**渭南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，维护当事人合法权益，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）、《住房和城乡建设部关于提升房屋网签备案服务效能的意见》（建房规﹝2020﹞4号）及《关于加强商品房预售资金、二手房交易资金监管的通知》（陕建发﹝2016﹞107号）等相关规定，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 渭南市主城区（临渭区）范围内进行存量房交易的，其交易资金监管适用本办法。

**第三条** 存量房交易资金监管遵循安全、快捷、便民、自愿、无偿、有息的原则。

**第四条** 本办法所称的存量房是指已被购买或自建并已取得所有权证书（不动产权证书），并依法可上市交易的房屋。

存量房交易资金（以下简称交易资金）是指存量房交易过程中，买卖双方签订的合同约定买方应支付给卖方的全部房价款。存量房监管资金（以下简称监管资金）是指交易资金及通过房地产经纪机构成交的存量房买卖佣金。

**第五条** 本办法所称存量房交易资金监管是指监管资金通过设立的存量房交易资金专用账户（以下简称监管账户）划转资金的管理行为。监管资金在监管期间，按中国人民银行相关规定计息，不收取费用。

**第六条** 通过房地产经纪机构成交的存量房买卖佣金，纳入交易资金监管。除当事人提出明确要求外，存量房交易资金执行资金监管。

存量房自行成交的，由当事人选择是否进行交易资金监管。

**第七条** 买卖双方选择存量房交易资金监管的,应当在签定的房地产买卖契约中明确约定。在监管资金全部进入监管账户且取得《不动产权证书》后,通过监管账户划转监管资金。

买卖双方约定不进行资金监管的,应当签署自愿放弃交易资金监管共同声明，并自行承担相应的资金安全风险和法律责任。

**第二章 职责分工**

**第八条** 市住房和城乡建设局负责渭南市存量房交易资金监管工作的监督指导。委托渭南市房地产交易管理所负责渭南市主城区（临渭区）存量房交易资金监管工作的监督管理，并作为存量房交易资金保证机构承担主城区（临渭区）存量房交易资金监管的组织实施，负责建设、管理和维护存量房交易资金监管信息系统。

**第九条** 中国人民银行渭南市分行做好存量房交易资金监管账户管理工作；国家金融监督管理总局渭南监管分局按照职责做好存量房交易资金的监督检查工作。

**第十条** 受委托的银行业金融机构（以下简称监管银行）按照交易资金专用账户合作协议做好资金收支等工作;负责建设存量房交易资金监管的配套系统，并与存量房交易资金监管系统对接，实现相关信息实时互通共享。

监管银行按照安全、快捷、便民的原则制定存量房交易资金监管相应的管理制度，落实管理机构和人员。向市住房和城乡建设局书面申请备案后开展资金监管业务，并承诺严格执行存量房交易资金监管业务流程，承担相应责任。

