

附件

黄石市存量房交易资金监管办法 (征求意见稿)

第一章 总则

第一条 为加强房地产市场管理,规范存量房交易行为,保障存量房交易资金安全,维护交易当事人合法权益,根据《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)《住房和城乡建设部市场监管总局关于规范房地产经纪服务的意见》(建房规〔2023〕2号)等文件精神,结合我市实际情况,制定本办法。

第二条 本市城区国有土地上已取得权属证书的存量房屋进行交易,其交易资金监管适用于本办法。

第三条 本办法所称的存量房交易,是指存量房转让,但不包含因赠与、继承(受遗赠)、拍卖、产权互换、析产以及因生效法律文书导致的房屋所有权转让。

第四条 本办法所称存量房交易资金,是指存量房权利人与买受人签订的《存量房屋买卖合同》中约定的房价款,(包括一次性付款、分期付款、首付款、商业贷款、公积金贷款等),不包含定金及存量房交易涉及的税费和房地产经纪机构的佣金。

第五条 本办法所称存量房交易资金监管，是指存量房交易双方当事人为保证交易资金的安全，与交易保证机构签订交易结算资金托管协议，由交易保证机构代收买方当事人应付交易资金，并在交易完成后，按照约定向卖方当事人代付交易资金的行为。

第六条 存量房交易实行合同网签备案制度。房屋所有权人与买受人自行达成存量房买卖交易的，应当通过黄石市存量房交易管理平台签订《黄石市存量房买卖合同（个人自行成交版）》，办理合同备案登记。

房屋所有权人与买受人通过房地产经纪机构达成存量房买卖交易的，房地产经纪机构应当协助交易双方签订《黄石市存量房买卖合同（经纪机构成交版）》，办理合同备案登记。

经备案的《存量房买卖合同》，可作为办理银行贷款，住房公积金提取和贷款、交易资金监管、涉税业务、不动产转移登记等事务的依据。

第二章 监管机构

第七条 黄石市住房和城乡建设局是本市存量房交易资金监管的主管部门，负责建立、维护黄石市存量房交易管理平台 and 存量房合同网签备案及资金监管服务平台系统，其所属的存量房交易资金监管机构具体负责市城区内存量房交易资金监管的组织实施和监督、管理工作。

第八条 市资源建设局、国家金融监督管理总局黄石监管分局、中国人民银行黄石分行、市公积金中心等部门按照各自职责做好本市存量房交易资金监管相关工作。

第九条 存量房交易资金监管机构按照有关规定和要
求，建立存量房交易资金监管信息化管理平台，提供存量房交易资金监管档案信息查询等服务。

第三章 保证机构

第十条 黄石市住房和城乡建设局选择一家企业作为市城区存量房交易资金监管交易保证机构，负责接受交易双方当事人的委托，提供房源核验、交易合同网签，不动产预告登记申请、交易资金代收代付服务，承办交易资金托管业务。

第十一条 交易保证机构经黄石市住房和城乡建设局、中国人民银行黄石分行同意后，在指定商业银行开立交易结算资金账户，账户名称为机构名称加“存量房客户交易结算资金专户”字样。

交易保证机构不得从事房地产经纪业务，不得向交易双方收取任何服务费用。

第十二条 交易结算资金的所有权属于交易当事人，独立于交易保证机构的固有财产及其管理的其他财产，资金专用账户的交易资金只能存入和划转，不得用于存量房交易以外的转账和支取现金，不得办理除查询功能外的网上银行业务，不属于交易保证机构的资产和负债。

存量房客户交易结算资金专户银行应当对每笔交易进行财务核算，用于存量房交易结算资金的记录、存储和划转。

设立存量房客户交易结算资金专户银行根据有关部门的通知，查封结算资金专用存款账户、冻结和扣划客户交易结算资金，应出示证据证明交易结算资金及其银行账户的性质，并及时书面告知交易保证机构和存量房交易资金监管机构。

第十三条 交易保证机构要建立健全存量房交易资金管理制度，完善管理机制，加强日常监督，不得侵占、挪用交易资金，确保交易资金安全。

第十四条 交易保证机构与结算资金专户银行建立信息互通机制，通过黄石市存量房网上签约备案系统和存量房资金监管系统实现存量房交易网签、资金监管协议签订、贷款业务办理、监管资金划转等信息共享。

第四章 经纪机构

第十五条 经纪机构从事存量房网上交易中介服务的，应当向黄石市住房和城乡建设局申请办理网上用户认证手续。

第十六条 由房地产经纪机构促成的存量房交易，在签订《存量房买卖合同（经纪机构成交版）》时，应当引导、鼓励交易双方同步申请不动产预告登记，防范交易风险，并告知交易双方当事人关于资金监管的相关规定，协助交易双

方当事人与交易保证机构签订资金监管协议，不得诱导、唆使交易双方逃避存量房交易资金监管。

第十七条 房地产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存量房交易资金，不得侵占、挪用交易资金。

