

关于修改《关于印发〈启东市存量房交易资金监管实施细则〉的通知》的决定

(启住建规〔2023〕2号)

各商业银行、各房地产经纪机构:

为进一步加强存量房市场管理,维护存量房市场秩序,规范存量房交易行为,保障交易资金安全,保护交易双方的合法权益,经2023年3月12日市住建局党组会议审议,决定对《关于印发〈启东市存量房交易资金监管实施细则〉的通知》(启住建〔2022〕104号)的文号作相应修改和对文件有效期进行明确。

本决定自2022年11月1日起施行,有效期至2027年10月31日。

《启东市存量房交易资金监管实施细则》根据本决定作相应修改,现重新公布。

- 附件: 1.启东市存量房交易资金监管实施细则
2.存量房交易资金监管业务流程
3.存量房交易资金监管业务撤销流程

启东市住房和城乡建设局

2023年3月13日

附件 1

启东市存量房交易资金监管实施细则

(2022 年 10 月 18 日启住建〔2022〕104 号第一次发布，2023 年 3 月 13 日启住建规〔2023〕2 号修改)

第一条 为贯彻实施《启东市存量房交易资金监管办法(试行)》，规范存量房交易行为，保障存量房交易资金安全，维护交易双方合法权益，制定本实施细则。

第二条 启东市房产交易中心(以下简称“监管机构”)负责指导住建局下属国有企业启东龙光房地产服务有限公司在本市范围内各具备条件的商业银行(以下简称“监管银行”)开设“存量房交易资金监管专用账户”(以下简称“专用账户”)。

第三条 交易双方通过存量房买卖合同网签备案系统签订《存量房买卖合同》，并依照规定上传相关信息申请预审。预审通过后，可自行选择监管银行办理存量房交易资金监管手续。其中，出卖方有抵押贷款未清偿的，选择的监管银行必须为原贷款银行。

第四条 交易资金监管办理流程：

(一) 签订监管协议

交易双方、监管机构与监管银行签订《启东市存量房交易资金监管协议》(以下简称“监管协议”)，监管机构可委托监管银行代理签订监管协议。

监管协议应当约定监管金额、交易双方（个人）结算账户和资金划转条件等内容。《存量房买卖合同》中出卖方或买受方为多人的，应当由多个出卖人或买受人约定其中一人为开户人，禁止委托买卖合同当事人以外的第三人收取交易资金。

交易双方应当提交下列材料：

1. 已在存量房买卖合同网签备案系统中预审通过的《存量房买卖合同》；
2. 交易双方身份证明；
3. 交易双方在监管银行开设的借记卡、存（单）折等；
4. 其他证明材料。

符合条件的，监管银行应当在启东市存量房交易资金监管系统（以下简称“监管系统”）中提交并打印监管协议，指导交易双方签字确认，并为交易双方开立（个人）结算账户用于存取交易资金。

（二）缴存交易资金

1. 无购房贷款的，买受方将全部交易资金存入专用账户；经监管银行核对无误后，出具存量房交易结算资金收款凭证，并将资金到账信息及时录入监管系统。

2. 有购房贷款的，买受方先将首付款存入专用账户；经监管银行核对无误后，出具存量房交易结算资金收款凭证。买受方凭存量房交易结算资金收款凭证等材料向监管银行申请办理

购房贷款手续，监管银行或公积金管理部门应将贷款资金划转至专用账户。监管银行或公积金管理部门核定的贷款额低于申请贷款额度时，买受方应当将差额部分补足存入专用账户；监管银行应当将相关资金到账信息及时录入监管系统。

（三）拨付交易资金

1. 不动产转移登记（抵押权登记）完成后，监管银行在两个工作日内将专用账户中的交易资金本息划转至监管协议中约定的出卖方（个人）结算账户。

2. 出卖方存在未清偿的抵押贷款，不动产转移登记（抵押权登记）完成后，在两个工作日内先将部分交易资金拨付至指定账户用于偿还原未清偿的抵押贷款，再将专用账户中剩余交易资金本息划转至监管协议中约定的出卖方（个人）结算账户。

