

# 启东市存量房交易资金监管办法

(征求意见稿)

## 第一章 总则

**第一条** 为进一步加强存量房市场管理,维护存量房市场秩序,规范存量房交易行为,保障交易资金安全,保护交易双方的合法权益,根据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健康发展的意见》、住房和城乡建设部《关于进一步规范和加强房屋网签备案工作的指导意见》、住房和城乡建设部办公厅《房屋交易与产权管理工作导则》等规定,结合本市实际,制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本市行政区划内国有土地上利用贷款购房的存量房交易资金监管。

交易双方约定全额支付房款并自愿申请存量房交易资金监管的,同样适用本办法相应规定。

**第三条** 本办法所称的存量房交易资金指已预审通过的《存量房买卖合同》中交易双方议定的成交总价款,包括定金、首付款以及后续付款(含分期付款、银行按揭贷款、住房公积金贷款)等全部购房款项。

**第四条** 启东市住房和城乡建设局是本市存量房交易资金监管的主管部门,负责存量房交易资金监管工作的指导、协调和监

督工作。国家金融监督管理总局启东监管支局负责对监管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。

**第五条** 启东市房产交易中心（以下简称“监管机构”）负责具体监管工作，主要履行下列职责：

（一）指导住建局下属国有企业启东龙光房地产服务有限公司在商业银行开设“存量房交易资金监管专用账户”（以下简称“专用账户”）；

（二）与监管银行签订《启东市存量房交易资金监管专用账户管理协议》；

（三）与交易双方、监管银行签订《启东市存量房交易资金监管协议》（以下简称“监管协议”）；

（四）对存量房交易资金的收存、拨付进行管理；

（五）建立、维护和管理启东市存量房资金监管系统（以下简称“监管系统”）。

监管银行主要履行下列职责：

（一）做好专用账户管理工作；

（二）做好商业贷款批贷前置工作；

（三）根据监管机构的指令拨付交易资金；

（四）及时将专用账户收支情况反馈给监管机构。

**第六条** 建立统一的监管系统，通过监管系统实现存量房交易资金信息化管理。运用网络技术，实现与监管银行、不动产登记、税务等部门间的工作对接和信息互通。

## 第二章 交易资金监管

**第七条** 下列存量房交易资金不纳入监管范围：

- （一）依据生效法律文书转让的；
- （二）继承、赠与、所有权交换的；
- （三）共有人之间份额转让的；
- （四）拍卖转让的；
- （五）出资入股的；
- （六）配偶及其他直系亲属间转让的；
- （七）属于国有资产挂牌交易的；
- （八）其它不具备资金监管条件的情形。

**第八条** 下列情形可以免除资金监管：

- （一）交易双方约定全额支付房款，并共同签署自愿放弃交易资金监管声明的；
- （二）可以免除监管的其他情形。

**第九条** 交易资金监管按下列流程办理：

- （一）交易双方凭已预审通过的《存量房买卖合同》与监管银行、监管机构签订《监管协议》；
- （二）买受方按照《监管协议》约定将首付款存入“专用账户”；
- （三）监管银行将贷款划转至“专用账户”；
- （四）交易资金足额存入“专用账户”后，交易双方申请《存

量房买卖合同》备案，并会同贷款银行申请不动产转移和抵押合并登记；

（五）不动产登记事项记载于不动产登记簿后，监管机构、监管银行在两个工作日内按照《监管协议》约定划转交易资金。

**第十条** 不动产登记事项记载于不动产登记簿前，交易双方协商终止交易的，交易双方持相关材料共同至监管机构申请办理解除资金监管手续；依据人民法院或仲裁委员会生效法律文书终止交易的，买受人持相关材料至监管机构申请办理解除资金监管手续。

### **第三章 附则**

**第十一条** 本着保障交易资金安全、方便群众的原则，监管机构可依据本办法制定实施细则。

**第十二条** 本办法自 2024 年 11 月 1 日起施行，有效期至 2029 年 10 月 31 日。《关于修改〈关于印发〈启东市存量房交易资金监管办法（试行）〉的通知〉的决定》（启住建规〔2023〕1 号）同时废止。

