

南阳市不动产登记服务中心文件

宛不动产〔2023〕47号

南阳市不动产登记服务中心 关于在中心城区开展存量房交易结算 资金监管的通知

各商业银行、房产经纪机构：

为保护房地产交易当事人的合法权益，保障交易资金安全，促进存量房交易市场健康平稳发展，现将《南阳市中心城区存量房交易资金监管操作规程》（试行）、《南阳市中心城区存量房交易资金监管服务协议》予以印发，请遵照执行。

南阳市不动产登记服务中心

2023年7月27日



南阳市中心城区存量房交易资金监管操作规程

(试行)

第一条 依据《住建部关于加强房地产经纪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)及《住建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)等相关政策规定,结合工作实际,制定本操作规程。

第二条 本规程所称存量房,是指已购买或自建并取得不动产权证书(房屋所有权证书)的房屋。

本规程所称存量房交易结算资金监管,是指存量房交易双方当事人为保证交易结算资金的安全,通过合同约定由存量房交易结算资金监管机构代管买方当事人应付的交易结算资金,并在完成不动产转移登记后,按照约定,向卖方当事人代付应得交易结算资金的行为。

第三条 凡在中心城区行政范围内进行交易的存量房交易结算资金监督管理,适用本规程。

第四条 存量房交易结算资金监管遵循安全、快捷、便民、无偿的原则。

第五条 建立统一的存量房交易资金监管系统,实现与监管银行、不动产登记部门间的工作对接和信息互通。

第六条 资金监管账户的开设

存量房交易资金监管账户由南阳市不动产登记服务中心

(以下统称监管方)负责开设和进行日常管理。

第七条 监管协议的签订

存量房交易双方协商一致,自愿选择是否进行交易结算资金监管。若选择进行资金监管,双方应当签订《南阳市中心城区存量房交易结算资金监管协议》,监管方依据相关规定进行结算资金监管。

参与中心城区存量房交易结算资金监管服务的银行,应当与监管部门签订《南阳市中心城区存量房交易结算资金监管服务协议》,配合监管部门做好监管账户资金的收存拨付工作。

第八条 监管资金的存入

(一) 全额付款。买卖双方当事人按照协议约定将监管资金一次或多次存入相关监管账户。

(二) 需办理按揭贷款的。

1. 房屋无抵押状态。买方按照协议约定将房屋首付款及按揭贷款存入相关监管账户。

2. 房屋有抵押状态。买方按照协议约定将房屋首付款及银行交割后剩余贷款存入相关监管账户。

3. 带押过户首付款必须进行资金监管。

(三) 交易双方当事人选择贷款的商业银行和住房公积金部门等未在监管部门开设资金监管账户的,监管部门只监管房屋的首付款。

第九条 资金划转及监管协议解除

(一) 一次性付款、按揭贷款。监管资金达到监管协议约

定的金额并完成过户后进行监管资金划转，监管协议自动解除。

（二）其他情况：交易当事人约定终止交易导致协议无法履行的，双方当事人应持身份证、存量房买卖合同、存量房资金监管协议、解除协议及交款票据等到办事大厅交易结算资金监管窗口办理协议解除手续。

第十条 责任与义务

（一）买卖双方应积极配合监管方办理资金监管手续。

（二）买卖双方提供的存量房交易结算资金的账户发生变更时，应主动向监管方申请办理账户变更手续。

（三）资金监管方按照有关规定保管买卖双方提供的资料、文件、证件等原件或复印件，并负有保密的义务，未经同意，不得将其泄露给第三方或用于其它商业用途。

第十一条 违约责任

（一）买卖双方提供虚假材料或虚假信息造成经济损失的，责任方应依法承担经济赔偿责任。

（二）监管协议签订后，买方或卖方单方面不履行本协议内容，造成经济损失的，由责任方依法承担赔偿责任。

（三）资金监管方未按协议约定划转资金，造成买卖双方经济损失的，监管方依法承担相应赔偿责任。

第十二条 本操作规程由南阳市不动产登记服务中心负责解释。

第十三条 本操作规程自发布之日起试行。

南阳市中心城区存量房交易资金监管服务协议

甲方：南阳市不动产登记服务中心

乙方：

为保证存量房交易顺利进行，确保存量房交易双方资金安全，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）等文件规定，甲方在乙方开设存量房交易资金监管账户（以下简称“监管账户”）。甲乙双方经协商一致，就资金监管事宜达成如下协议：

