

岳阳市存量房交易资金监管办法

(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，维护交易双方当事人的合法权益，根据住房和城乡建设部等多部委《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)、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)、《关于规范房地产经纪服务的意见》(建房规[2023]2号)等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本市主城区范围内(包括岳阳楼区、经济技术开发区、南湖新区)已办理不动产或房屋所有权登记的存量房交易资金的监督管理适用本办法。

存量房交易中因继承、赠与、离异、交换、拍卖、人民法院及仲裁机构生效的法律文书取得房屋权利以及投资入股等无现金交易的，不纳入交易资金监管。

第三条 岳阳市住房和城乡建设局(以下简称市住建局)是存量房交易资金监管的主管单位，岳阳市房地产交易中心是存量房交易资金监管的监管机构，具体负责本市主城区范围内存量房交易资金监管的组织、实施、指导、监督工作。

第四条 本办法所称存量房交易资金监管，是指存量房交易双方为保证交易资金安全，自主选择存量房交易资金监管银行或住房公积金(以下简称监管银行)并签订《岳阳市存量房交易资金监管协议》(以下简称《监管协议》)，委托监管银行代收买方缴存的监管资金，在完

成不动产转移登记后，监管银行依据《岳阳市存量房交易资金划转通知单》向卖方代付监管资金的管理行为。

本办法所称存量房交易资金监管银行，是指与市住建局签订了《岳阳市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账户的银行。

本办法所称存量房交易资金，是指交易双方通过岳阳市房地产交易综合平台签订《岳阳市存量房买卖合同》（以下简称《网签合同》）、和《监管协议》，在《监管协议》中约定由委托监管银行代收代付全部购房款。除当事人提出明确要求外，购房款应纳入存量房交易资金专用监管账户。

第五条 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。

第六条 实行存量房交易资金监管制度，市住建局应建设存量房交易资金监管系统，实现资金监管系统与不动产登记系统以及监管银行系统的信息实时共享。

第七条 市住建局应当选择符合存量房交易资金监管要求的市分行作为合作银行，可以委托岳阳市房地产业协会（以下简称协会）开设“存量房交易资金监管账户”（以下简称监管账户）用于存量房交易资金监管，市住建局、监管银行、协会三方签订《岳阳市存量房交易资金监管合作协议》，确保交易资金安全。

第八条 存量房交易资金监管银行应满足以下条件：

（一）在与市住建局签订了《岳阳市存量房交易资金监管合作协

议》后三个月内，完成同岳阳市房地产交易综合平台的相关信息实时共享；

（二）完成监管账户记账系统建设，实现监管账户余额等于全部虚拟子账户金额合计，并向缴款方出具缴款凭证；

（三）实现“带押过户”和“抵押合同审批前置”业务办理；

（四）按揭贷款要转入监管账户，不得采取通过岳阳市房地产交易综合平台上《岳阳市存量房交易资金划转通知单》以外的形式划转交易资金。

第九条协会负责在存量房交易资金监管银行开设监管账户，负责对《岳阳市存量房交易资金划转通知单》核对无误后，通过岳阳市房地产交易综合平台转发给监管银行。

第十条 监管账户内的资金独立于市住建局、监管银行及协会的固有财产及其管理的其他财产，不属于市住建局、监管银行及协会的负债，属于交易当事人所有。市住建局、监管银行及协会均无权占有、处分。有关部门对监管账户进行冻结和扣划的，市住建局、监管银行及协会应出示证据以证明交易监管资金及其银行账户的性质。监管期间存量房交易资金利息，按照监管银行同期活期存款基准利率计息，利息归属按照交易双方在《监管协议》中的约定划转。

第十一条 存量房交易双方申请交易资金监管，应向监管机构提交以下资料：

（一）申请人身份证明；

（二）《网签合同》；

(三) 买卖双方监管资金结算账户；

(四) 其他所需材料。

第十二条 存量房交易完成并办理不动产转移登记后，市住建局应根据不动产登记部门反馈的登记信息，于2个工作日内完成监管资金划转审核并通知监管银行。监管银行应于2个工作日内将监管资金划转至卖方指定的结算账户中。

第十三条 在监管资金划转前，发生下列情形之一的，交易当事人可以向监管机构申请变更《监管协议》：

(一) 监管资金结算账户发生变更的，可由当事人单方提出变更申请；

(二) 监管资金缴存时间发生变更的，由交易双方共同提出变更申请。

第十四条 申请《监管协议》变更的，交易当事人应当提交下列资料：

(一) 买方或卖方申请监管资金结算账户变更的，提供变更结算账户申请书、新开设的结算账户；

(二) 申请人身份证明；

(三) 《监管协议》；

(四) 其他所需材料。

第十五条 存量房已签定《监管协议》未撤销的，需交易双方申请解除原协议后，方可重新签约。

第十六条 交易的存量房在完成不动产转移登记前，发生下列情形

之一的，交易当事人可以向监管银行申请解除资金监管：

(一)交易双方经协商终止《监管协议》，由交易双方共同提出解除申请；

(二)人民法院、仲裁委员会生效法律文书确认交易解除、终止或无效的，可由卖方或买方单方提出解除申请。

第十七条 交易双方在申请解除资金监管时，应当提交下列资料：

(一)解除存量房资金监管申请书；

(二)申请人身份证明；

(三)《监管协议》和《网签合同》；

(四)存量房交易资金监管缴款凭证；

(五)通过司法或仲裁途径解除资金监管的，提供人民法院、仲裁委员会生效法律文书；

(六)其他所需的材料。

第十八条 申请人申请解除资金监管的，市住建局应于2个工作日内完成审核并通知监管银行。审核通过的，监管银行应于2个工作日内凭《岳阳市存量房交易资金划转通知单》将监管资金退回买方结算账户。

第十九条 市住建局、监管银行工作人员在工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，由其所在单位或上级主管部门依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。协会工作人员违反本办法有关规定，依法追究相关责任。

第二十条 各县市存量房交易资金的监管可参照本办法行。

第二十一条 本办法自颁布之日起施行。