

南阳市不动产登记服务中心

关于在南阳市中心城区房地产中介机构设立 存量房转移登记业务受理窗口的实施方案 (试行)

中心各科室：

为进一步深化“放管服”改革，优化营商环境，为企业群众提供更加优质高效便捷的不动产登记服务，经研究，决定在我市中心城区房地产中介机构设立存量房转移登记业务受理窗口。现结合工作实际，制定本方案。

一、指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入践行以人民为中心的发展思想，积极顺应新时代人民群众对美好生活的新需求，以更快更好方便企业和群众为导向，按照国家、省市优化营商环境有关指示精神，创新实施“不动产登记+互联网+中介服务”工作新模式，充分发挥房地产中介服务机构的桥梁纽带作用，将不动产登记业务直接延伸至存量房产交易一线，便利不动产依法转让，为企业和群众打造身边的不动产政务服务办事大厅，最大限度提升人民群众获得感、幸福感。

二、工作目标

“不动产登记+互联网+中介服务”新模式，是依托“南阳市不动产交易登记一体化平台”（以下简称“服务平台”），在南阳市中心城区规划控制区内符合条件的中介机构（指房地产经纪机构）

设立存量房转移登记受理窗口，交易买卖双方在中介门店通过线上核验房产信息、填写申请材料、签订存量房买卖合同、填写事项问询、完成线上缴税缴费、生成电子产权证书的过程，真正实现二手房过户“不见面办理”，做到业务办理“短平快”，服务群众“零距离”，切实让企业群众享受到真正的一站式服务，同时有效促进存量房交易良性循环，激发市场活力，助力中介服务规范化和营商环境提升。

三、业务范围

由房地产中介机构从业人员（经纪人或经纪人协理）在其办公场所办理存量房买卖合同网签、交易资金监管及转移登记等业务的申请受理工作。

四、职责分工

为保障存量房转移登记受理申请业务下放房地产中介机构顺利实施，结合工作实际，现将各部门职责分工明确如下：

不动产登记部门：负责接受中介机构申请；负责存量房交易服务平台建设、维护及网络信息技术支持工作；指导开展存量房买卖合同网签、资金监管及存量房转移登记受理工作；负责对中介机构办理的相关业务进行监管；负责理顺工作机制，确定工作流程；负责监督管理存量房交易资金监管帐户；协调各部门间系统对接，实现信息实时共享。

住建部门：加强对房地产中介机构的行业管理，将其不动产登记相关业务办理情况纳入信用评价体系，及时将中介机构预警信息及评价结果推送给不动产登记部门。

税务部门：负责优化存量房业务网上缴税功能和税务系统大数据查询功能，实现契税、个人所得税、增值税等税种网上缴纳；尽快实现纳税信息实时共享、电子税票线上调用下载、免提交等功能。

中介机构：接受市不动产登记服务中心的委托，办理存量房买卖合同网签、交易资金监管及存量房转移登记申请受理类业务。负责在服务平台软件系统中介端发起申请；对不动产转移登记申请材料的真实性、有效性、完整性负责；负责代领不动产权证书、证明；负责保管授权受理的登记业务纸质档案并定期移交不动产登记部门。严格按照不动产登记部门要求办理相关业务。

中介机构须在南阳市房地产经纪机构复核平台备案并且在南阳市住房和城乡建设局公布的信用评价结果等级为B级及以上。符合条件的房地产中介机构应向市不动产登记服务中心提出业务办理申请，签订授权委托书，经服务平台用户认证、开通相关权限、办理指定业务，并接受市不动产登记服务中心及社会群众的监督。

五、工作流程

1. 交易双方在中介服务机构签定《南阳市存量房买卖合同》（以下简称《合同》）并提交备案申请。

2. 不动产登记中心工作人员审核存量房买卖合同并备案。

3. 根据《合同》约定双方签定《南阳市存量房交易结算资金监管协议》（以下简称《监管协议》），依据交易双方自愿原则，资金监管协议可选择全部监管也可选部分监管。按照《监管协议》约定的金额及条款，将交易金额划入指定监管账户。

4. 交易资金全部进入资金监管帐户后，交易双方缴纳税费并办理不动产转移登记手续，直至完成全部交易手续。

5. 一次性付款的记载登记簿后监管资金划入卖方，需银行贷款的，贷款金额划入资金监管帐户后将交易全部金额划给卖方，公积金贷款参照银行贷款执行，带押过户的参照带押过户流程办理。

