

无锡市人民政府办公室文件

锡政办发〔2017〕235号

市政府办公室关于印发无锡市存量房交易资金 监管办法（试行）的通知

各市（县）、区人民政府，市各委办局，市各直属单位：

《无锡市存量房交易资金监管办法（试行）》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

无锡市人民政府办公室

2017年12月5日

无锡市存量房交易资金监管办法（试行）

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》（建房〔2016〕168号）、《市政府办公室关于进一步加强市区房地产市场调控工作的通知》（锡政办发〔2017〕82号）等规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 全面建立市区国有土地上存量房交易资金监管（以下简称“交易资金监管”）制度。无锡市房屋交易管理中心（以下简称“交易监管机构”）负责实施市区交易资金监管工作。

第三条 本办法所称存量房交易资金是指在存量房交易中结算的房价款，主要包括首付款、购房贷款、经济适用住房货币补贴款、转为购房款的定金等款项。

第四条 交易监管机构应当开设交易资金监管专用账户，实施交易资金监管，交易资金应单独核算收支。

交易监管机构开设存量房交易资金监管账户时，应取得财政部门的同意，依法办理存量房交易资金监管账户开设、变更和撤销业务。交易资金监管专用账户资金不得提现和挪用。

交易监管机构不得收取任何交易资金监管服务费用。

第五条 交易监管机构应当建立交易资金监管系统，运用网

络技术，实现与银行、不动产登记等部门间的工作对接和信息互通。

第六条 下列房屋权属转移情形不纳入交易资金监管范围：

- （一）依据生效法律文书转移的；
- （二）房屋继承、赠与、产权交换的；
- （三）房屋共有人之间份额转让的；
- （四）房屋拍卖转让的；
- （五）以房屋出资入股的；
- （六）配偶及其他直系亲属（子女、父母、祖父母、外祖母）间转让的；
- （七）其它不具备资金监管条件的情形。

第七条 下列情形可以免除全部或者部分资金监管：

- （一）自行成交的交易双方共同签署自愿放弃资金监管声明的；
- （二）交易双方约定先行支付部分房价款用于出卖方解除房屋抵押状态的；
- （三）可以免除监管的其他情形。

第八条 交易资金监管按下列流程进行：

- （一）交易双方与交易监管机构签订存量房交易资金监管协议；
- （二）买受方将约定监管的交易资金存入交易资金监管专用账户；

(三) 约定的存量房交易资金(含贷款)全部到账后,交易双方申请办理不动产转移登记;

(四) 完成不动产转移登记后,交易监管机构按照存量房交易资金监管协议的约定向存量房出卖方划转交易资金。

第九条 免除资金监管的按下列流程进行:

(一) 可以免除全部或部分资金监管的,交易监管机构见证交易双方共同签署《自愿放弃资金监管的声明》或《自愿放弃部分资金监管的声明》;

(二) 交易监管机构即时将免除监管信息加载于存量房买卖网上签约备案系统。

第十条 终止交易与解除资金监管

(一) 不动产转移登记受理之前,交易双方经协商终止交易的,交易双方持相关材料共同到资金监管窗口办理解除资金监管手续,经核实后,交易监管机构按照存量房交易资金监管协议的约定划转交易资金;

(二) 不动产转移登记事项记载于不动产登记簿前,交易双方终止交易的,交易双方应在不动产登记机构撤销转移登记申请,再共同到资金监管服务窗口办理解除资金监管手续;

(三) 买受方(贷款方)办理贷款且贷款已发放至资金监管账户,交易双方终止交易的,买受方凭贷款银行出具的贷款结清证明,会同相关方办理解除资金监管手续。

第十一条 交易双方因争议造成交易中止的,在交易双方达

成一致意见前，交易监管机构暂停划转交易资金。

第十二条 存量房交易资金监管协议中结算账户的开户人应当为交易方本人。

第十三条 交易完成的，交易资金归出卖方所有；交易未完成的，交易资金归买受方所有。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，利息归属由交易方在存量房交易资金监管协议中约定。

第十四条 各商业银行及相关金融机构与交易监管机构应密切配合，共同做好存量房交易资金监管工作。

各商业银行及相关金融机构在办理二手房按揭贷款时，应将经存量房买卖网签系统备案的《存量房买卖合同》和房地产评估信用系统备案的评估报告结果，作为审核贷款的依据。发放存量房贷款资金的，由贷款商业银行或相关金融机构将贷款直接划转至交易资金监管专用账户。

第十五条 交易监管机构应本着确保交易资金安全、方便群众的原则，制定相应的操作细则。

第十六条 江阴、宜兴市可结合本地区实际，参照本办法执行。

第十七条 本办法自2018年1月1日起试行。

无锡市人民政府办公室

2017年12月6日印发
