**秦皇岛市存量房买卖合同网签备案**

**和交易资金监管办法（修改征求意见稿）**

第一条 为进一步规范存量房交易市场，保障存量房交易资金安全，维护当事人合法权益，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第72号），《房地产经纪管理办法》（住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会、人力资源和社会保障部第8号令），《住房和城乡建设部关于印发房屋交易合同网签备案业务规范（试行）的通知》（建房规〔2019〕5号），《住房和城乡建设部关于提升房屋网签备案服务效能的意见 》（建房规〔2020〕4号）等法律法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称存量房（即二手房），是指已被购买或自建并取得房屋所有权属证书的房屋。

存量房买卖合同网签备案，是指当事人通过存量房网签备案和交易资金监管系统签订存量房买卖合同，存量房买卖合同网签备案完成后，住建部门在网上赋予合同备案编码。

存量房交易资金监管，是指买卖双方在办理房屋交易过程中，为保证交易资金安全，买方在办理转移登记前将交易资金缴存入监管专用账户，在完成房屋交易、不动产登记后，将监管资金划转给出卖人预留的收款账户。

第三条 在本市国有土地上的存量房屋进行交易的，其买卖合同网签备案和交易资金监管适用本办法。

第四条 秦皇岛市住房和城乡建设局是本市行政区域内负责存量房买卖合同网签备案和交易资金监管工作的监督管理机构，简称为监管机构。

秦皇岛市房产交易服务中心及各县（区）住建部门，按照职责范围负责组织实施，简称实施机构。

第五条 市、县（区）实施机构应当将存量房买卖合同网签备案端口延伸至房地产经纪机构、金融机构，方便房屋交易主体就近办理、当场办结。

积极推行“互联网大厅”模式，鼓励使用房屋交易电子合同，利用大数据、人脸识别、电子签名、区块链等技术，加快移动服务端建设，实现房屋网签备案掌上办理、不见面办理。

第六条 房地产经纪机构（以下简称经纪机构）在从事存量房买卖居间合同网签备案前，应向监管机构申请办理网上用户认证及开通手续。监管机构自受理之日起10个工作日内完成审核，并向符合条件的经纪机构颁发存量房网上用户认证证明。

凡经住建部门履行资格备案且无不良记录的经纪机构均可申办存量房网上认证手续。

第七条 对已取得存量房网上用户认证证明的经纪机构发放存量房网上操作密钥盘。操作密钥盘有效期为一年，有效期满30日前，经纪机构应当向监管机构申请续期，经审核合格的，密钥盘有效期续期一年。

第八条 存量房买卖合同网签备案条件。

（一）办理存量房买卖合同网签备案的房屋交易当事人应具备相应的交易主体资格。以下情形不得进行存量房买卖合同网签备案：买受人属于失信被执行人的；买受人和出卖人不具备购房、售房条件的。

　 （二）办理房屋网签备案的房屋应具备相应的交易条件。以下情形不得进行存量房买卖合同网签备案：存在查封等限制交易情形的；政策性住房未满足上市交易条件的；按政策限制转让的;存在其他限制交易情形的。

第九条 房地产经纪机构接受存量房交易委托的，应当签订《秦皇岛市存量房经纪委托合同》。

第十条 存量房买卖合同网签备案完成后，及时将签字盖章的合同文本上传至存量房网上备案信息系统，由住建部门在网上赋予合同备案编码。

交易双方当事人协商一致申请解除合同注销备案的、变更合同条款的，应持经备案的合同和其他相关材料，到实施机构办理相关手续。

第十一条 存量房交易资金是指存量房买卖合同中约定的成交价款，不包含办理不动产转移登记的各项税费。买卖双方应当如实申报成交价格，不得瞒报或作不实的申报。通过房地产经纪机构成交的存量房买卖，佣金也应纳入资金监管范围。

第十二条 存量房交易资金监管中的部分资金监管和免除资金监管。

买方为卖方偿还原银行贷款的，可以申请部分资金监管。买卖双方应当提供抵押权注销证明和买卖双方确认的清偿贷款证明，监管资金的额度为扣除清偿原银行贷款后的房价款。

有下列情形的可以免除资金监管：

（一）因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书导致不动产权利发生转的；

（二）经拍卖取得不动产所有权的；

（三）买卖双方为直系亲属关系的；

（四）可以免除交易资金监管的其他情形。

第十三条存量房买卖合同网签备案和交易资金监管按下列程序办理：

1. 买卖双方持《不动产权证书》或《房屋所有权证》《国有土地使用权证》、本人身份证明等相关材料签订存量房买卖（居间）合同；
2. 买方按照合同约定将成交价款缴存入交易资金监管账户。

（三）不动产登记信息载入登记簿后，实施机构向监管合作银行发送交易结算资金划转信息，合作银行将监管资金划转给出卖人预留的收款账户中。

第十四条 监管合作银行的交易资金系统需与监管机构的交易资金监管系统建立匹配的数据传输功能。在收取和划转交易资金时，应当对买卖合同与资金监管系统传输的相应电子信息进行核对，完成资金收取和划转后，将相应电子信息传至监管机构。

第十五条 不动产权转移登记事项记载于登记簿前，有下列情况之一的，买卖双方可向实施机构申请解除资金监管，实施机构向监管合作银行发送交易资金退款信息，合作银行将监管资金及利息退回给买受人预留的收款账户中：

1. 买卖双方经协商终止交易，撤销转移登记申请的，由买卖双方共同提出解除申请；
2. 经人民法院、仲裁机构判决或者裁定终止交易的，可由买方或卖方单方提出解除申请；
3. 不动产登记机构不予登记的；
4. 其他需要解除资金监管的情形。

第十六条 秦皇岛市存量房买卖合同网签备案和交易资金监管遵循安全、快捷、便民、无偿的原则。

第十七条 监管合作银行未按约定或者违反规定收付监管资金，造成监管资金损失的，应当承担相应责任。

第十八条 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。

房地产经纪机构及其从业人员违反本办法的，由县级以上地方人民政府住建部门责令限期改正，记入信用档案。情节严重的，取消网签备案资格，并依据《房地产经纪管理办法》相关规定进行处罚。

第十九条 监管机构工作人员违反本办法，滥用职权、徇私舞弊、玩忽职守等造成经济损失或不良影响的，依法给予行政处分，涉嫌犯罪的，移交司法机关，依法追究刑事责任。

第二十条 本办法自印发之日起施行。