

## 附件1

# 平顶山市存量房交易合同网签备案和交易资金 监管办法

(征求意见稿)

**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）等要求，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称存量房，是指已购买或自建并取得不动产权证（房屋所有权证）的房屋。

本办法所称存量房交易网签备案，是指存量房交易双方当事人通过存量房网签备案系统签订存量房买卖合同的行为。

本办法所称存量房交易资金监管，是指存量房交易当事人为保证交易资金的安全，与存量房交易资金监管机构签订存量房交易资金监管协议，由存量房交易资金监管机构通过存量房交易资金监管平台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应得交易资金的行为。

本办法所称监管银行，是指与平顶山市房产事务中心签订存量房交易资金监管协议、开立存量房交易资金监管专户的商业银行。

**第三条** 平顶山市中心城区范围内存量房转让实行交易合同网签备案和交易资金监管制度。

**第四条** 平顶山市住房和城乡建设局是存量房交易合同网签备案和交易资金监管的行政主管部门，负责指导中心城区交易合同网签备案和交易资金监管工作。委托平顶山市房产事务中心作为中心城区存量房交易合同网签备案和交易资金监管机构，按照职能承担具体工作。

**第五条** 平顶山市房产事务中心按规定组织开立“存量房交易资金监管专户”，并在网上公示监管银行，作为存量房交易资金收储和支付的专用账户，不得支取现金。

存量房交易资金的所有权属于交易当事人，独立于平顶山市房产事务中心的固有财产及其管理的其他财产，不属于平顶山市房产事务中心的负债。

**第六条** 房地产经纪机构和房地产经纪人在中介服务过程中不得从事交易资金的代收代付业务。

**第七条** 平顶山市房产事务中心按照有关规定和要求，组织建设存量房交易合同网签备案系统和存量房交易资金监管系统，提供存量房交易信息发布、合同网上签约备案、交易资金代收代付等服务。

**第八条** 房地产经纪机构从事存量房经纪业务的，应向平顶山市房产事务中心申请机构备案。

通过备案的房地产经纪机构，可以向平顶山市房产事务中心申请办理网上用户认证手续。经认证的用户信息发生变化的，应及时办理变更登记。

**第九条** 房地产经纪机构接受存量房出售委托前，应当核验相关房屋权属证明和委托人的身份证明，核验的主要内容包括：

（一）委托人身份验证；

（二）房屋不动产权证（房屋所有权证）记载内容的真实性；

（三）房屋交易要求的其他事项。

对不符合委托条件的，房地产经纪机构不得接受委托。

**第十条** 房地产经纪机构居间促成存量房交易的，应当为交易当事人提供房屋买卖合同的网上签约备案服务。买卖合同经双方当事人确认后，凭纸质合同文本办理不动产转移登记等相关过户手续。

**第十一条** 在存量房交易双方当事人共同申请不动产转移登记前，房屋买卖合同中主要条款发生变化的，交易双方当事人应办理房屋交易合同网上注销手续，并重新进行网上签约备案。

**第十二条** 存量房交易双方当事人协商一致解除房屋买卖合同的，应当持解除合同的书面协议和其他资料，共同申请办理房屋买卖合同的注销手续。

**第十三条** 存量房交易双方当事人自行达成交易意向的，可直接到平顶山市房产事务中心设立的政务服务窗口免费办理存量房网上签约备案。

**第十四条** 存量房交易当事人通过“存量房交易资金监管专户”划转交易资金，应与平顶山市房产事务中心签订《平顶山市存量房交易资金监管协议》（以下简称“监管协议”）。交易资金监管范围仅包括全部交易房款，不包括办理房屋过户等涉及的各项税费。

**第十五条** 申请存量房交易资金监管按下列程序办理：

（一）交易当事人持房屋买卖合同、不动产权证（房屋所有权证）、本人身份证明，到平顶山市房产事务中心政务服务窗口签订监管协议；

（二）当事人按照监管协议约定将购房款存入“存量房交易资金监管专户”，由平顶山市房产事务中心向交易当事人出具交易资金监管凭证；

（三）交易当事人办理不动产转移登记后，按照监管协议约定到平顶山市房产事务中心办理交易资金划转手续，经平顶山市房产事务中心审核后向监管银行出具《平顶山市存量房交易资金划转通知书》，通知监管银行划转交易资金，监管协议解除；

（四）当事人申请贷款的，应持房屋买卖合同、监管协议、交易资金（首付款）监管凭证等贷款申请材料，交金融机构办理贷款业务，经审核符合贷款条件的，金融机

构将贷款资金划入“存量房交易资金监管专户”，不得划入当事人个人账户；

（五）因交易房屋不具备不动产转移登记条件、交易双方约定终止交易、交易当事人单方面违约等情况导致房屋交易合同无法履行的，交易双方可根据监管协议的相关条款解除监管协议，平顶山市房产事务中心依据监管协议将交易资金划转给当事人。

（六）交易资金留存期间，交易资金自存入“存量房交易资金监管专户”当日起，按银行同期活期存款基准利率计息，按日计息。按照“利随本走”原则，交易成功

（过户完成）的利息归卖方（出卖人）；交易失败（撤销/解约）的利息归买方（买受人），随本金原路退回。

**第十六条** 交易当事人划转存量房交易资金的个人账户发生变更的，应当向平顶山市房产事务中心申请账户信息变更。

**第十七条** “存量房交易资金监管专户”的监管银行应按照其与平顶山市房产事务中心的约定加强交易资金监管，确保存量房交易资金专款专用。监管银行发现有关部门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时，应出示证据证明交易结算资金及其银行账户的性质，并及时书面告知平顶山市房产事务中心。

监管银行未按照存量房资金监管协议收存、解控存量房资金造成损失的，应按照约定先行赔付，责令限期整改；

违反相关法律法规和规章的，移交监管银行行政主管部门处理。

**第十八条** 对违反本办法的中介机构及其从业人员，平顶山市房产事务中心将采取约谈告诫、发布风险提示、责令限期整改，记入中介机构和从业人员信用信息档案；情节严重的报请平顶山市住房和城乡建设局，依法依规予以调查处理。

平顶山市房产事务中心及其工作人员在工作中存在违规操作、玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的依法依规追究责任。

**第十九条** 平顶山市房产事务中心应依托存量房交易监管平台做好存量房信息的采集、汇总和统计工作，建立和完善存量房交易市场形势的分析和评价机制，并定期向社会公布存量房供求情况和房价情况，加强对存量房市场运行情况的监测，定期形成市场监测报告。

**第二十条** 各县（市）、石龙区可参照本办法执行。

**第二十一条** 本办法自印发之日起施行。原平顶山市房产管理局 中国人民银行平顶山市中心支行《关于印发〈平顶山市存量房网上交易和结算资金管理办法〉的通知》（平房〔2011〕133号）同时废止。