

开封市人民政府文件

汴政〔2018〕26号

开封市人民政府 关于印发开封市存量房交易合同网签和 交易资金管理办的通知

各县、区人民政府，市人民政府各部门：

《开封市存量房交易合同网签和交易资金管理办》已经第64次常务会议研究通过，现印发给你们，请遵照执行。

2018年4月25日

开封市存量房交易合同网签和 交易资金管理办法

第一条 为加强房地产市场管理，规范存量房交易行为，保障存量房交易资金安全，维护交易当事人合法权益，根据《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发〔2010〕4号）、住建部、国家发改委、人社部联合印发的《房地产经纪管理办法》（住房城乡建设部令第8号）、住建部、国家发改委等7部委联合印发的《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）、《建设部 中国人民银行关于加强房地产经纪管理规范交易结算资金账户管理有关问题的通知》（建住房〔2006〕321号）等文件精神，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本市市区范围内的存量房交易合同网签和交易资金结算及监管适用本办法。

本办法所称存量房是指已购买或自建并取得不动产权证（房地产权证）的房屋。

本办法所称存量房交易合同网签，是指交易当事人通过存量房交易合同网签系统签订合同，生成交易信息登记编号，并打印合同文本的存量房交易网上签约行为。

本办法所称存量房交易资金监管，是指为保证交易资金安全，存量房交易当事人与交易资金监管实施机构签订监管协议，由实施机构按照约定代收代付交易资金的行为。

第三条 市住房和城乡建设局负责全市存量房交易合同网签和交易结算资金监管的监督指导。

第四条 市不动产登记中心受市住建局委托实施市区存量房交易合同网签和交易资金监管工作，具体负责市区存量房交易合同网签，承办存量房交易结算资金监管业务。

第五条 实施机构提供存量房交易结算资金监管服务，不得以任何形式收取费用。

第六条 房地产经纪机构从事存量房交易合同网签服务，必须取得《房地产经纪机构（分支机构）备案证书》，并办理网上用户认证手续。

经认证的信息发生变化的，房地产经纪机构应当办理用户信息变更。

第七条 存量房交易通过房地产经纪机构成交的，转让合同网签程序为：

（一）买卖双方委托房地产经纪机构申请办理存量房转让合同网签；

（二）房源核验与购房资格审核；

（三）存量房转让合同网签；

(四) 完成合同网签, 生成存量房转让合同网签信息表;

(五) 将存量房转让合同网签相关信息记载至楼盘表中。

第八条 存量房交易自行成交的, 交易当事人直接到市民之家不动产登记业务办理大厅办理存量房交易合同网签。网签程序为:

(一) 房源核验与购房资格审核;

(二) 存量房转让合同网签;

(三) 完成合同网签, 生成存量房转让合同网签信息表;

(四) 将存量房转让合同网签相关信息记载至楼盘表中。

第九条 存量房交易申请产权转移登记前, 交易信息发生变化或解除合同的, 交易当事人应当到实施机构办理交易信息变更或撤销手续。

第十条 房地产经纪机构向交易当事人提供存量房交易合同网签服务时, 应当遵守存量房交易合同网签的各项规定。

第十一条 实施机构应当建立存量房客户交易结算资金专用存款账户, 用于存量房交易结算资金的存储和划转。账户名称为机构名称加“客户交易结算资金”字样, 专用账户应向社会予以公布。

交易结算资金专用存款账户的开户银行应向中国人民银行开封市中心支行进行账户核准并备案。

第十二条 市住建局委托实施机构建设存量房交易合同网

签和交易结算资金监管网上操作系统。

第十三条 交易当事人应当通过实施机构开立的客户交易结算资金专用存款帐户划转交易资金，并与实施机构签订《存量房交易结算资金监管协议》（以下简称“监管协议”）。交易资金监管仅限于购房款，不包含办理房屋转移登记等涉及的各项税费。

第十四条 存量房交易资金应当通过实施机构设立的交易资金专用存款账户进行监管和划转。申请交易结算资金监管按下列程序办理：

（一）交易当事人持买卖合同、不动产权证（房地产权证）、身份证明，到实施机构签订监管协议；

（二）交易当事人按照监管协议约定将购房款存入交易结算资金专用存款帐户子账户；监管银行向交易当事人出具交易结算资金监管凭证；交易当事人持监管协议、交易结算资金监管凭证、产权转移登记所需材料，申请办理产权转移登记；

（三）交易当事人按照监管协议，到实施机构办理交易结算资金划转手续。实施机构依据监管协议向开户银行出具《存量房交易结算资金划转通知书》，通知开户银行划转交易结算资金；

（四）交易当事人需要申请按揭贷款的，应当持买卖合同、监管协议、交易结算资金（首付款）监管凭证等按揭贷款申请材料，交贷款银行办理贷款业务，经审核符合贷款条件的，贷款银

行将贷款资金划入交易结算资金专用存款账户，不得划入交易当事人个人账户。贷款银行核定的贷款额度发生变化时，交易当事人应注销原买卖合同网上备案信息及监管协议，重新办理网签及监管手续；

（五）交易当事人终止交易导致合同无法履行的，交易当事人、实施机构可以根据监管协议的约定解除监管协议。实施机构依据监管协议将交易结算资金划转给交易当事人。

第十五条 交易当事人划转存量房交易结算资金的账户发生变更的，应当向实施机构申请账户变更。

第十六条 交易结算资金属于交易当事人，独立于实施机构的固有财产及其管理的其他财产，也不属于实施机构的负债。

第十七条 客户交易结算资金专用存款账户不得支取现金。

第十八条 房地产经纪机构和经纪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。

第十九条 客户交易结算资金专用存款账户的开户银行应当按照与实施机构的约定，加强资金监管，确保存量房交易结算资金专款专用。

第二十条 市住房和城乡建设局负责对存量房交易结算资金划转等情况进行监督。

第二十一条 市不动产登记中心应当做好存量房交易信息的采集、汇总和统计等基础性工作，并定期向市住建局提供相关

信息。

市住建局应会同价格主管部门加强房屋成交价格的监测分析，指导市不动产登记中心建立分区域房屋成交价格定期发布制度。

第二十二条 存量房交易结算资金监管机构及其工作人员在工作中违规操作、玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权，造成损失的应当承担相应的法律责任。

第二十三条 各县、祥符区房地产行政主管部门负责本行政区内存量房交易合同网签和交易结算资金监管的组织实施和管理工作。

第二十四条 本办法自发布之日起施行。

主办：市政府办公室八科

督办：市政府办公室八科

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室。

开封市人民政府办公室

2018年5月9日印发