第五条 监管协议的变更

交易资金存入专用账户前，交易双方可以至监管银行办理监管协议变更手续。交易双方需提交下列材料：

（一）《启东市存量房交易资金监管协议变更申请书》（以下简称“变更申请书”）；

（二）原监管协议；

（三）交易双方身份证明；

（四）交易双方在监管银行开设的借记卡、存（单）折等。

（五）其他证明材料。

第六条 交易资金监管解除流程

(一) 登记事项记载于不动产登记簿之前, 有下列情形之一的, 交易双方或单方可以至监管机构办理存量房交易资金解除监管手续:

1. 交易双方经协商终止交易的, 交易双方应当到监管机构共同申请办理, 并提供下列材料: 原监管协议、交易双方身份证明、《启东市存量房交易资金解除监管申请书》(以下简称“解除申请书”)、监管机构认为需要的其他证明材料。

2. 由人民法院或仲裁机构判决或裁决终止交易的, 买受方可以单方申请办理, 并提供下列材料: 原监管协议、买受方身份证明、解除申请书、生效的法律文书, 以及监管机构认为需要的其他证明材料。

(二) 拨付资金

1. 符合解除条件且专用账户无贷款资金的, 监管银行应当在监管机构注销监管系统中相应监管信息后两个工作日内将专用账户中的交易资金本息划转至监管协议中约定的买受方(个人) 结算账户。

2. 符合解除条件且专用账户有贷款资金的, 监管银行应当在监管机构注销监管系统中的相应监管信息后两个工作日内将贷款资金本金拨付至指定的贷款归集账户。在收到贷款结清证明后再将专用账户中的买受方贷款资金利息和自付资金本息划

转至监管协议中约定的买受方(个人)结算账户。

第七条 下列不动产权属转移情形不纳入交易资金监管范围：

- (一) 依据生效法律文书转让的；
- (二) 继承、赠与、所有权交换的；
- (三) 共有人之间份额转让的；
- (四) 拍卖转让的；
- (五) 出资入股的；
- (六) 配偶及其他直系亲属间转让的；
- (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。

第八条 下列情形可以免除资金监管：

- (一) 交易双方约定由购买人自行支付全部房款且共同签署自愿放弃资金监管声明的；
- (二) 可以免除监管的其他情形。

符合上述情形的交易双方申请免除监管，应当签署《启东市存量房交易资金免监管声明》，并报监管机构审批。监管机构批准后应当及时在监管系统记载免除监管信息。

第九条 监管机构提供存量房交易资金监管服务，不收取服务费用。

监管的交易资金在专用账户滞留期间按照不低于银行同期

活期存款利率计算利息。

第十条 因交易双方或其中任一方违约造成交易中止的，在买卖双方未达成一致意见前，监管机构暂停划转交易资金且不承担由此引起的任何法律责任。

第十一条 监管银行在交易双方申请办理各项划款业务时，必须保证被监管交易资金在监管协议中注明的指定账户中划转，不得以任何理由向其他账户划转交易资金。

房地产经纪机构和房地产经纪人员不得通过专用账户以外的其他形式进行结算。

第十二条 监管银行违反规定收存、支付存量房交易资金造成损失的，应当按照约定先行赔付，并由监管机构责令其限期整改。在整改期限内，监管机构有权暂停其存量房交易资金监管业务；逾期仍未按规定整改到位的，监管机构有权解除与其签订的启东市存量房交易资金监管专用账户管理协议。违反相关法律法规的，应当承担相应法律责任。

