

# 乳山市人民政府办公室

## 关于印发乳山市存量房交易资金监管暂行办法的通知

乳政办发〔2018〕10号

各镇人民政府，市政府各部门、单位，滨海新区、经济开发区、城区街道办事处，各市属国有企业：

《乳山市存量房交易资金监管暂行办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

乳山市人民政府办公室

2018年3月27日

(此件公开发布)

### 乳山市存量房交易资金监管暂行办法

**第一条** 为规范存量房交易行为，保障存量房交易资金安全，维护当事人的合法权益，根据《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》(国办发〔2010〕4号)、《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发展的意见》(建房〔2016〕168号)和《山东省人民政府办公厅关于做好房地产领域易发问题治理工作的通知》(鲁政办字〔2016〕118号)等文件规定，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称存量房，是指已取得房屋（不动产）权属证书并可以上市交易的国有土地上的房屋。

本办法所称存量房交易资金，是指买受人按存量房屋买卖合同约定，向出卖人支付的全部购房款（包括首付款、按揭贷款、一次性付款、分期付款以及其他形式的全部购房款项），不包括存量房交易所涉及的各项税、费以及房产经纪机构的佣金。

本办法所称存量房交易资金监管，是指房屋交易主管部门通过存量房交易资金监管专用账户（以下简称“监管账户”）对存量房交易资金交存、支付实施的监督管理。

**第三条** 乳山市行政区域内国有土地上的存量房交易资金监管适用本办法。

**第四条** 存量房交易资金监管应遵循安全、快捷、便民、自愿、无偿的原则。

交易双方当事人可自愿选择是否将交易资金纳入监管，选择放弃交易资金监管的，应当签署交易资金自行划转声明，并自行承担交易过程中发生的资金风险。

**第五条** 市住房保障和房产管理局作为房屋交易的主管部门，具体负责存量房交易资金监管工作以及相应的指导、监督和检查工作。

市国土、税务等部门，按照各自职责，共同配合做好存量房交易资金监管工作。

市国土、税务部门在受理不动产登记、税费征收时，应当查验申请人提交的存量房交易合同的网签备案情况。

市房管、国土、税务部门应当加强信息共享，推动跨部门业务联办，实现房屋交易、税费征缴、不动产登记业务资料一个窗口受理、内部流转、一次办证。

**第六条** 房屋交易主管部门应选择经营信誉优、服务质量好、贷款利率低的商业银行，做为存量房交易资金监管银行（以下简称“监管银行”），并开设监管账户。

房屋交易主管部门应与监管银行签订《存量房交易资金监管合作协议》，约定双方权利、义务和责任。

**第七条** 监管银行应具备保障存量房交易资金监管安全、规范运行的金融管理业务能力，并具备相应的网络技术条件，逐步与存量房交易管理信息系统对接，实现信息实时互通共享，确保办理业务连续安全便捷。

**第八条** 监管银行备案的监管账户印鉴卡，应同时加盖市房屋交易主管部门印章。

**第九条** 存量房交易资金监管的交存和使用均应通过监管账户进行，中介机构、房屋置业担保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、挪用预售资金。

**第十条** 监管账户内的存量房交易资金的所有权属于交易当事人。若有关部门对监管账户进行冻结和扣划，监管银行和房屋交易主管部门有义务出示证据以证明监管的交易资金及监管账户的性质。

**第十一条** 市房屋交易主管部门应在房产交易大厅等场所显著位置公示存量房交易资金监管相关规定和监管银行、监管账户等信息。

**第十二条** 交易资金监管实行全额监管和部分监管两种方式。监管额度以交易双方与监管银行签订的《存量房交易资金监管协议》为准，且必须与存量房买卖合同内容保持一致。

**第十三条** 有下列转让房屋所有权情形之一的，可不纳入存量房交易资金监管范围：

- (一) 因继承、遗赠、赠与、等价交换等转让房屋的；
- (二) 因生效法律文书转让和拍卖房屋的；
- (三) 所有权分割或合并、投资入股等无价款方式转让房屋的；
- (四) 房屋共有人之间转让所有权份额的；
- (五) 直系亲属之间以买卖形式转让房屋的；
- (六) 法律法规规定的其他情形。

**第十四条** 本办法实施前已经签订了房屋转让合同，并发生了房款交割，且交易双方当事人能够提供属于在本办法实施以前已经取得以下证明材料之一的，可以申请监管豁免：

- (一) 经房屋所在地交易主管部门备案的房屋转让合同；
- (二) 经公证机关公证的房屋转让合同；
- (三) 交易双方交割房款的银行凭据；
- (四) 出卖人开据的税务发票或收据；
- (五) 法律法规规定的材料。

**第十五条** 存量房交易资金监管按以下程序办理：

(一) 交易双方经协商一致，持网签未备案的《存量房买卖合同》共同到监管银行办理资金监管，签订《存量房交易资金监管协议》，并将交易资金存入监管账户。

(二) 监管银行收到买受人交存和贷款银行转入的交易资金后，向买受人出具《存量房交易资金监管存款凭证》，并将信息传递至房屋交易主管部门。

(三) 交易双方持监管协议、收款凭证、有效身份证明、权利证书等相关资料向

房屋交易主管部门办理网签合同备案手续。

(四) 交易双方办理完成不动产登记后，凭房屋(不动产)权属证书向房屋交易主管部门申请资金划转。房屋交易主管部门审查后，通知监管银行将监管资金划转至出卖人指定的存量房交易资金结算账户。

该账户一般应为出卖人名下的账户。出卖人以公证机关公证或律师事务所鉴证等方式指定结算账户的情形除外。

**第十六条** 发生下列情形之一的，交易双方可向房屋交易主管部门申请解除存量房资金监管：

(一) 交易双方经协商终止交易，或不符合法定形式、登记机构不予登记的，由交易双方共同提出解除申请，并提交房屋仍登记在出卖人名下的房屋(不动产)登记簿或产权查询证明；

(二) 因生效的法律文书致使房屋转让和不动产登记终止的，可由买受人或出卖人凭生效法律文书单方提出申请；

(三) 法律法规规定的其他情形。

**第十七条** 房屋交易主管部门对解除存量房交易资金监管申请进行查验，符合解除交易资金监管条件的，出具《存量房交易资金监管解除通知单》。监管银行按照《存量房交易资金监管解除通知单》和有关规定将监管资金退回买受人指定的存量房交易资金结算账户或贷款银行账户。

**第十八条** 买受人或出卖人因对提供的存量房交易资金结算账户凭证及相关资料保管不善等原因，造成监管资金损失的，由当事人自行负责。

**第十九条** 交易当事人隐瞒真实情况、提供虚假材料，恶意申请解除或逃避存量房交易资金监管的，房屋交易主管部门应当提请有关部门记入其企业或个人不良信用记录。

**第二十条** 监管银行未按规定收存、支付存量房交易资金，造成监管资金损失的，应当先行赔付。

**第二十一条** 中介机构、房屋置业担保机构及其从业人员在办理存量房交易业务中发生违法违规行为的，房屋交易或房地产行政主管部门应责令其限期改正，并记入企业及从业人员信用档案；情节严重的，取消其备案资格和网上签约权限，并依法予以行政处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第二十二条** 房屋交易主管部门和监管银行工作人员在存量房交易资金监管工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第二十三条** 本办法自发布之日起实施，有效期至 2020 年 3 月 26 日。