

**威海市住房和城乡建设局
威海市财政局
威海市自然资源和规划局
国家税务总局威海市税务局
中国人民银行威海市中心支行
中国银行保险监督管理委员会威海监管分局
威海市住房公积金管理中心
关于印发《威海市存量房交易资金监管办法》
的通知**

威住建通字〔2022〕71号

各区市建设局、财政局、税务局、自然资源和规划局、人民银行各支行、银保监分局各监管组、住房公积金管理中心，各商业银行、各房地产经纪机构，各有关单位：

为加强存量房交易资金监管，保障存量房交易资金安全，维护交易当事人合法权益，促进房地产市场良性循环和健康发展，市住房和城乡建设局、市财政局、市自然资源和规划局、中国人民银行威海市中心支行、中国银行保险监督管理委员会威海监管分局、市住房公积金管理中心依据有关法律法规规章和政策性文件规定，研究制定了《威海市存量房交易资金监管办法》，现印发给你们，请遵照执行。

威海市住房和城乡建设局

威海市财政局

威海市自然资源和规划局

国家税务总局威海市税务局

中国人民银行威海市中心支行

中国银行保险监督管理
委员会威海监管分局

威海市住房公积金管理中心

2022 年 7 月 15 日

威海市存量房交易资金监管办法

第一条 为保障存量房交易资金安全，保护房屋交易当事人合法权益，维护房地产市场秩序，根据经国务院同意印发的《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）、《关于提升房屋网签备案服务效能的意见》（建房规〔2020〕4号）等有关政策文件规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 我市行政区域内国有土地上已取得不动产权证书的房屋买卖交易，买卖双方约定选择存量房交易资金监管的，适用本办法。

第三条 市住房和城乡建设局负责指导、监督全市存量房交易资金监管工作，具体负责环翠区、高技术产业开发区、经济技术开发区、临港经济技术开发区范围内的存量房交易资金监管工作。

文登区、荣成市、乳山市、南海新区住房城乡建设主管部门负责本辖区范围内存量房交易资金监管工作。

财政、自然资源规划、税务、人民银行、银保监、住房公积金等部门，按照各自职责，配合做好存量房交易资金监管工作。

第四条 我市范围内开展存量房交易资金监管业务的各商业银行（以下简称“监管银行”），应当具备资金监管安全规范运行所需的金融管理业务能力及网络技术条件，与房地产主管部门

签订存量房交易资金监管金融服务协议（以下简称“金融服务协议”），开设存量房交易资金监管账户（以下简称“监管账户”），并接受房地产主管部门的监管。

第五条 房地产主管部门应当公示监管银行、监管账户等信息，并设立公开举报电话，接受社会监督。

第六条 监管银行在监管账户下，为买卖双方设立子账户。账户中的资金属于交易当事人所有，专户专储、专款专用。

第七条 存量房交易资金，是指买卖双方签订的存量房买卖合同中约定的房价款，包括首付款、分期付款、一次性付款、按揭贷款、公积金贷款等。

存量房交易资金中可监管的资金包括首付款、分期付款、一次性付款等。贷款资金暂不监管。

第八条 买卖双方签订存量房买卖合同时，应当确定是否选择存量房交易资金监管。

买卖双方选择存量房交易资金监管的，应当签订存量房交易资金监管协议（以下简称“监管协议”），确定监管金额等内容。

买卖双方自愿放弃存量房交易资金监管的，应当签署自愿放弃存量房交易资金监管的声明，自行承担交易过程中发生的资金风险。

第九条 申请存量房交易资金监管的，应按下列流程办理：

（一）选定监管银行并设立子账户；

（二）买方按照监管协议约定，在约定期限内将监管资金一次或分次存入子账户。

（三）约定的监管资金全部到账后，买卖双方共同到自然资源规划部门申请办理房屋转移登记。

（四）买卖双方办理房屋转移登记后，监管银行根据监管协议约定，将监管资金及利息划转至约定账户。

第十条 监管资金可以作为办理按揭贷款、公积金贷款的依据。

监管资金在监管账户存续期间产生的利息，按银行同期活期存款利率计算。

按照本办法第九条第四项、第十一条、第十二条、第十四条规定划转利息的，待监管银行每月结息后，按照监管协议约定或本办法的规定将利息划转至相应账户。

第十一条 有下列情形之一的，解除资金监管，监管资金及利息原路退回。

（一）买卖双方协商终止交易、申请解除签订的监管协议的，由双方提出解除申请；涉及佣金的，由买卖双方、房地产经纪机构三方提出解除申请。

（二）司法机关、仲裁机构发生法律效力文件证明房屋交易已终止、房屋买卖合同已解除或被确认无效的，买卖双方的其中一方凭已生效的法律文书提出解除申请。

（三）监管协议到期的，资金监管自动解除。

第十二条 存量房交易资金监管期限最长为1年，自监管协议签订之日起起算。监管期限满1年，买卖双方未完成房屋转移登记的，监管银行将监管账户内资金及利息原路退回。

第十三条 买卖双方选择房地产经纪机构提供存量房买卖经纪服务的，房地产经纪机构及其从业人员应当告知买卖双方可选择存量房交易资金监管服务，除买卖双方签署自愿放弃存量房交易资金监管的共同声明的，经纪机构应当引导买卖双方签订监管协议。

房地产经纪机构及其从业人员不得代当事人签署自愿放弃存量房交易资金监管的共同声明，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，不得额外收取服务费，不得利用客户资源和信息优势强制提供担保、金融等相关服务。

第十四条 房地产经纪机构及其从业人员撮合成交的存量房买卖，佣金应当纳入存量房交易资金监管。

存量房买卖合同签订后，买卖双方根据房地产经纪服务合同约定，将佣金转入监管账户。办理房屋转移登记手续后佣金及利息转入房地产经纪机构账户。

第十五条 房地产主管部门通过存量房交易资金监管系统进行存量房交易资金网上监管，并加强与监管银行以及自然资源规划、税务、人民银行、银保监、住房公积金等部门的沟通，实现信息互通。

房地产主管部门应当会同人民银行、银保监等部门，定期对监管银行的存量房交易资金监管情况进行监督检查。

第十六条 监管银行未按照规定或者金融服务协议、监管协议约定收存、划转存量房交易资金的，由房地产主管部门责令限

期整改，并通报人民银行、银保监等部门；造成损失的，应当按照约定先行赔付，并由房地产主管部门督促限期整改。整改期间，房地产主管部门有权暂停该监管银行的存量房交易资金监管业务；逾期未完成整改的，房地产主管部门按照金融服务协议暂停或终止其监管银行资格。

第十七条 房地产经纪机构及其从业人员违反相关规定的，由房地产主管部门责令限期整改，并视情节依法依规处罚；给当事人造成损失的，依法承担民事责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第十八条 本办法自 2022 年 10 月 1 日起施行，有效至 2027 年 9 月 30 日。