：

1. 签订存量房买卖合同。交易双方通过存量房交易管理信息系统平台网上签订《存量房买卖合同》，约定合同条款内容，确认购房款项和付款方式，并上传提交系统。

2. 签订交易资金监管协议。交易双方当事人与监管机构签订《存量房交易资金监管协议》，明确监管资金额度、划转条件、解除或撤销协议条件等条款。

3. 交存交易资金。买房人将交易监管资金足额存入专用监管账户，取得监管银行的入账回单并妥善保管。

一次性全额支付购房款的，买房人一次性把全部购房款存入监管账户。分期支付购房款的，买房人应按相应日期将相应的购房款在办理过户前足额存入监管账户。

买房人申请按揭贷款（含商业贷款和公积金贷款）的，买房人将现金款存入监管账户，按揭款项提供贷款机构出具的“按揭款项同意贷款凭证”。

买房人用部分购房款先行替卖房人还清该房屋抵押贷

款的，交易双方可以凭交易双方确认的偿还贷款证明向监管机构申请部分交易资金监管。买房人为卖房人偿还该房屋贷款后剩余的购房款，应全部存入监管账户。

买房人与卖房人存在债权债务关系的，通过出售房屋抵债的，超出部分全部存入监管账户。交易双方应提供债权债务关系凭证和双方的借款约定。

买方按监管协议将交易监管资金足额存入监管帐户，监管银行及时将存量房交易资金信息上传至存量房交易资金监管系统；

一次性全额支付和分期支付的，应全额存入；按揭款支付的，现金款足额存入；利用购房款还清银行贷款的，剩余购房款足额存入；出售房屋抵债的，超出部分足额存入。

4. 办理转让备案。交易双方当事人持所需材料办理存量房转让备案手续。

5. 划转交易资金。存量房交易双方当事人办理完成不动产权属转移登记后，由当事人提出申请，监管机构根据《存量房交易资金监管协议》约定的划转条件在2个工作日内进行审核，符合条件出具《存量房交易资金划转通知单》。监管银行按照《存量房交易资金划转通知单》在2个工作日内进行资金划转。

6. 监管协议解除和资金退回。

发生下列情形之一的，存量房交易双方当事人可以到监管机构申请解除存量房交易资金监管协议，监管机构在2个工作日内出具《存量房交易资金解除通知单》。监管银行在2个工作日内按照《存量房交易资金解除通知单》将监管资金退回买房人指定的退款账户：

(1) 交易双方经协商终止交易的，由交易双方共同提出解除申请；

(2) 不动产权属转移登记不予受理，或受理后停止办理的，可由买房人持不动产登记机构出示的不予受理或停止办理书面通知提出解除申请；

(3) 因人民法院或者仲裁委员会生效的法律文书致使交易终止的，可由买房人持生效的法律文书（若已申请不动产登记受理的还应提供不动产登记机构出示的停止办理书面通知）提出解除申请。

属于单方申请解除资金监管的，监管机构受理后，应当通过存量房交易管理系统平台将申请解除事项信息告知卖房人。对解除事项有异议的，交易双方应协商解决或寻求司法途径解决。

在资金监管期间，监管资金产生的利息按银行当期活期储蓄利率计算。交易成功，连同购房款一起支付给卖房人；交易没有达成，连同购房款一起退回买房人指定的退款账户。

(十三) 监管机构从监管资金正式存（转）入监管账户之日起对资金进行管理；监管资金存（转）入监管账户之前，监管机构不承担监管资金的管理责任。因买房人或卖房人原因，致使存量房交易资金未能进入监管账户，由当事人负责。

(十四) 中介机构及其从业人员在办理存量房交易业务中发生违法违规行为的，监管机构依法责令其限期改正，记入企业及从业人员信用档案；情节严重的，依法取消其备案资格和网上签约权限，并依法进行处理。构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

(十五) 监管机构工作人员在存量房交易资金监管工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，依法给予行政处分；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

四、附则

(十六) 本办法自 2024 年 9 月 1 日起实施。