第三章 账户管理

**第十一条** 渭南市房地产交易管理所与监管银行联合开展存量房交易资金监管服务，签订存量房交易资金监管合作协议，并建立存量房交易监管资金账户管理制度。

**第十二条** 渭南市房地产交易管理所作为存量房交易保证机构在监管银行设立存量房交易资金专用账户，账户名称为交易保证机构名称后加“客户交易结算资金”字样，该专用存款账户用于存量房监管资金的存储、划转。

**第十三条** 存量房买卖双方当事人在已确定的监管银行中自主选择，确定专用账户并作为交易结算账户划转交易资金，交易保证机构不收取当事人任何费用。

**第十四条** 监管账户内的交易资金所有权属于交易当事人，独立于房地产交易管理部门的固有财产及其管理的其他财产，不属于房产交易管理部门的负债。

**第十五条** 监管账户用于监管资金划转。纳入监管的交易资金，不得挪作他用，不得支取现金。交易成功时划转到房屋卖方账户，交易取消时退回到房屋买方账户。

**第十六条** 有关部门对存量房交易资金专用账户进行依法冻结和扣划时，监管银行有义务出示证据以证明监管资金及其银行账户的性质。

第四章 资金监管

**第十七条** 房地产买卖契约应明确是否执行存量房交易资金监管服务，执行交易资金监管的，协议应明确交易资金托管约定、交易资金划转条件、解除或撤销条件等条款。交易资金监管只针对交易房款，不含办理房屋过户等涉及的各项税费。

**第十八条** 存量房交易双方按房地产买卖契约将购房款全额及买卖佣金存入监管账户。

**第十九条** 买方一次性全额支付房款的，将全部资金存入监管账户，银行出具资金入账凭证。经交易保证机构确认后，出具交易资金监管证明。双方当事人持房地产买卖契约、交易资金监管证明、房屋所有权转移登记所需材料，申请办理房屋交易、转移登记手续。

**第二十条** 买方以贷款购房的，双方当事人在向银行申请审批通过后，可持银行审批通知单、房地产买卖契约、不动产所有权转移登记所需材料，申请办理房屋交易、转移登记手续，并将房屋首付款存入监管账户。

经不动产登记机构完成办理房屋转移登记和抵押登记后，贷款银行或公积金贷款的代理银行应及时将购房贷款划转监管账户，购房贷款到账后，银行出具资金入账凭证。交易保证机构出具交易资金监管证明。

**第二十一条** 交易当事人按照房地产买卖契约的约定，在办理完房屋转移登记手续并领取新不动产权证书后，到交易保证机构申请办理交易资金划转。交易保证机构审核后向监管银行出具《渭南市存量房交易资金划转通知书》，通知监管银行办理交易资金划转业务。

**第二十二条**通过房地产经纪机构成交的存量房，买卖双方办理完成房屋转移登记手续后，监管银行根据交易保证机构出具的《渭南市存量房买卖佣金划转通知书》将佣金转入经纪机构账户。交易不成的，依照房地产买卖契约或买卖双方与经纪机构签订的房屋居间协议处理。

**第二十三条** 因交易房屋不具备登记条件、交易当事人约定终止交易或交易当事人单方面违约等情况导致交易合同无法履行的，双方当事人共同向交易保证机构提出申请，交易保证机构可依据房地产买卖契约的相关条款解除房地产买卖契约，出具《渭南市存量房交易资金退回通知书》，书面通知监管银行退回监管资金。

**第二十四条** 有下列情形之一的，不实行存量房交易资金监管：

（一）凭法院协执或生效司法文书办理存量房转让的；

（二）通过拍卖成交办理存量房转让的；

（三）继承、赠与、析产等没有资金划转存量房转让的；

（四）其他法律、法规、规章等规定的情形。

第五章 相关责任

**第二十五条** 房地产经纪机构及其从业人员促成的存量房交易的，各房地产经纪机构及其从业人员应主动告知买卖双方应采取资金监管方式进行存量房交易，并配合做好相关工作。不得要求买卖双方签署自愿放弃存量房交易资金监管的共同声明，不得通过其他账户代收代付交易资金；亦不得委托其他经济组织代收代付代管存量房交易资金。

**第二十六条** 房地产经纪机构及其从业人员违反本办法及相关法律、法规、相关规定扰乱交易资金监管秩序的，监管部门将暂停其网签权限；情节严重的，取消其网签资格、记入诚信档案，并移交相关执法部门处理；给当事人造成损失的，依法承担民事责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第二十七条** 存量房交易当事人提供虚假证明材料骗取划转监管资金的,应承担相应的法律责任。

**第二十八条**监管银行未按规定划转交易资金的，除承担相应的责任外，暂停受托银行资格，三年内不得承担存量房交易资金的监管业务。违反金融机构相关规定的，由中国人民银行渭南市分行、国家金融监督管理总局渭南监管分局根据相关规定予以处理。

**第二十九条** 从事存量房交易资金监管的相关职能部门及工作人员，在工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，由其所在单位或上级主管部门给与行政处分；情节严重构成犯罪的，将由司法机关依法追究刑事责任。

第六章 附 则

**第三十条**各县（市、区）、高新区可参照本办法执行。

本着保障交易资金安全、方便群众的原则，监管机构可依据本办法制定实施细则。

**第三十一条** 本办法自印发之日起施行，有效期三年。2016年9月15日渭南市住房和城乡建设局制定印发的《渭南市二手房交易资金监管实施细则（试行）》同时废止。