启东市住房和城乡建设局配合启东市地方金融监督管理局、中国人民银行启东市支行等部门对监管银行进行不定期跟踪检查。

第十三条 房地产经纪机构及其从业人员在协助交易双方办理存量房交易资金监管业务过程中弄虚作假的，记入房地产经纪市场信用档案；情节严重的，取消其网签资格，并依法进

行处理；违反相关法律法规或构成犯罪的，移送相关部门处理。

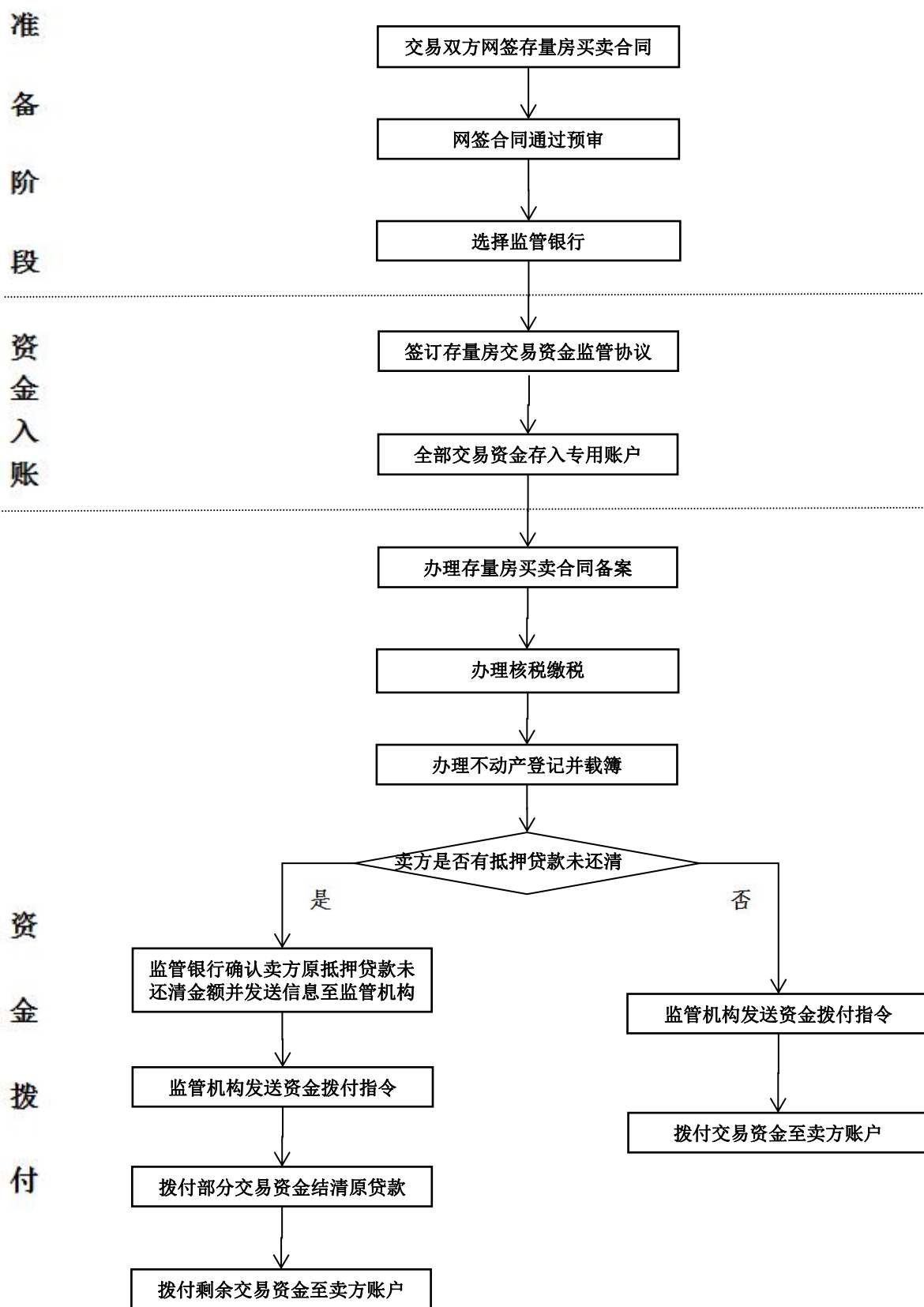
第十四条 从事存量房交易资金监管的相关职能部门及其工作人员，在存量房交易资金监管工作中，滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予处分；违反相关法律法规或构成犯罪的，移送相关部门处理。

第十五条 本实施细则由启东市住房和城乡建设局负责解释。

第十六条 本实施细则自 2022 年 11 月 1 日起施行，有效期至 2027 年 10 月 31 日。《关于印发〈启东市存量房交易资金监管实施细则〉的通知》（启住建〔2022〕104 号）同时废止。

附件 2

存量房交易资金监管业务流程



存量房交易资金监管业务撤销流程

