

晋江市住房和城乡建设局文件

晋建规〔2023〕3号

晋江市住房和城乡建设局关于 印发晋江市存量房交易资金监管规定的通知

各有关单位：

为规范存量房交易行为，维护存量房交易双方的合法权益，我局制定了《晋江市存量房交易资金监管规定》，现印发给你们，请遵照执行。

晋江市住房和城乡建设局

2023年12月25日

晋江市存量房交易资金监管规定

为规范存量房交易行为，维护存量房交易双方的合法权益，保障交易资金安全、防范房地产金融风险，根据《住房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》（建房〔2018〕128号）、《住房城乡建设部办公厅关于印发房屋交易与产权管理工作导则的通知》（建办房〔2015〕45号）、《泉州市存量房交易资金监管规定》（泉建规〔2022〕7号）等文件规定，结合我市实际，制定本规定。

一、一般规定

（一）本规定所称存量房，也称二手房，是指已经交付使用且已申领房屋所有权证或不动产权证的房屋。

本规定所称存量房交易资金，是指存量房买房人按存量房买卖合同约定支付的全部购房款（包括首付款、按揭贷款、一次性付款、分期付款以及其他形式的全部购房款项）。

本规定所称存量房交易资金监管，是指房地产主管部门通过存量房交易资金监管专用账户（以下简称“监管账户”）对存量房交易资金交存、支付实施的监督管理。

定金和房地产经纪机构的存量房买卖佣金由交易当事人自行约定是否纳入监管资金。

本规定所称的交易双方当事人指《房屋所有权证（不动产权证）》上的权属人和《存量房买卖合同》约定的买房人。

(二)晋江市住房和城乡建设局是存量房交易资金监管的主管部门，负责晋江市存量房交易资金监管全面工作。

(三)存量房交易资金监管，遵循“安全、高效、便民、无偿”的原则。

(四)除交易当事人提出明确要求外，委托经纪机构达成交易的应当选择交易资金监管。涉及办理按揭贷款的，不能免除资金监管，买卖双方免除资金监管的不得办理贷款。归属于定金部分的金额，除了卖方已实际收取外，应在存量房买卖合同签订后转为购房款进入监管账户接受监管。房地产经纪机构及其从业人员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，未选择资金监管的交易资金风险由交易当事人自行承担。

属于一次性付款的，购房款项应全部进入监管账户进行监管；属于涉及办理按揭贷款的，自有购房资金应进入监管账户进行监管，按揭贷款资金由交易当事人自愿选择是否接受监管。选择监管按揭贷款资金的，可以通过融资担保服务实现按揭贷款资金进入监管账户予以监管。

有下列情况之一的可免除资金监管：

- 1.凭生效司法文书办理不动产转移登记的；
- 2.通过拍卖成交存量房转让的；
- 3.买卖双方为直系亲属关系的；
- 4.其他法律、法规、规章等规定的情形。

(五) 监管账户内的存量房交易资金的所有权属于交易当事人。若有关部门对监管账户进行冻结和扣划，监管银行和监管机构有义务出示证据以凭证监管的交易资金及监管账户的性质。

(六) 房地产主管部门应建立健全以楼盘表为索引的存量房交易管理信息系统（含存量房买卖合同网签、存量房交易资金监管等模块），实现存量房交易资金监管信息化、智慧化。

(七) 房地产主管部门应采取积极有效措施，引导存量房交易当事人接受交易资金监管，提供方便快捷的服务。房地产经纪机构及其从业人员在从事经纪活动过程中，应当提醒交易当事人选择资金监管服务。

二、账户开设

(八) 房地产主管部门应择优选择经营信誉优、服务质量好、贷款利率低的商业银行，作为存量房交易资金监管银行（以下简称“监管银行”），开设监管账户。该账户只能用于交易资金的存储支付，不得支取现金。多个账户时，交易双方当事人可选择其中一家专用账户进行存量房交易资金监管。

(九) 监管银行应具备保障存量房交易资金监管安全、运营规范的金融管理业务能力，并具备相应的网络技术条件，与存量房交易管理信息系统对接，实现信息及时互通共享，确保办理业务连续安全便捷。