6. 中介机构在中介端发起不动产转移登记申请，不动产登记

部门对申请材料及流程审核并进行登簿、缮证工作。

7. 系统生成不动产登记受理单，买方扫描不动产登记受理单上的二维码缴纳登记费。

8. 交费后买方可在“南阳市不动产登记服务中心网上办事大厅”或“南阳市不动产登记服务中心”微信公众号下载电子不动产权证书；纸质不动产权证书可选择免费邮寄。

9. 归档。纸质档案要件：申请表、询问表、税票、原权证

六、工作要求

（一）加强组织领导。成立南阳市不动产登记服务延伸房地产经纪机构工作领导小组，市不动产登记服务中心党组成员、副主任张春丽任组长，市住建局、市税务局分管业务领导为副组长，市住建局房地产市场监管科、市税务局XX科、市不动产登记服务中心综合服务科、行政审批服务一科、二科、三科、四科、信息技术科、档案管理科、政务服务督查科负责同志为成员，下设办公室，设在综合服务科，具体负责做好组织协调、调研指导、推动督促等工作。

（二）强化协同配合。各相关单位要加强协作配合，形成强大工作合力。要建立定期会商机制，及时解决工作中遇到的问题。市不动产登记服务中心要发挥好牵总作用，加强协调指导，不断优化流程提高效率。要明确专人、压实责任，提供全程技术保障和网络安全保障，进行常态化业务办理情况督查和投诉举报受理查处，对于业务办理过程中遇到的疑难复杂问题，要严格落实首问负责制，及时研究沟通、协调解决，确保工作顺利开展、便利高效。

（三）加强监督管理。市不动产登记服务中心对已授权的经纪机构实行动态管理，进行常态化业务指导培训及监督。每年一次根据南阳市住房和城乡建设局公布的信用评价结果进行动态调

整，不符合条件的机构暂停办理相关不动产登记业务。对信用等级虽然保持在B级以上，但在年度内办理不动产登记业务中有查证属实的投诉记录或者发现有违规办理情况的应及时推送中介机构信用评价主管部门，记入经纪机构和从业人员不良行为信用记录并暂停服务平台使用权限，限期进行整改，整改到位的方可重新开通权限。

（四）强化宣传引导。充分利用报纸、广播、电视、网络和新媒体平台宣传改革举措、典型经验和做法、进行政策解读、及时准确发布相关信息。认真听取企业和群众意见，加强总结推广力度，促进相互学习借鉴提高，不断扩大窗口覆盖范围。同时加大电子签章、人脸识别、电子证照等技术运用，提升信息化运用水平及不动产登记服务质效，让“不动产登记+互联网+中介”服务新模式落地落实，最大限度减少申请人跑动次数，让改革红利惠及更多企业群众。

- 附件：1. 授权委托书
2. 数据保密协议
3. 南阳市存量房交易结算资金监管协议

南阳市不动产登记服务中心

2022年10月24日



附件 1

授权委托协议

授权单位：南阳市不动产登记服务中心

法定代表人：

承接单位：

法定代表人：

为进一步深化“放管服”改革，优化营商环境，提升我市不动产登记工作效率，切实方便群众、企业、中介机构办理不动产存量房转移登记等业务，为企业群众提供更加优质高效便捷的不动产登记服务，助推我市经济社会高质量发展。根据《关于印发〈南阳市中心城区房地产中介机构设立存量房转移登记业务受理窗口的实施方案（试行）〉》，研究决定在_____（中介机构名称）设立不动产存量房转移登记类业务受理窗口，实现群众就近办理不动产登记。

一、授权依据

根据《关于印发〈南阳市中心城区房地产中介机构设立存量房转移登记业务受理窗口的实施方案（试行）〉》（文件号）。

二、二、授权内容

由_____（中介机构名称）工作人员在其办公场所办理不动产存量房网签、资金监管、及存量房转移登记等业务受理申请工作。

三、双方责任划分

（一）授权单位责任

1. 负责在中介机构布设不动产登记系统，培训中介机构工作

人员熟悉系统操作及业务受理要求，并承担日常系统维护、升级工作。

2. 为承接单位提供相关资料及规范的办事指南、流程图、表格、文本，并协调为承接单位开通网上办理系统、分配账号、开放网络端口。

3. 应及时将已授权的房地产中介机构及其分支机构的名称、住所、法定代表人（执行合伙人）或负责人、注册资本、房地产经纪人等信息通过网站、服务平台等向社会公布，供交易当事人选择。