第一条 存量房交易资金监管约定

存量房交易监管资金，是指存量房交易当事人在存量房资金监管协议中约定的购房资金。甲方委托乙方对购房资金进行监管，乙方同意接受甲方的委托监管购房资金。

第二条 监管账户开设

甲方应于本协议签订后，在乙方开设南阳市不动产登记服务中心专用监管账户。但甲方在乙方开设的监管账户并不是唯一账户，甲方还可以在其他金融机构开设监管账户。

监管账户由乙方管理。乙方根据本协议约定的电子指令办理资金划转，不得擅自用账户内资金。

第三条 甲方责任和义务

- （一）甲方在乙方开设监管账户。
- （二）甲方通过存量房交易服务平台向乙方发送购房资金

电子划转指令，并对电子划转指令的真实性、准确性负责。因电子划转指令错误造成的损失，由甲方承担相应责任。

（三）甲方通过存量房交易服务平台接收到乙方发送购房资金已到账的电子指令后，可以办理房屋交易手续。

（四）甲方负责监督、指导、协调乙方资金监管工作并对乙方的监管工作进行综合考评，对于年度考评不合格的，甲方可单方解除本协议，且不承担任何责任。

第四条 乙方责任和义务

（一）乙方接受甲方委托提供存量房交易资金监管服务，为甲方设监管账户，确保资金安全，并按本协议约定进行账户结算。

（二）乙方与甲方的存量房交易服务平台联网，依据甲方存量房交易服务平台发送的电子指令及《存量房交易资金监管协议》，进行监管账户的资金确认、资金划转等业务。

（三）乙方通过存量房交易服务平台向甲方发送监管资金足额到账信息，通知甲方办理房屋交易手续，并对资金到账信息的真实性、准确性负责。因资金到账信息错误造成的损失，由乙方承担相应责任。

（四）乙方应严格按照甲方发送的电子指令划转监管账户内资金，不得随意变更和调整资金划转流程。确需调整的，应向甲方提出书面申请并说明原因，经甲方批准后执行。

（五）乙方接受甲方的监督，并根据甲方需求定期提供监

管账户对账单。

(六)乙方确保监管账户资金专款专用,不得挤占、挪(使)用、贪污监管资金。对挤占、挪(使)用、贪污监管资金等违法违纪行为,乙方承担全部责任,并追究相关责任人的责任。

(七)如有权机关依法对监管资金进行冻结、扣划,乙方应及时告知甲方,自冻结、扣划之日起三个工作日内向甲方书面报告情况并提供相关材料。

第五条 免责条款

(一)由于不可抗力造成的损失,甲、乙双方免责。

(二)如有权机关依法对监管资金进行冻结、扣划,乙方不对该冻结或扣划行为以及由此给交易造成的任何结果承担相应责任,但有义务在收到相关冻结、划扣通知之日起_____日内向有权机关出示证据以证明监管资金及其银行账户的性质。

第六条 其他事项

(一)本协议有效期限自_____年_____月_____日到_____年_____月_____日止。

(二)本协议履行期间如有任何争议,甲乙双方应协商解决。协商不成的,任何一方均可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

(三)本协议一式六份,甲、乙双方各执三份,具有同等法律效力。

(四) 本协议自双方法定代表人(负责人)或授权代理人签字并加盖公章之日起生效。

甲方(签章):

法定代表人/授权代理人(签字):

通讯地址:

联系电话:

签订日期: 年 月 日

乙方(签章):

法定代表人/授权代理人(签字):

通讯地址:

联系电话:

