诸暨市存量房交易资金监管实施细则

## （征求意见稿）

**第一章 总则**

**第一条** 为进一步规范存量房交易市场秩序，维护交易双方的合法权益，保障交易资金的安全，根据住房和城乡建设部对存量房网签备案、中介行业管理等有关规定，结合诸暨市工作实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所指的存量房是指国有土地上已经交付使用且已取得《不动产权证》或同时具备《房屋所有权证》、《土地使用权证》的房屋。

房地产开发企业预（现）售的商品房，不属于存量房。

**第三条** 本办法所称存量房交易资金是指交易双方当事人在《浙江省二手房买卖合同》（下称“《买卖合同》”）中约定的房价款（包括首付款、分期付款、一次性付款、银行按揭贷款、住房公积金贷款等），不包括存量房交易所涉及的税费及中介服务费。

存量房交易资金监管是指存量房交易当事人为保证交易资金安全，与监管单位签订《诸暨市存量房交易资金监管协议》（以下简称“《监管协议》”），由买方当事人将应付交易资金存入资金监管账户，监管单位再根据《监管协议》约定的资金划转条件和时点，向存量房资金托管银行（下称“托管银行”）发送指令，由托管银行向卖方当事人转付应得的交易资金的行为。

**第四条** 诸暨市住房和城乡建设局负责本市存量房交易资金监督管理，所属市房地产管理中心（下称“监管单位”）具体负责本市存量房交易资金监管工作；中国人民银行诸暨市支行、银保监诸暨监管组负责对托管银行办理存量房屋交易资金账户的开立、核算、划转等行为进行监督管理。

**第五条** 监管单位应当与不动产登记部门、税务部门、托管银行、按揭银行、公积金中心等单位加强系统对接，实现网签、缴税、不动产权登记、银行按揭贷款及住房公积金贷款的审批、发放和资金划转等信息的互通共享。

**第二章 存量房交易资金监管的范围**

**第六条** 本市范围内发生的存量房交易资金实行全额、全过程监管，资金监管额度与浙江省房屋交易与产权管理系统中的《买卖合同》约定的房价款一致。

**第七条** 纳入监管的交易资金监管期间按银行同期活期存款基准利率计息。经纪机构应积极协助办理资金监管手续，不得违背买卖双方意愿诱导规避资金监管流程。

**第八条** 有下列情形之一的房屋转让，可以不实行交易资金监管：

（一）依据生效法律文书转移的；

（二）拍卖转让的；

（三）出资入股的；

（四）继承、赠与、析产、产权调换的；

（五）共有人之间份额转让的；

（六）配偶及其他直系亲属（子女、父母、祖父母、外祖父母）间转让的；

（七）属于国有资产挂牌交易的；

（八）其他不具备资金监管条件的情形。

**第三章 存量房交易资金监管流程**

**第九条** 买方一次性付款（含分期付款），按下列流程进行交易资金监管：

（一）在网签系统上预签署《买卖合同》与《监管协议》。通过系统对接，自动关联该笔交易对应的监管子账号信息，并共享至托管银行，完成交易资金监管申请。

（二）买方按《监管协议》约定将房价款分期或一次性存入监管账户。

（三）首付款到账后，交易双方可申请办理卖方抵押注销登记（若有）、不动产转移登记等业务。

（四）监管单位按照《监管协议》约定的时间节点、资金额度，通过托管银行向卖方划转交易资金。

**第十条** 买方申请办理银行按揭贷款（含住房公积金贷款）的，按下列流程进行交易资金监管：

（一）在网签系统预签署《买卖合同》与《监管协议》。通过系统对接，自动关联该笔交易对应的监管子账号信息，并共享至托管银行，完成交易资金监管申请。

（二）买方按《监管协议》约定将首付款存入监管账户。

（三）买方申请办理银行按揭贷款（含住房公积金贷款）的预审通过后，交易双方可申请办理卖方抵押注销登记（若有）、不动产转移登记、买方抵押登记等业务。

（四）买方申请办理的银行按揭贷款（含住房公积金贷款）直接打入资金监管账户。

（五）监管部门按照《监管协议》约定的时间节点、资金额度，通过托管银行向卖方划转交易资金。

**第十一条** 经房地产经纪机构服务促成的或由买卖双方自行达成的房屋交易，纳入监管的交易资金可由交易相关当事人结合不动产转移登记前、转移登记后、按揭贷款资金到账后（若有）、完成交割后等过程节点，自行约定划转金额，最多可分三期划转：

（一）第一期：完成不动产转移登记后，交易双方约定已存入监管账户的房款可进行划转，划转额度原则上不超过总房价款的30%。

（二）第二期：一次性付款（含分期付款）方式的，总划转额度不超过总房价款的95%，剩余总房价款的5%作为房屋交割保证金。申请办理银行按揭贷款（含住房公积金贷款）的，按揭贷款资金到账后，总划转额度不超过总房价款的95%，剩余总房价款的5%作为房屋交割保证金。