4. 定期对中介机构及房地产经纪人进行业务指导和相关法律法规培训，督促其不断提升业务素质和履职能力，依法依规办理指定权限业务。

5. 建立举报、投诉受理和处理制度，公开举报、投诉电话号码、通讯地址和电子邮件信箱，在收到举报、投诉后，及时处理并做出答复。

6. 通过现场巡查、办件抽查等方式对中介机构进行日常动态监督检查，对中介机构及其从业人员存在违法违规行为以及本条所列情形之一的：

①未经交易当事人委托擅自进行合同变更、撤销等相关系统操作或无正当理由拒绝为交易当事人进行系统操作的；

②出借网上账号供他人使用的；

③其它违反《不动产登记暂行条例》《不动产登记操作规范》等相关法律法规和政策规定的行为。

中心根据实际情形给予约谈、媒体曝光等处理，并将其查证属实的不良行为推送市住建局和南阳市房地产估价师与经纪人协会记入经纪机构和从业人员不良行为信用记录；对拒不整改或整改不符合要求的，取消服务平台使用权限；对违反法律法规的，依法追究相应的法律责任。

（二）承接单位责任

1. 主动接受授权单位的业务指导，严格按照法律、法规、规定行使赋予的办理权限；承接单位超越下放权限实施或违法实施所产生的法律后果由承接单位自行承担。

2. 负责网络线路的开通以及办公设备的配备（含自助查询设备）（具体型号、参数等由登记中心提供）。

3. 指派专人在委托权限内受理不动产登记业务，同时制定保密措施，保证不动产登记信息不外泄；保证网络系统安全。如信息外泄、使用不当造成不良后果，由承接单位及其工作人员承担。

4. 对不动产转移登记申请材料的真实性、有效性、完整性负责；代领不动产权证书、证明；代缴登记费；负责保管各类转移登记纸质档案，每月5日前向市不动产登记服务中心移交上月的纸质档案。

5. 中介机构的名称、法定代表人、住所、联系电话等用户信息及其指定从业人员发生变化的，应当自信息变化之日起7日内向市不动产登记服务中心申请办理信息变更。中介机构停业或不再符合服务条件的，应在30日内向市不动产登记服务中心申请注销其服务平台用户认证，逾期未申请的，市不动产登记服务中心有权予以撤销。

6. 中介机构应实行行业自律管理，遵守房地产经纪从业规程、遵守不动产登记相关法律法规，严格按照规定程序、要件办理业务。

四、授权期限

从签订授权协议书之日开始。

五、其他事项

本授权协议书一式叁份（授权单位两份，承接单位壹份。）经双方法定代表人签字并加盖单位公章之日起生效。

授权单位（盖章）

承接单位（盖章）

法定代表人：

法定代表人：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日

数据使用保密协议

甲方：_____（盖章）

乙方：南阳市不动产登记服务中心

甲、乙双方依照合法、自愿的原则，对不动产存量房网签、资金监管及存量房转移登记受理申请工作中的有关事项达成如下协议：

一、乙方向甲方提供有关不动产数据信息应客观、准确、及时。

二、甲方对乙方提供的数据信息应做好保密工作。

三、甲方设专人专机进行不动产相关数据利用，除专人外，任何人不得擅自使用，所使用计算机应当作为涉密计算机进行管理。

四、甲方从乙方获取的数据信息只能用于存量房网签、资金监管及存量房转移登记受理申请，不得将数据信息另作他用。

五、甲方不得利用查控数据信息侵犯国家、社会、集体的利益和公民的合法权益。

六、甲、乙双方不得利用电脑和网络系统发送垃圾邮件、攻击其他网络 and 计算机系统，传播计算机病毒，以及其他危害互联网信息安全的行为。

七、甲、乙双方使用电子函件进行网上信息交流，应当遵守有关保密规定不得利用电子函件向无关的第三人传递、转发或抄送相关信息。

甲方：

乙方：南阳市不动产登记
服务中心

法定代表人：

法定代表人：

年 月 日

年 月 日

附件 3

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：

甲方（卖方）：

乙方（买方）：

丙方（交易资金监管机构）：

为保证存量房交易结算资金安全，保障各方权益不受损害，根据《南阳市存量房网上签约和存量房交易结算资金监管暂行办法》以及甲乙双方签订的《存量房买卖合同》，现经甲乙双方协商同意，共同委托丙方作为交易保证机构，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。