(十) 监管银行应与房地产主管部门签订《存量房交易资金监管服务协议》，约定双方的权利、义务和责任。

(十一) 房地产主管部门应在房产交易大厅等场所的显著位置公示存量房交易资金监管相关规定和监管银行、监管账户等信息。

三、资金监管

(十二) 存量房交易资金监管应当按照下列程序办理：

1. 签订存量房买卖合同。交易双方通过晋江市存量房交易网签备案系统平台网上签订《存量房买卖合同》，约定合同条款内容，确认购房款项和付款方式。

2. 签订交易资金监管协议。交易双方当事人与监管机构签订《晋江市存量房交易资金监管协议》（下称《监管协议》），明确监管资金额度、划转条件、解除或撤销协议条件等条款。

3. 交存交易资金。买房人将交易监管资金足额存入专用监管账户。

一次性全额支付购房款的，买房人一次性把全部购房款存入监管账户。分期支付购房款的，买房人把全部购房款分期存入监管账户。申请按揭贷款（含商业贷款和公积金贷款）的，买房人将首付款存入监管账户，按揭贷款选择资金监管的，可以通过融资担保服务实现抵押登记前放款存入监管账户。

4.出具监管凭证。买房人向房地产主管部门出具监管资金入账回单，经确认足额存入后，由监管机构出具《存量房交易资金监管凭证》。

5.办理网签备案。监管资金足额存入监管账户，《存量房买卖合同》提交系统，完成网签即时备案。

6.划转交易资金。监管机构根据《存量房交易资金监管协议》约定，2个工作日内完成监管资金的结算划转。

7.监管协议解除和资金退回。

不动产转移登记前，如需修改《监管协议》，交易当事人持身份凭证和《监管协议》至监管窗口申请修改《监管协议》。完成不动产转移登记后，《监管协议》不可修改或撤销。

不动产转移登记前，有下列情形之一的，交易当事人可以到监管机构窗口申请解除资金监管，监管机构自受理之日起2个工作日内将监管资金退回至买房人指定的退款账户，若属于通过融资担保服务实现监管的按揭贷款资金退回至融资担保机构：

(1) 交易当事人经协商终止交易的，交易当事人双方解除《存量房买卖合同》后，持身份凭证、《监管协议》共同至监管窗口提出解除申请。

(2) 人民法院、仲裁委员会生效的法律文书致使交易终止的，可由交易当事人单方持相关材料至监管窗口提出解除申请。

(3) 因交易房屋或土地被查封(限制)等原因造成不动产转移登记无法办理的,可由交易当事人单方持身份凭证、《监管协议》至监管窗口提出解除资金监管申请。

属于单方申请解除资金监管的,监管机构受理后,应当通过晋江市存量房交易网签备案系统平台将申请解除事项信息告知交易双方中申请解除方以外的另一方。对解除事项有异议的,交易双方应协商解决或寻求司法途径解决。

在资金监管期间,监管资金产生的利息按银行当期活期储蓄利率计算。交易成功,连同购房款一起支付给卖房人;交易没有达成,连同购房款一起退回买房人指定的退款账户。

(十三)监管机构从监管资金正式存(转)入监管账户之日起对资金进行管理;监管资金存(转)入监管账户之前,监管机构不承担监管资金的管理责任。因买房人或卖房人原因,致使存量房交易资金未能进入监管账户,由当事人负责。

(十四)房地产经纪机构及其从业人员在办理存量房交易业务中发生违法违规行为的,房地产主管部门责令其限期改正,记入企业及从业人员信用档案,情节严重的可取消其网签资格,构成行政处罚的依法予以行政处罚。涉嫌犯罪的,移送司法机关依法追究刑事责任。

(十五)房地产主管部门工作人员在存量房交易资金监管工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的,依法给予行政处分;构成犯罪的,由司法机关依法追究刑事责任。

四、附则

(十六) 晋江市行政区域内的存量房交易、存量房交易资金监管应遵守本规定。法律、法规、规章另有规定的，从其规定。

(十七) 本规定自 2024 年 2 月 1 日起实施，有效期至 2029 年 1 月 31 日。