

关于开展中心城区存量房 交易资金监管的通知

(征求意见稿)

各银行业金融机构、各房地产经纪机构:

为规范房地产市场交易秩序,保障存量房交易资金安全,维护存量房买卖双方的合法权益,根据住房和城乡建设部等七部门《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)和住建部《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)等文件精神,结合实际,现就我市开展存量房交易资金监管有关工作通知如下:

一、我市中心城区实行存量房交易资金监管制度。除当事人提出明确要求外,当事人办理存量房买卖合同网签备案应当签订《存量房交易资金监管协议》。

本通知所称存量房,是指已被购买或者自建并已取得不动产权属证书的房屋;本通知所称存量房交易资金,是指存量房出卖人与买受人签订的存量房买卖合同中约定的房屋价款,包括自有交易资金和贷款资金。

二、许昌市住房和城乡建设局负责统筹、指导、监督中心城区存量房交易资金监管工作,委托其下属的许昌市房产交易中心作为中心城区存量房交易资金监管机构,承担存量房交易资金监管具体工作。

三、存量房交易资金监管范围包括购房定金、首付款、一次性付款、购房贷款以及其他形式的购房款项等。

四、当事人办理存量房交易资金监管的，买方如需办理购房抵押贷款，应当凭监管机构出具的存量房首付款监管凭证和《存量房网签备案合同》办理银行贷款手续。

五、市住建局综合商业银行资信状况、监管能力、服务水平、负面清单等因素，确定可承接存量房交易资金监管业务的商业银行（以下简称“监管银行”）名单，并通过门户网站公示。

六、市住建局建立监管银行考核评价机制，定期对监管银行开展考核评价，并根据考核评价结果动态调整监管银行名单。

七、监管银行应当与监管机构签订《存量房交易资金监管合作协议》，并开设存量房交易资金监管专用账户，监管账户设立后，原则上不得更改。该专用账户专门用于存量房交易资金的存储和支付，不得支取现金。商业银行未与监管机构签订监管合作协议的，不得从事存量房交易资金托管、存管等监管相关业务。

八、买受人将交易资金存入或转入存量房交易资金监管专用账户，涉及银行贷款由银行将贷款转入该专用账户，监管银行出具资金监管凭证。交易完成后，由监管银行通过转账的方式划入出卖人指定的银行账户；交易未达成的，由监管银行通过转账的方式划入买受人指定的银行账户，涉及银行贷款由监管银行通过转账的方式划回原贷款银行。

九、当事人在完成不动产登记或者贷款资金发放后可向监管部门申请划转存量房交易监管资金，监管机构核实后在 2 个工作日内出具存量房交易监管资金划转通知书，监管银行应当在 2 个工作日内按照监管部门核实后的通知书将存量房监管资金划转至出卖人的收款账户中，同时将支付信息反馈至监管机构。

十、存量房交易资金在监管账户存续期间产生的利息，按照中国人民银行公布的同期活期存款利率计算。如交易完成，监管资金在监管账户存续期间的存款利息归出卖人所有；如交易未达成，监管账户内本息归买受人所有，其中贷款部分本息归发放贷款的银行所有。

十一、存量房交易资金监管遵循“自愿选择，无偿服务”原则，不收取监管费用。

十二、存量房交易当事人应如实申报交易及资金监管信息，因交易当事人申报不实等原因引发的民事纠纷、造成损失的，由交易当事人自行承担责任。

十三、交易当事人自愿放弃存量房交易资金监管的，应当签署自愿放弃存量房资金监管服务确认书。交易当事人对未纳入监管的交易资金自行承担相应的资金风险 and 法律责任。

十四、直系亲属买卖、赠与、析产、继承、拍卖、判决方式办理存量房转让合同备案的，可不实行存量房交易资金监管。

十五、监管银行收到人民法院涉及监管资金、监管账户被保全查封文书的，应及时告知监管部门和交易双方当事人。

十六、房地产经纪机构从事存量房网签及资金监管服务的，应当按照《房地产经纪管理办法》要求办理备案，取得授权后方可开展存量房买卖合同网签服务。监管银行不得与未在房地产主管部门备案的经纪机构合作提供金融服务。

十七、房地产经纪机构开展存量房买卖居间及代办服务时应告知并协助交易双方办理存量房交易资金监管业务。

房地产经纪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。不得利用客户资源和信息优势强制提供担保、金融等相关服务。

对违反本规定的房地产经纪机构及其从业人员，监管部门可采取约谈告诫、发布风险提示等措施，将有关违法违规和失信行为记入信用档案；情节严重的依法依规予以查处，并向社会公示。

十八、监管银行应当按照存量房资金监管协议约定认真履行职责，未经监管部门核实同意，不得随意划转监管资金；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赔偿责任。监管银行未经监管部门同意，违反规定或未按照存量房资金监管协议约定，超额划转监管资金的；未及时支付监管资金的；其他违反法律、法规 and 规定等不配合履行监管职责的，监管部门视其违约情况予以限制其承担存量房交易资金的监管业务，直至按协议约定解除其存量房资金监管合作协议，并追究其赔偿等相应责任。

十九、监管机构及其工作人员在存量房资金监管工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法依规追究责任。

二十、本通知自 **2025** 年 月 日起施行。

许昌市住房和城乡建设局

2025 年 5 月 28 日