（三）第三期：交易双方完成交割后，划转剩余房款及所有的利息。

**第十二条** 交易资金划转按照《监管协议》约定的时点和金额办理，符合第一、二期划转条件的，监管单位在1个工作日完成核对，托管银行于接收到监管单位划转指令后的1个工作日划转资金。

第三期待交易双方完成交割后，相关当事人登陆网签系统，提出资金划转申请，监管单位在1个工作日完成核对，托管银行于接收到监管单位划转指令后的1个工作日划转资金。

**第十三条** 《买卖合同》变更涉及房价款内容的，应同时变更《监管协议》相应的内容。

**第十四条** 有下列情形之一的，交易双方可申请解除交易资金监管：

（一）不动产转移登记前，交易双方经协商终止交易的；

（二）不动产转移登记前，经人民法院生效判决或仲裁委员会裁决依法解除《买卖合同》的；

（三）不动产登记部门作出不予登记决定，导致合同解除的；

（四）其他解除交易的情形。

解除交易资金监管的，在解除《买卖合同》时，同步签署《解除存量房交易资金监管申请书》，监管单位在1个工作日完成核对，托管银行于接收到监管单位划转指令后的1个工作日退回交易资金及利息。

**第四章 交易资金监管账户管理**

**第十五条** 交易双方（三方）应与监管单位签订《监管协议》，全面、清晰界定双方（三方）权利义务关系。

**第十六条** 监管单位应加强资金监管，该资金不纳入国资委“资金池”或财政专户归集范围，确保存量房交易资金专款专用，不得截留、挤占或挪作他用。

**第十七条** 监管账户交易资金的划转进出只能通过转账方式，不得提取现金。

交易资金应由买方名下账户（未成年人购房的以监护人账户为准）直接存入监管账户；存量房买卖交易完成后，监管单位应及时发送划转指令，托管银行通过转账方式将交易资金划入卖方的银行账户（未成年人购房的以监护人账户为准）；双方交易未达成时，监管单位应及时发送划转指令，托管银行将交易资金退回买方银行账户。

**第十八条** 存量房交易资金的划转均应通过监管单位的监管专用账户核算，房地产经纪机构和按揭贷款银行不得通过其他银行结算账户代收代付交易资金。

**第五章 法律责任**

**第十九条** 房地产经纪机构及其从业人员在办理存量房买卖交易业务过程中有故意诱导或违背买卖双方意愿规避交易资金监管的、协助买卖双方虚假申报交易资金监管信息以及其他禁止行为的，由监管机构根据相关规定对经纪机构负责人及其从业人员采取约谈、责令限期整改、暂停网签、取消网签备案资格、记入经纪人和经纪机构信用档案等措施；构成犯罪的，移交有关司法机关依法追究刑事责任。

**第二十条** 买卖双方应当如实申报交易及资金监管信息，因交易双方申报不实原因引发纠纷、造成损失的，由交易双方自行承担责任。

**第二十一条** 从事存量房交易资金监管的相关职能部门及其工作人员，在工作中滥用职权、玩忽职守，应根据其职责、岗位及相关规定，由有关部门给予处分，构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。