第五章 监管流程

第十八条 通过经纪机构成交的存量房交易资金应全部纳入资金监管。

第十九条 交易双方自行成交的，除交易当事人明确提出不进行交易资金监管外，交易双方应实行交易资金监管，签订《存量房交易资金监管协议》。

双方选择放弃资金监管服务的，需签署《自愿放弃资金监管服务确认书》，对未纳入监管的交易资金交易双方自行承担相应的资金风险和法律责任。

第二十条 有下列情形之一的，可不实行存量房交易资金监管：

- (1) 交易双方当事人为直系亲属的；
- (2) 房屋产权人与共有人之间交易的；
- (3) 按规定其他免除资金监管的。

第二十一条 存量房交易资金监管按下列程序办理：

(一) 全款交易资金监管：

1. 买卖双方签订《存量房买卖合同》的同时，向交易保证机构提出办理交易资金监管申请，签订《存量房交易资金监管协议》。

2. 交易双方当事人应当按存量房买卖合同和资金监管协议约定，由买受人将购房款存入交易资金监管账户进行监管。

3. 买卖双方依据统一的存量房网签备案合同、预告登记申请表进行线上申请或到市不动产登记中心办理相关手续。

4. 买卖双方办理完转移登记登簿、发证后，不动产登记机构将已登簿的信息推送至交易保证平台，交易保证机构办理资金划转手续，依据房屋转移登记信息等相关资料到资金托管服务窗口办理交易资金划转手续，结算资金开户银行按照监管协议的约定和电子指令向卖方划转交易资金，资金监管协议终止。

（二）贷款交易资金监管

1. 买卖双方签订《存量房买卖合同》，向交易保证机构提出办理交易资金监管申请，签订《存量房交易资金监管协议》。

2. 交易双方当事人应当按存量房买卖合同和资金监管协议约定，由买受人将首付款存入交易资金监管账户后，在贷款机构办理贷款业务时，提供经备案的存量房买卖合同、监管协议、交易资金（首付款）监管凭证等按揭贷款材料，经审核符合贷款发放条件的，贷款机构将贷款资金划入交易资金监管账户进行监管。

3. 买卖双方依据统一的存量房网签备案合同、预告登记申请表进行线上申请或到市不动产登记中心办理不动产转移登记和买方抵押权设立登记等相关手续。

4. 买卖双方办理完转移登记手续后，不动产登记机构将已登簿的信息推送至交易保证平台，交易保证机构办理资金划转手续，结算资金开户银行按照监管协议的约定和电子指令向卖方划转交易资金，资金监管协议终止。

存量房交易“带押过户”，根据有关制度办理资金监管及划转手续。

（三）因房屋不具备交易条件或其他原因，导致存量房买卖合同解除的，交易双方需共同提出解除申请，交易保证机构依据监管协议的相关条款解除监管协议，通知结算资金专户银行将监管资金退回给买受人。

（四）人民法院、仲裁委员会生效法律文书裁判或确认存量房买卖合同解除的，可由当事人提出解除申请，交易保证机构应当通知结算资金专户银行将监管资金退回给买受人。

第二十二条 申请解除资金监管的，应当提交下列资料；

- （一）解除资金监管申请书；
- （二）申请人身份证；
- （三）存量房买卖合同；
- （四）收款凭证。

当事人单方提出申请的，还应当提交生效法律文书或其他具备法律效力的材料。

第二十三条 存量房交易当事人在办理存量房交易资金托管业务时，如个人收款账户发生变更，应当及时向交易保证机构申请账户变更并提交下列材料：

- （一）收款账户变更申请书；

- (二) 申请人身份证明;
- (三) 收款人重新开立的银行卡或存折;
- (四) 存量房买卖合同。

第六章 法律责任

第二十四条 结算资金专户银行违反黄石市存量房交易资金监管协议及合作协议，未经交易保证机构核实同意，擅自划转监管资金的，应当负责追回资金，无法追回的依法承担相应违约责任；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第二十五条 交易保证机构及其工作人员在工作中违规操作、玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，由其所在单位或上级主管部门依法依规给予行政处分；给交易各方造成损失的，其所在单位应当先行赔付，并依法追偿；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第二十六条 经纪机构及其从业人员在提供经纪服务过程中违反本办法第十五条、第十六条，由市住房和城乡建设主管部门约谈经纪机构负责人，责令限期整改；拒不整改或整改不符合要求的，暂停网签，记入信用档案，情节严重的取消经纪机构备案资格；造成损失的，承担相应的法律责任；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第二十七条 市相关部门及存量房交易资金监管机构及其工作人员在工作中违规操作、玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权造成后果，应当承担相应的法律责任。

第七章 附则

第二十八条 本办法自印发之日起施行，2025年6月23日印发的《黄石市存量房交易资金监管办法》同时废止。

第二十九条 大冶市、阳新县可参照执行。

第三十条 本办法由黄石市住房和城乡建设局负责解释。