

吉 林 市 住 房 和 城 乡 建 设 局
吉 林 市 规 划 和 自 然 资 源 局
吉 林 市 金 融 工 作 办 公 室 文件
中 国 人 民 银 行 吉 林 市 分 行
国 家 金 融 监 督 管 理 总 局 吉 林 监 管 分 局

吉市住建规〔2023〕4号

**关于印发《吉林市存量房交易资金
监管办法》的通知**

吉林市各银行业金融机构、各房地产业经纪机构、各有关单位：

为进一步优化营商环境，保障存量房交易资金安全，构建安

全诚信健康的房地产市场。经研究决定，现将《吉林市存量房交易资金监管办法》印发给你们，请遵照执行。

吉林市住房和城乡建设局 吉林市规划和自然资源局

吉林市金融工作办公室 中国人民银行吉林市分行

国家金融监督管理总局
吉 林 监 管 分 局

2023 年 9 月 20 日

吉林市存量房交易资金监管办法

第一条 为进一步规范存量房交易市场秩序，维护交易双方的合法权益，保障交易资金安全，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）《住房和城乡建设部关于提升房屋网签备案服务效能的意见》（建房规〔2020〕4号）等规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本市城乡区域内国有土地上的存量房交易时，其交易资金收付的监督管理要遵循本办法。

本办法所称存量房，是指已取得房屋所有权证或不动产权证的房屋。存量房交易资金，是指交易双方签订的存量房买卖合同中约定的购房款。

第三条 市住房和城乡建设局负责全市存量房交易资金的监管工作并组织实施本办法。

市房屋权属交易服务中心、市乡镇房屋权属交易服务中心作为存量房交易资金监管机构（以下简称“监管机构”）具体负责城区及乡镇存量房交易资金监管的日常工作。

市规划和自然资源局、市金融工作办公室、中国人民银行吉林市分行、国家金融监督管理总局吉林监管分局等部门按照各自

职责，配合做好存量房交易资金监管工作。

第四条 存量房交易资金监管遵循安全、快捷、便民、无偿的原则。选择监管的存量房交易资金应当存入监管账户，由监管机构实施监管。

第五条 监管机构应当通过网络专线、数据共享交换平台、一体化在线服务平台与不动产登记、金融等部门信息系统实现数据对接，实施存量房交易资金网上监管。

第六条 开展存量房交易资金监管业务的各商业银行（以下简称“监管银行”），应当具备资金监管安全规范运行所需的金融管理业务能力及网络技术条件，与监管机构签订存量房交易资金监管委托合同，开设监管账户。

第七条 存量房交易资金监管范围：

（一）经房地产经纪机构居间成交的，其交易资金全额纳入监管；

（二）买受人以银行贷款方式支付购房款的，首付款及贷款纳入监管。

交易双方可以放弃资金监管，放弃资金监管的应当签署自愿放弃资金监管申请书，自行承担相应的资金风险 and 法律责任。

第八条 定金及税费不纳入监管范围。

第九条 出卖人或其代理人需提供监管银行本人结算账户用于收取房款。

第十条 下列存量房转让方式不纳入监管范围：

- （一）拍卖的；
- （二）继承、赠与、交换的；
- （三）抵债的；
- （四）以房地产合资合作、作价入股的；
- （五）法人或者其他组织因合并、解散、分立、收购或者兼并等改变不动产权归属的；
- （六）经人民法院判决、裁定、调解或者仲裁机构裁决、调解等改变不动产权归属的；
- （七）属于国有资产挂牌交易的；
- （八）其它不具备资金监管条件的情形。

第十一条 存量房交易资金监管业务办理流程：

- （一）交易双方通过吉林市房地产信息管理平台签订存量房买卖合同并办理网签备案。
- （二）交易双方选定监管银行并签订存量房交易资金监管合同，将监管资金存入监管账户。
- （三）交易双方共同到不动产登记机构申请办理转移登记；贷款购房另需办理抵押权登记。
- （四）监管银行根据存量房交易资金监管合同约定和监管机构指令，将监管资金及利息划转至卖方结算账户。

第十二条 在监管账户内的监管资金只提供划转服务，存续期间产生的利息，按银行同期活期存款利率计算。

第十三条 交易成功的，监管机构应在不动产登记完成之日起 2 个工作日内，将监管资金及利息划转至卖方结算账户。

第十四条 转移登记事项记载于不动产登记簿前，有下列情形之一的可申请解除监管：

（一）交易双方协商一致终止交易并撤回转移登记申请的，由交易双方共同申请解除监管；

（二）生效法律文书确认买卖合同无效、解除或因其他事由导致交易无须继续履行的，可由买受人单方申请解除监管；

（三）其他需要解除监管的情形。

监管机构应当在受理解除监管申请之日起 2 个工作日内将监管资金及利息原路退回。

第十五条 监管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账户和结算账户内，并将相关信息送达至监管机构。

第十六条 房地产经纪机构应遵循《房地产经纪管理办法》、房屋交易相关法律法规和房地产经纪行业自律公约。全面推行中介机构交易合同网上签约，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。监管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，依法承担相应责任。

第十七条 监管机构及其工作人员应当认真履行职责，不得徇私舞弊、玩忽职守、滥用职权、泄露商业秘密和个人隐私，违者依法追究相关责任。

第十八条 本办法由市住房和城乡建设局负责解释。

第十九条 本办法自 2023 年 11 月 1 日起施行，有效期 5 年。如本办法规定与现行法律法规不一致，以现行法律法规为准。