**第六章 附则**

**第二十二条** 本暂行办法自发布之日起施行。

附件1：《诸暨市存量房交易资金监管协议》（四方）

附件2：《交割完成后监管资金划转申请书》（四方）

附件3：《解除资金监管申请书》（三方）

附件4：《诸暨市存量房交易资金监管协议》（三方）

附件5：《交割完成后监管资金划转申请书》（三方）

附件6：《解除存量房交易资金监管申请书》（双方）

诸暨市住房和城乡建设局 中国人民银行诸暨市支行

银保监绍兴监管分局诸暨监管组

二○二三年 月 日

附件1

 编号：（ ）

**诸暨市存量房交易资金监管协议（四方）**

|  |  |
| --- | --- |
| 诸暨市住房和城乡建设局 | 监制 |
| 中国人民银行诸暨市支行 |
| 银保监绍兴监管分局诸暨监管组 |

甲方（卖方或法定监护人）：

身份证件号码：

手机号：

乙方（买方或法定监护人）：

身份证件号码：

手机号：

丙方（经纪机构）：

经纪人员：

身份证件号码：

手机号：

丁方（监管单位）：诸暨市房地产管理中心

为保障存量房交易资金安全，甲、乙、丙、丁四方遵循平等和诚实守信的原则，经协商一致订立本协议。

**一、**甲、乙双方在丙方协助下于 年 月 日签订《浙江省二手房买卖合同》（以下简称“合同”），合同编号： ，将坐落于: 的房屋（不动产权证号： ）出售给乙方，成交价格为（以下所有价款均为人民币）： 元。

**二、账户信息确认**

乙方将购房款存入丁方以下监管账户，户名： ，开户银行: ，账号： 。

甲方将户名： ，账号为 ，开户银行： 的账户作为监管交易资金的收款账户。

乙方将户名： ，账号： ，开户银行: 的账户作为监管交易资金的存入及交易解除时（若有）的退回账户。

甲、乙双方须保证各自的结算账户已经各方全体共有人或利害人认可，如共有人或利害人之间因资金交割引起的纠纷，丁方不负责调处，由当事人自行协商或通过法律途径解决。

**三、监管资金划转条件和时点**

甲、乙、丙三方约定纳入监管的交易资金划转条件和时点如下：

（一）第一期：转移登记后，划转至甲方账户。

（二）第二期（若有）：银行按揭贷款（含住房公积金贷款）到账后，划转~~­­~~至甲方账户。

（三）第三期：甲、乙、丙三方完成交割后，划转剩余交易资金­至甲方账户。

全款（含分期付款）最多分两期划转交易资金，银行按揭贷款（含住房公积金贷款）最多分三期划转交易资金，且最后一期划转的资金不得低于总房价款的5%。

**四、**甲、乙双方未达成交易的，签署《解除存量房交易资金监管申请书》后，丁方于1个工作日完成核对，托管银行于接收到丁方划转指令后的1个工作日原路退回交易资金及利息。

**五、**交易资金在监管账户滞留期间按照银行同期活期存款基准利率向交易方结息，归资金接收方所有。

**六、**丁方对交易资金监管不收取费用，也不对乙方付款义务承担保证责任。

**七、**争议解决方式

本协议在履行过程中发生争议的，由四方当事人协商解决，协商不成的，按照下列第 项处理：

（一）依法向房屋所在地人民法院起诉。

（二）提交 仲裁委员会仲裁。

**八、**本协议经四方签名或加盖印章之日起生效，在存量房交易资金监管系统自行下载打印。

甲方（签章）：

签署时间： 年 月 日

乙方（签章）：

签署时间： 年 月 日

丙方（签章）：

签署时间： 年 月 日

丁方（签章）：诸暨市房地产管理中心

签署时间： 年 月 日

附件2

编号：（ ）

**交割完成后监管资金划转申请书**（四方）

|  |  |
| --- | --- |
| 诸暨市住房和城乡建设局 | 监制 |
| 中国人民银行诸暨市支行 |
| 银保监绍兴监管分局诸暨监管组 |

甲方（卖方或法定监护人）：

身份证件号码：

手机号：

乙方（买方或法定监护人）：

身份证件号码：

手机号：

丙方（经纪机构）：

经纪人员：

身份证件号码：

手机号：

丁方（监管单位）：诸暨市房地产管理中心

兹有《浙江省二手房买卖合同》编号： 的房屋，甲、乙双方已在丙方的协助下，顺利完成交割，申请划转剩余交易资金至甲方账户，户名： ，账号： ，开户银行： 。

甲方（签章）：

签署时间： 年 月 日

乙方（签章）：

签署时间： 年 月 日

丙方（签章）：

签署时间： 年 月 日

丁方（签章）：诸暨市房地产管理中心

签署时间： 年 月 日

附件3

 编号：（ ）

解除存量房交易资金监管申请书（三方）

|  |  |
| --- | --- |
| 诸暨市住房和城乡建设局 | 监制 |
| 中国人民银行诸暨市支行 |
| 银保监绍兴监管分局诸暨监管组 |

甲方（卖方或法定监护人）：

身份证件号码：

手机号：

乙方（买方或法定监护人）：

身份证件号码：

手机号：

