杭州市存量房交易资金监管办法（试行）

（征求意见稿）

第一条 为进一步加强我市存量房交易资金监督管理，保障存量房交易资金安全，维护交易当事人合法权益，根据《住房和城乡建设部 市场监管总局 关于规范房地产经纪服务的意见》（建房规〔2023〕2号）《省建设厅 省市场监督管理局 关于进一步规范房地产经纪管理的实施意见》（浙建〔2024〕1号）等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于由房地产经纪机构促成的存量房交易，对存量房交易资金监管实行政府监督指导，房地产经纪机构在商业银行开立存量房交易资金监管专用账户（以下简称监管账户），交易当事人、商业银行等各方参与的资金监管模式，并遵循交易当事人自愿选择、无偿服务的原则。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时应当签订《杭州市存量房交易资金监督支付协议》（以下简称《监督支付协议》）。

第三条 市房产行政主管部门负责全市存量房交易资金监管工作的监督指导,并委托其下属的杭州市房产市场综合管理服务中心承担上城区、拱墅区、西湖区的存量房交易资金监督指导的具体工作。其他各区、县（市）房产行政主管部门结合实际承担辖区内存量房交易资金监督指导的具体工作（市房产市场综合管理服务中心及各区、县（市）房产行政主管部门以下简称监督机构）；中国人民银行浙江省分行营业管理部负责指导商业银行做好监管账户管理工作；杭州银行保险监督管理办公室负责对商业银行存量房交易资金监管的操作风险和合规性进行监督检查。

第四条 本办法所称存量房交易监管资金是指存量房交易中涉及的首付款、分期款、购房贷款、转为购房款的定金，不包含房产交易登记的各项税费。

第五条 监督机构应当通过存量房交易资金监管平台（以下简称监管平台）与不动产登记部门、监管银行、房地产经纪机构等部门、单位实现信息互通和共享，实施存量房交易资金信息化监管。

第六条 符合以下条件的商业银行（以下简称监管银行），其辖属分行营业部或分支机构均可开展存量房交易资金监管业务：

（一）承诺遵守我市存量房交易资金监管规定的二级分行及以上。

（二）具备保障存量房交易资金安全、规范运行的金融管理业务能力。

（三）具备相应的网络技术条件，与监管平台等系统实现对接，满足信息实时互通共享等各项要求。

第七条 市房产行政主管部门会同中国人民银行浙江省分行营业管理部、杭州银行保险监督管理办公室对监管银行相关工作进行监督和考评，并根据考核评价结果动态调整监管银行名单。

第八条 房地产经纪机构可自行选择监管银行开立监管账户，该监管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。

监管账户开立后，房地产经纪机构应向市房产行政主管部门进行备案，并提供交易当事人查询。

第九条 《监督支付协议》由市房产行政主管部门统一制定示范文本（详见附件1），明确资金划转节点、各方权利义务及法律责任等。

第十条 交易当事人选择交易资金监管的，可自行选择一家监管银行实施资金监管。交易当事人自愿放弃资金监管的，应签署《放弃存量房交易资金监管确认书》（详见附件2），对未纳入监管的交易资金自行承担相应的风险和法律责任。

第十一条 买受人将交易资金存入或转入监管账户，如涉及银行贷款由贷款银行将贷款转入该监管账户。监管账户余额发生变化的，监管银行应实时告知交易当事人；房地产经纪机构、交易当事人提交划款申请时，监管银行应及时将监管资金划转至《监督支付协议》中约定的出卖人指定的银行账户；交易未达成的，由监管银行及时将监管资金划转至《监督支付协议》中约定的买受人指定的银行账户，涉及银行贷款的，划转至原贷款银行。

第十二条 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。

第十三条 房地产经纪机构、监管银行不得向交易双方收取任何资金监管服务费用。因监管资金划转产生的手续费根据监管银行公示的金融服务收费标准及优惠政策执行或减免。

第十四条 房地产经纪机构及其从业人员在提供经纪服务过程中，应主动向交易当事人告知交易资金监管的相关内容和交易资金自行划转的风险。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。

第十五条 监管银行可通过房地产经纪机构公示其所在行的房地产信贷政策。房地产经纪机构及其从业人员不得利用资源和信息优势等，限制交易当事人自由选择监管银行、按揭银行的权利，不得向金融机构收取或变相收取返佣等费用。

第十六条 房地产经纪机构、监管银行在资金监管中获取的交易当事人的有关个人信息，应依法履行个人信息保护义务。在处理个人信息中如对交易当事人的合法权益造成损害的，应依法承担相应的法律责任。

第十七条 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。

第十八条 对违反本办法的房地产经纪机构及其从业人员，房产行政主管部门可采取约谈告诫、责令整改、暂停房源挂牌发布权限、暂停或取消网上签约资格、记入信用信息管理、发布风险提示等措施，依法依规予以查处。

