

《无锡市存量房交易资金监管服务操作规程》政策解读

一、《操作规程》的制定背景

《无锡市存量房交易资金监管办法（试行）》于2018年1月1日起施行，市住房城乡建设局结合工作实际，配套出台了《无锡市存量房交易资金监管服务操作细则》，存量房交易资金监管制度在我市市区范围内全面推行，有效保障了交易双方的资金安全，减少了交易纠纷的发生。

2021年，市住房城乡建设局在广泛征求社会各界意见的基础上，对《无锡市存量房交易资金监管服务操作细则》进行了优化完善，制定了《无锡市存量房交易资金监管服务操作规程》（以下简称《操作规程》），通过优化监管模式，完善操作流程，进一步保护交易当事人合法权益，提高交易双方的办事体验，提升存量房交易资金监管的服务效能。

二、《操作规程》调整的主要内容

1、优化存量房交易资金监管的模式

结合交易实际，突出“自有资金自愿监管”的监管模式。交易当事人可以自愿协商确定自有资金的监管金额，降低监管门槛，以满足交易当事人的实际需求，强化存量

房交易资金监管的服务属性。交易双方明确表示自愿承担放弃监管所产生的资金风险后，可以申请办理相应免除监管手续，自愿放弃部分或全部资金监管。

郑重提醒：存量房交易资金监管模式的调整是为了便于交易当事人可以结合实际情况，灵活约定监管金额。交易当事人、尤其是买受方一定要慎重约定监管的自有资金金额，切勿因图方便或受不良诱导而随意放弃监管，避免出现钱房两空的风险。

2、调整交易结算资金划转的流程

(1) 监管资金划款时间进一步提速

针对已办理转移登记情况，交易监管机构获取的不动产登记信息由原来的“已领取不动产证”调整为“已记载于不动产登记簿”，《操作规程》明确将交易结算资金划转指令同步提前至“获取到不动产转移登记事项已记载于不动产登记簿的信息后 1 个工作日”，不再受限于买受方是否及时领证，监管服务银行核对相应手续无误且贷款资金符合放贷要求的，应在 2 个工作日内将监管交易资金和利息划转到出卖方收款账户。

(2) 未完成交易的贷款资金退还更高效

购房贷款进入专用账户超过 30 天后，交易双方未申请办理不动产转移登记手续的，买受方凭贷款银行（含公积金管理中心）出具的同意证明等材料，可单方申请办理购房贷款退还手续。《操作规程》明确将“向交易监管机构

申请”调整为“向监管服务银行申请”，并优化了系统功能和信息互通，使流程更顺畅，减少当事人来回奔波，符合条件的最快当天可办结。

3、明确单方解除《监管协议》的条件

因未按约定时间办理存量房不动产转移登记手续且逾期超过 90 日，出卖方或买受方符合办理单方解除监管协议的，《操作规程》中明确未办理贷款或已办理贷款结清手续是单方解除监管协议的前置条件，解除监管时，应提供买受方未办理贷款的书面承诺或已办理贷款的贷款《结清证明》，进一步保护交易当事人的合法权益。

三、《操作规程》实施时间

《操作规程》于 2022 年 1 月 1 日起施行，2018 年 1 月 1 日起施行的《无锡市存量房交易资金监管服务操作细则》同时废止。

《操作规程》施行之前已签订监管协议的，仍按原操作细则执行。