丙方（经纪机构）：

经纪人员：

身份证件号码：

手机号：

兹有乙方购买甲方坐落于 的房屋，不动产权证号： ，合同编号： ，成交价格为（人民币）： 元。

现协商一致，需取消本次交易，同时解除交易资金的监管。相关当事人承诺并确认本次申请所填内容及提交的材料真实有效，自行承担由此引起的一切责任。

特此申请。

甲方（签章）：

签署时间： 年 月 日

乙方（签章）：

签署时间： 年 月 日

丙方（签章）：

签署时间： 年 月 日

附件4

 编号：（ ）

**诸暨市存量房交易资金监管协议（三方）**

|  |  |
| --- | --- |
| 诸暨市住房和城乡建设局 | 监制 |
| 中国人民银行诸暨市支行 |
| 银保监绍兴监管分局诸暨监管组 |

甲方（卖方或法定监护人）：

身份证件号码：

手机号：

乙方（买方或法定监护人）：

身份证件号码：

手机号：

丙方（监管单位）：诸暨市房地产管理中心

为保障存量房交易资金安全，甲、乙、丙三方遵循平等和诚实守信的原则，经协商一致订立本协议。

**一、**甲、乙双方于 年 月 日签订《浙江省二手房买卖合同》（以下简称“合同”），合同编号: ，将坐落于: 的房屋（不动产权证号: ）出售给乙方，成交价格为（以下所有价款均为人民币）： 元。

**二、**乙方将购房款存入丙方以下监管账户，户名: 开户银行: ，账号: 。

甲方将户名: ，账号: ，开户银行: 的账户作为监管交易资金的收款账户。

乙方将户名: ，账号: ，开户银行: 的账户作为监管交易资金的存入及交易解除时（若有）的退回账户。

甲、乙双方须保证各自的结算账户已经各方全体共有人或利害人认可，如共有人或利害人之间因资金交割引起的纠纷，由当事人自行协商或通过法律途径解决。

**三、监管资金划转条件和时点**

甲、乙、丙三方约定纳入监管的交易资金划转条件和时点如下：

（一）第一期：转移登记后，划转至甲方账户。

（二）第二期（若有）：银行按揭贷款（含住房公积金贷款）到账后，划转至甲方账户。

（三）第三期：甲、乙、丙三方完成交割后，划转剩余交易资金至甲方账户。

全款（含分期付款）最多分两期划转交易资金，银行按揭贷款（含住房公积金贷款）最多分三期划转交易资金，且最后一期划转的资金不得低于总房价款的5%。

**四、**甲、乙双方未达成交易的，签署《解除存量房交易资金监管申请书》后，丙方于1个工作日完成核对，托管银行于接收到丙方划转指令后的1个工作日原路退回交易资金及利息。

**五、**交易资金在监管账户滞留期间按照银行同期活期存款基准利率向交易方结息，归资金接收方所有。

**六、**丙方对交易资金监管不收取费用，也不对乙方付款义务承担保证责任。

**七、**争议解决方式

本协议在履行中发生争议的，由三方当事人协商解决，协商不成的，按照下列第 项处理：

（一）依法向房屋所在地人民法院起诉。

（二）提交 仲裁委员会仲裁。

**八、**本协议经三方签名或加盖印章之日起生效，在存量房交易资金监管系统自行下载打印。

甲方（签章）：

签署时间： 年 月 日

乙方（签章）：

签署时间： 年 月 日

丙方（签章）：诸暨市房地产管理中心

签署时间： 年 月 日

附件5

 编号：（ ）

交割完成后监管资金划转申请书（三方）

|  |  |
| --- | --- |
| 诸暨市住房和城乡建设局 | 监制 |
| 中国人民银行诸暨市支行 |
| 银保监绍兴监管分局诸暨监管组 |

甲方（卖方或法定监护人）：

身份证件号码：

手机号：

乙方（买方或法定监护人）：

身份证件号码：

手机号：

丙方（监管单位）：诸暨市房地产管理中心

兹有《浙江省二手房买卖合同》编号： 的房屋，甲、乙双方已完成交割，申请划转剩余交易资金至甲方账户，户名： 账号： 开户银行： 。

甲方（签章）：

签署时间： 年 月 日

乙方（签章）：

签署时间： 年 月 日

丙方（签章）：诸暨市房地产管理中心

签署时间： 年 月 日

附件6

 编号：（ ）

**解除存量房交易资金监管申请书（双方）**

|  |  |
| --- | --- |
| 诸暨市住房和城乡建设局 | 监制 |
| 中国人民银行诸暨市支行 |
| 银保监绍兴监管分局诸暨监管组 |

甲方（卖方或法定监护人）：

身份证件号码：

手机号：

乙方（买方或法定监护人）：

身份证件号码：

手机号：

兹有乙方购买甲方坐落于 的房屋，不动产权证号： ，合同编号： ，成交价格为（人民币）： 元。

现协商一致，需取消本次交易，同时解除交易资金的监管。相关当事人承诺并确认本次申请所填内容及提交的材料真实有效，自行承担由此引起的一切责任。

特此申请。

甲方（签章）：

签署时间： 年 月 日

乙方（签章）：

签署时间： 年 月 日