第十九条 对违反本办法的监管银行、按揭贷款银行，市房产行政主管部门会同中国人民银行浙江省分行营业管理部、杭州银行保险监督管理办公室视情况暂停、取消监管银行的监管资格，并在市地方金融部门考核中予以体现。

第二十条 本办法由杭州市住房保障和房产管理局负责解释。

第二十一条 本办法自2024年 月 日起施行。本办法施行前已签订存量房买卖合同的，依据协议约定的资金监管方式实施监管。

附件：1.杭州市存量房交易资金监督支付协议（示范文本）

2.放弃存量房交易资金监管确认书

附件1

**杭州市存量房交易资金监督支付协议**

**（示范文本）**

出卖人（以下简称甲方）：

证件名称及号码：

联系电话：

买受人（以下简称乙方）：

联系电话：

房地产经纪机构（以下简称丙方）：

监管银行（以下简称丁方）：

为保障存量房交易资金安全，甲、乙、丙、丁四方在自愿、平等及诚实守信基础上，就存量房交易资金监督支付相关事项达成一致意见，并签订本协议。

第一条 交易房屋基本情况

1.甲、乙双方基于丙方的中介服务，签订了《浙江省存量房买卖合同》（以下简称《买卖合同》），甲方将坐落于 的房屋出售给乙方，不动产权利证书号为 ，《买卖合同》中房屋总价为人民币 元（大写 元）。

2.该房屋的抵押情况【无】【有】，抵押权人为 ，抵押金额为人民币 元（大写： 元），抵押权登记证号为 ，截止 年 月 日，甲方剩余未还抵押贷款金额为人民币 元（大写： 元）。

第二条 相关账户情况

1.甲方指定户名为： ，账号为： ，开户银行为： 的账户作为本次存量房交易资金的结算账户。

2.丙方在丁方开立的存量房交易资金监管专用账户（以下简称“监管账户”）户名为： ，账号为： ，开户银行为： 。

3.甲、乙双方同意上述资金监管账户作为本次存量房交易资金划转的指定结算账户，并共同委托丙方、丁方根据本协议的约定对交易资金进行监督支付。

4.丙方向甲、乙双方承诺上述资金监管账户已在房屋所在地房产行政主管部门备案。

第三条 丙方、丁方受甲乙双方共同委托，同意对监管账户中的房款进行监管和划转。其中，一次性付款的，首期房款为人民币

 元（大写： 元）（包含尾款人民币 元，（大写： 元））；按揭贷款的，首期房款为人民币 元（大写： 元），贷款人民币 元（大写： 元）（包含尾款人民币 元（大写： 元））；分期付款的，首期房款为人民币 元（大写： 元），剩余分期款总计为人民币 元（大写： 元）（包含尾款人民币 元（大写： 元））。

第四条 甲、乙双方同意，由乙方按照《买卖合同》约定的付款方式和期限将房款直接存入监管账户。

第五条 存量房交易资金监督支付

1.甲、乙、丙三方一致同意，并委托丁方按照以下付款方式约定的划转节点，直接将监管账户内的交易资金划转至本协议第二条载明的甲方指定收款账户。

□一次性付款

1. 在首期房款足额存入监管账户且不动产登记簿权利人记载为乙方后，将人民币 元（大写： 元）的交易资金进行划转。
2. 在物业交割、户口迁移等完成后，将尾款人民币 元（大写： 元）的交易资金进行划转。