丙方接受甲乙双方委托，提供资金监管和划转服务，甲、乙、丙三方遵循平等和诚实信用原则，经协商一致，现就相关事项达成以下协议：

第一条 甲方与乙方在 XX 年 XX 月 XX 日签订《存量房买卖合同》以下简称《买卖合同》），合同号 XXX，将 XX 号 XX 幢 XX 单元 XX 室的房屋（产权证号 XX），建筑面积 XX 平方米、成交价格 XX 元出售给乙方。

根据甲乙双方签订的《存量房买卖合同》，交易房价款总额为人民币 XX 元，委托监管资金为人民币 XX 元。

甲、乙双方将监管资金委托丙方管理，待不动产权证发放后（有贷款的房屋待当事人办完抵押后），由丙方负责办理监管资金划转手续。划转结算利息按当日人民银行挂牌基准利率结算。办理交易结算资金监管手续时，甲、乙双方需出示房屋所有权证

原件、身份证明原件、《买卖合同》原件、卖方收取结算资金的银行账号等。

第二条 甲、乙双方约定：对于一次性付款的，乙方应于本协议签订前将监管资金人民币×××元存入"专用账户"，并将存款凭证及时交给丙方确认；对于按揭贷款的，乙方应于本协议签订前将购房首付款监管资金人民币 XX 元存入"专用账户"，贷款监管资金人民币 XX 元由银行放款至"专用账户"，并经丙方确认监管资金全部到账后，方可办理过户手续。"专用账户"信息如下：

1. 名称：
2. 开户行：
3. 账号：

乙方贷款银行：

收款人： ， 身份证： ， 开户行： 账号：

房款存入"专用账户"后，经丙方核实，银行开具《南阳市存量房结算资金监管存款凭证》（以下简称《存款凭证》）给乙方。

《存款凭证》和《监管证明》是办理房屋转移登记、银行贷款手续的重要凭证，若《存款凭证》和《监管证明》发生遗失或毁损，需本人持有效证件到资金监管窗口进行补办。

第三条 乙方向银行申请贷款后，贷款银行需将贷款金额转入第二条规定的资金监管账户，贷款银行核定的贷款额度降低时，乙方应当于申请办理房屋交易前，签订有关协议并一次性补足首付款。

第四条 因该房屋不具备登记条件或甲、乙双方约定终止交易的，经甲、乙双方协商一致或经司法机关判决，交易双方凭《监管协议》、《监管证明》、《存款凭证》、身份证明等资料，填写《撤销监管协议申请表》等文书并签字确认，办理资金监管撤销手续，将监管资金转入乙方提供的结算账户。

涉及乙方按揭贷款且贷款已发放的，贷款人将银行所产生的利息还清，丙方将贷款归还乙方贷款银行。

第五条 甲方或乙方委托他人办理资金监管手续的，代理人向丙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需显示收款人的名称、收款银行名称和收款账号。

第六条 丙方承诺不收取资金监管手续费。

第七条 甲、乙双方保证因房屋买卖产生的任何纠纷与本协议无关，不影响本协议履行。

第八条 责任义务

（一）甲、乙双方应积极配合丙方办理资金监管手续。

（二）甲、乙双方提供的存量房交易结算资金的账户发生变更时，应主动向丙方申请办理账户变更手续。

（三）丙方按照档案管理有关规定保管甲乙双方提供的资料、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。

第九条 违约责任

（一）甲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的，如造成经济损失，甲方应依法承担经济赔偿责任。

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

（三）本协议签订后，乙方未在本协议约定的期限内将交易结算资金存入丙方“专用账户”或司法机关对乙方存入“专用账户”内的交易结算资金进行冻结导致交易无法完成，造成甲方或丙方经济损失的，乙方应依法承担赔偿责任。

(四) 本协议签订后, 甲、乙双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。

(五) 如果《买卖合同》在存量房交易备案信息系统中显示为"注销"状态, 则交易保证机构可以根据第十一条的内容解除监管协议。

(六) 丙方在交易结算资金监管期限内, 未按本协议约定划转“专用账户”内资金或划转出错, 造成甲、乙双方经济损失的, 丙方应承担赔偿责任。

第十条 甲、乙、丙三方约定的其他事项。

第十一条 甲、乙双方签订的《存量房买卖合同》为主合同, 本协议为其从合同, 依照《合同法》, 主合同无效, 从合同也无效。

第十二条 本协议一式叁份, 经甲、乙、丙三方签字、盖章后生效。甲、乙、丙三方各执壹份。

甲方(签章): 乙方(签章); 丙方(签章):

身份证: 身份证: 法定代表人:

联系电话: 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:

年 月 日