

营口市存量房屋交易资金监管 暂行管理办法

第一条 为进一步规范我市存量房交易市场行为，预防和减少房地产交易风险，维护交易双方当事人合法权益，保护交易资金安全，依据建设部、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》（建房〔2006〕321号）、住建部等部门《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）和《住房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）等文件要求，结合我市实际，制定本办法。

第二条 营口市范围内国有土地上已取得房屋所有权证或不动产权证的存量房交易，其交易资金监管适用本办法。

第三条 营口市住房和城乡建设局（以下简称市住建局）是本市存量房屋交易资金监管主管部门，营口市自然资源事务中心（以下简称中心）是本市存量房屋交易资金监管的实施部门，具体负责本市存量房屋交易资金监管日常工作。

各县（市）区房地产相关管理部门负责本辖区内存量房屋交易资金监管工作。

第四条 存量房屋交易资金监管，是指存量房屋交易双

方当事人为保证房屋交易资金的安全，由买方将房屋交易资金存入指定的商业银行进行监管，待交易双方完成不动产所有权转移登记后，按照约定向卖方支付房屋交易资金的行为。

第五条 存量房屋交易双方申请办理不动产所有权转移登记时，签订存量房屋交易资金监管托管协议，设立“存量房屋交易结算资金专用存款账户”（以下简称“专用账户”），用于存取交易资金，由中心对交易资金进行监督管理，保证交易资金安全。

中心在受托银行开设存量房交易资金监管账户，被监管的交易资金额度不低于交易双方交易额的50%（交易额以交易双方向登记部门申请登记时的申报价格为准）。

第六条 申请存量房屋交易资金监管的，应按下列程序办理：

（一）交易双方向不动产登记部门申请转移登记时，签订《房屋买卖合同》，依据真实意愿填写不动产登记申请书和《交易资金托管协议》；

（二）买方按《交易资金托管协议》中所载资金监管金额到指定窗口向监管账户缴纳托管的交易资金；

（三）不动产登记机构将办理的不动产转移登记事项记载于登记簿，买方领取不动产权证3个工作日后，通过短信形式告知交易双方，监管资金由银行直接划转至卖方（个人

或单位)银行卡中。

如买方在受托银行或公积金管理中心办理存量房屋贷款的,其申请的贷款额度可不存入“监管账户”,由贷款银行直接划转至卖方账户。

第七条 申请存量房屋交易资金监管的,应提交以下材料:

- (一) 不动产转移登记申请表;
- (二) 《房屋买卖合同》;
- (三) 《房屋所有权证》/《不动产权证书》;
- (四) 交易双方身份证明材料;
- (五) 完税凭证;
- (六) 交易资金托管协议,已缴纳存量房屋交易资金的证明;
- (七) 其他所需材料。

第八条 不动产所有权转移登记事项记载于登记簿前,有下列情形之一的,交易双方可申请解除交易资金监管:

- (一) 交易双方经协商终止交易,撤回转移登记申请的;
- (二) 存在不予登记情形不能完成转移登记的;
- (三) 人民法院、仲裁机构判决或者裁定终止交易的;
- (四) 法律法规规定的其他情形。

第九条 申请解除交易资金监管应提交如下材料:

- (一) 撤销房屋交易资金监管申请表;

(二) 交易双方身份证明:

(三) 已缴纳存量房屋交易资金的证明, 买方收款账户信息;

(四) 人民法院、仲裁机构判决或者裁定等已生效的法律文书材料;

(五) 其他证明材料。

经人民法院、仲裁机构判决或者裁定终止交易的, 可由当事人持已生效的法律文书等相关材料单方提出解除申请。

对符合解除监管条件的, 自受理申请之日起 3 个工作日后由中心通知监管银行将监管资金划转至买方账户中。

第十条 中心办理存量房屋交易资金划转业务时不收取任何费用。

第十一条 交易双方当事人在办理不动产所有权转移登记手续时, 自愿放弃资金监管的, 应由当事人或委托代理人在询问笔录中声明交易资金自行划转, 并自行承担交易过程中发生的资金及权属等其他风险, 不得委托房地产经纪机构及其从业人员代理。

第十二条 有关部门对“专用账户”进行冻结或者对账户内资金进行扣划的, 受托银行应当向执行机关证明存量房屋交易资金及监管账户的性质, 并及时书面告知中心。

第十三条 受托银行负责“专用账户”安全, 每个工作日应将上一个工作日监管账户的存量房屋交易资金收付情

况按照约定提供给中心，每月定期将存量房屋交易资金收付情况提供给中心。

第十四条 存量房屋交易双方当事人因对收款账户凭证及信息保管不善等原因，造成监管资金损失的，自行承担相应责任。

第十五条 存量房屋交易资金监管人员在工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，由中心或者上级主管部门依法给予行政处分；给交易双方当事人造成损失的，其所在单位应当先行赔付，并依法追偿；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第十六条 其他县（市）区可参照执行，本办法自颁布之日起施行。