□分期付款

（1）在首期房款足额存入监管账户且不动产登记簿权利人记载为乙方后，将人民币 元（大写： 元）的交易资金进行划转。

（2）根据《买卖合同》约定的付款期限 年 月 日，且在分期款已存入监管账户后，将分期款中人民币 元（大写： 元）的交易资金进行划转。

（3）在物业交割、户口迁移等完成后，将尾款人民币 元（大写： 元）的交易资金进行划转。

□按揭贷款

（1）在首期房款足额存入监管账户且不动产登记簿权利人记载为乙方后，将人民币 元（大写： 元）的交易资金进行划转。

（2）在按揭贷款已发放监管账户且抵押权人记载为按揭银行后，将贷款中人民币 元（大写： 元）的交易资金进行划转。

（3）在物业交割、户口迁移等完成后，将尾款人民币 元（大写： 元）的交易资金进行划转。

2.甲、乙双方在划转条件具备后，共同委托丙方向丁方提交《存量房交易资金划转通知书》（详见附件）。

3.丁方应在接到丙方提交的《存量房交易资金划转通知书》后1个工作日内将相应的交易资金划转至甲方指定收款账户。

4.甲、乙、丙三方一致同意，首期房款足额存入监管账户后，不动产登记前，将其中人民币 元（大写： 元）的交易资金用于偿还第一条中载明的甲方剩余未偿还抵押贷款。

第六条 各方的权利和义务

（一）甲方的权利和义务

1.甲方指定的收款账户应为本人同名Ⅰ类银行账户，并已经甲方相关交易当事人认可。如甲方委托第三人代为收款的，应为受托人的同名Ⅰ类银行账户。

2.甲方指定的收款账户如需变更，应及时告知丙方。

（二）乙方的权利和义务

1.乙方应按《买卖合同》约定的时间，使用本人同名银行账户缴存首付款，办理按揭贷款，且同意按揭贷款直接发放至本协议指定的监管账户。

2.因乙方原因致使丁方不能划转交易资金的，乙方应根据《买卖合同》的约定承担相应责任。

（三）丙方的权利和义务

1.丙方应对本次存量房交易资金是否满足本协议约定的划转条件进行确认。

2.因丙方原因导致监管账户被依法冻结、查封、扣划等情形，致使丁方不能按照本协议约定的划转条件和划转时间向甲方划转交易资金的，由丙方承担相应责任。

3.丙方在丁方开立的监管账户，实行专款专存、专款专用，丙方不得挪用、截留、侵占存量房交易资金。

4.丙方对本次交易中获取的甲方、乙方的有关个人信息，应依法履行个人信息保护义务。丙方在处理个人信息中如对甲方、乙方的合法权益造成损害的，应依法承担相应的法律责任。

5.乙方提出涉及本次存量房交易资金出入账查询需求的，丙方应予以满足。

（四）丁方的权利和义务

1.丁方应对本次存量房交易资金是否满足本协议约定的划转条件进行确认。

2.丁方应按照本协议约定的时限进行交易资金的划转，不得无故拖延。

3.甲、乙、丙三方应对本次存量房交易的真实性、合法性负责，因本次交易发生的有关纠纷，丁方不承担相关责任。

4.丁方对本次交易中获取的甲方、乙方的有关个人信息，应依法履行个人信息保护义务。丁方在处理个人信息中如对甲方、乙方的合法权益造成损害的，应依法承担相应的法律责任。

第七条 丙方同意丁方向甲、乙双方提供涉及本次存量房交易的账户变化信息。

第八条 丙方不得向甲、乙双方收取与存量房交易资金监督支付有关的服务费用等。

第九条 丁方不得向甲、乙双方收取与存量房交易资金监督支付有关的服务费、管理费等。因交易资金划转产生的手续费，根据丁方公示的金融服务收费标准及优惠政策执行或减免。

第十条 甲、乙双方如协商解除或终止本次房屋交易的，甲、乙、丙三方一致同意按以下方式处理监管账户内的交易资金：

1.存量房交易资金未划转的，甲、乙、丙三方应共同向丁方提出存量房交易资金终止划转申请。丁方自收到申请之日起1个工作日内将交易资金按原支付途径，退回原付款人的银行账户。

2.本次存量房交易资金已划转至甲方指定收款账户的，由甲方依照甲、乙、丙三方解除或终止合同中约定金额、期限，按原支付途径，退回原付款人的银行账户。

第十一条 本协议在履行过程中出现争议的，应协商解决，也可通过第三方调解组织等机构调解；协商或调解不成的，依法向房屋所在地人民法院起诉。

第十二条 本协议自四方签字盖章之日起生效。

第十三条 本协议及附件共 页，一式 份，其中甲方 份，乙方 份，丙方 份，丁方 份。协议附件与正文具有同等法律效力。

甲方（签字或者盖章）： 乙方（签字或者盖章）：

签订时间： 年 月 日 签订时间： 年 月 日

丙方（盖章）： 丁方（盖章）：

签订时间： 年 月 日 签订时间： 年 月 日

附件：

存量房交易资金划转通知书

 ：

根据 年 月 日，我公司及贵行与（出卖人） 、（买受人） 签订的坐落于 的《杭州市存量房交易资金监督支付协议》中的约定，现请贵行将资金监管账户中的资金划转至（出卖人） 指定的账户，具体情况如下：

资金监管账户户名：

资金监管账户账号：

划转金额：人民币 元（大写： 元）

收款人账户户名：

收款人账户账号：

收款人开户银行：

房地产经纪机构： （盖章）

 年 月 日

附件2

**放弃存量房交易资金监管确认书**

甲方（买方）： （身份证件号码： ）

乙方（卖方）： （身份证件号码： ）

丙方（经纪机构）：

兹有甲方购买乙方坐落于 的房屋，成交价格为（人民币） 元（大写： 元）。现就该套存量房交易资金监管事宜确认如下：

甲乙双方的交易为丙方提供经纪服务成交，经双方协商决定自愿放弃存量房交易资金监管。丙方已明确告知且甲乙已充分了解和知悉交易过程中放弃资金监管可能发生的各类风险，承诺对本次交易资金的自行交割承担相关责任。

特此声明。

甲方（签字）： 乙方（签字）：

日期： 日期：

丙方（签章）：

日期：