签订日期: 年 月 日

南阳市中心城区存量房交易结算资金监管协议

监管协议号：

买卖合同号：

卖方：

买方：

资金监管方：

为保证存量房交易结算资金安全，有效维护各方权益，根据相关法律法规规定以及买卖双方签订的《存量房买卖合同》，买卖双方共同委托_____作为交易资金监管方，通过存量房交易结算资金专用账户（以下简称专用账户）监管和划转交易结算资金，交易监管资金不得提现。

监管方接受买卖双方委托，提供资金监管和划转服务，三方遵循平等、诚实、信用原则，经协商一致，现就相关事项达成以下协议：

第一条 卖方与买方在_____年___月___日签订《存量房买卖合同》（以下简称《买卖合同》），卖方将坐落于路

_____号_____幢_____单元_____室，建筑面积_____平方米、成交价格_____元，产权证号_____的房屋出售给买方。

根据买卖双方签订的《存量房买卖合同》，委托监管资金为人民币_____元。监管资金足额到达监管账户并完成不动产过户后，监管方负责办理监管资金划转手续。

第二条 业务类型及办理

(一) 一次性付款。买方于协议签订后 _____个工作日内将人民币_____元存入监管账户。

(二) 按揭贷款。

1. 房屋无抵押的。买方将购房首付款人民币_____元存入监管账户，贷款人民币_____元由银行放款至监管账户，监管资金全部到账后，方可办理交易过户手续。

2. 房屋有抵押的。买方将购房首付款人民币_____元存入监管账户，办理按揭贷款。银行交割后，将剩余买方贷款资金人民币_____元存入监管账户，监管方确认监管资金全部到账后，方可办交易过户手续。

3. 监管账户名称：

开户行：

账号：

第三条 申请银行贷款的，买方应当保证贷款金额转入资金监管账户，贷款银行核定的贷款额度降低时，买方应及时补足房款。

第四条 买卖双方约定终止交易的，双方凭监管协议、身份证明及相关存款凭证等资料，办理资金监管撤销手续。转账存入的，监管方将监管资金通过转账的方式划入房产买方的原转入账户，以现金存入的，转入房产买方的个人银行结算账户。

第五条 买卖双方委托他人办理资金监管手续的，代理人

向监管方提供公证的授权委托书原件、代理人身份证原件和复印件等资料办理资金监管手续。需代理人收取房款时，公证的授权委托书中须显示收款人的名称、收款银行名称和收款账号。

第六条 监管方承诺不收取资金监管手续费。

第七条 责任与义务

(一) 买卖双方应积极配合监管方办理资金监管手续。

(二) 买卖双方提供的存量房交易结算资金的账户发生变更时，应主动向监管方申请办理账户变更手续。

(三) 监管方按照有关规定保管买卖双方提供的资料、文件、证件等原件或复印件，并负有保密的义务，未经同意，不得将其泄露给第三方或用于其它商业用途。

第八条 违约责任

(一) 卖方故意提供虚假证明材料或虚假房源信息并危及到交易结算资金安全、造成经济损失的，卖方应依法承担经济赔偿责任。

(二) 买卖双方应对房屋成交价的真实性负责，对房屋成交价不真实造成的后果，由甲乙双方承担责任。

(三) 本协议签订后，卖方或买方单方面不履行本协议内容，造成经济损失的，由损害方依法承担赔偿责任。

(四) 监管方在交易结算资金监管期限内，未按本协议约定划转资金或资金划转出错，造成买卖双方经济损失的，监管方应承担赔偿责任。

第九条 买卖双方签订的《存量房买卖合同》为主合同，本协议为其从合同，依照《中华人民共和国民法典》，主合同无效，从合同也无效。

第十条 本协议一式肆份，经买卖监管三方签字（签章）后生效。买卖双方各执壹份，监管方执壹份，监管银行执壹份。

卖方（签章）：

买方（签章）；

身份证号：

身份证号：

联系电话：

联系电话：

共有人（签章）：

共有人（签章）：

代理人（签章）：

代理人（签章）：

证件号：

证件号：

联系电话：

联系电话：

监管方（签章）

年 月 日