



秦 皇 岛 市

住房保障和房产管理局文件

秦房字〔2016〕270号

关于印发《秦皇岛市存量房买卖合同网上签约 和交易结算资金监管办法》的通知

各县（区）人民政府，市经济技术开发区、北戴河新区管委，各房地产经纪机构，各商业银行，各有关单位：

《秦皇岛市存量房买卖合同网上签约和交易结算资金监管办法》已经研究通过，现印发给你们，请遵照执行。

秦皇岛市住房保障和房产管理局

2016年9月16日



秦皇岛市存量房买卖合同网上签约 和交易结算资金监管办法

第一条 为进一步规范存量房交易市场，保障存量房交易结算资金安全，维护当事人合法权益，根据《房地产经纪管理办法》和建设部、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》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。

存量房买卖合同网上签约，是指当事人通过存量房买卖合同网上签约和交易结算资金监管系统进行挂牌、签订存量房买卖合同。

存量房交易结算资金监管，是指买卖双方在办理房屋交易登记过程中，为保证交易资金安全，买卖双方自愿委托监管机构对交易结算资金进行监管，在办理转移登记前买方将购房资金划入监管专用账户，在完成房屋所有权转移登记后，将监管房价款划转给出卖人预留的收款账户中。

第三条 在本市国有土地上的存量房屋进行交易的，其买卖合同网上签约和交易结算资金的监督管理适用本办法。

第四条 秦皇岛市住房保障和房产管理局是本市行政区域内、负责存量房买卖合同网上签约和交易结算资金监管工作的组织实施和监督管理机构，简称为监管机构。

各县（区）房产管理部门（以下简称房管部门）按照职责范围负责组织实施。

第五条 买卖双方通过经纪机构居间促成交易的，在经纪机构签订《秦皇岛市存量房屋买卖居间合同》（以下简称买卖居间合同）；买卖双方自行成交的，在房管部门的签约服务窗口签订《秦皇岛市存量房屋买卖合同》（以下简称买卖合同）。

第六条 房地产经纪机构（以下简称经纪机构）在从事存量房屋买卖居间合同网上签约前，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。

凡经房管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 监管机构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 经纪机构在接受存量房交易委托业务前，应核验房产的权利状况和卖方的身份证明。对不符合挂牌条件的房产，不

得接受委托。

第九条 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 经纪机构居间促成交易的，应当为买卖双方提供签订《秦皇岛市存量房屋买卖居间合同》的网上操作服务；买卖双方自行成交的，签约服务窗口应当为买卖双方提供签订《秦皇岛市存量房屋买卖合同》的网上操作服务。交易合同经双方当事人确认后，由经纪机构或签约服务窗口通过网上操作系统，将合同文本传送至存量房网上备案信息系统，除本条第二款、第三款规定的情形外，经备案的买卖合同内容不得更改。

交易双方当事人协商一致需要对备案合同内容进行变更或撤销的，经纪机构或签约服务窗口应当为交易双方当事人提供网上操作服务。

交易双方当事人申请解除备案合同的，应持解除合同的书面协议、备案合同和其他相关材料，到监管机构解除交易合同的备案信息。

第十一条 交易结算资金是指存量房买卖合同中约定的购房款，不包含办理房屋交易登记的各项税费和交易服务费，交易结算资金通过监管账户划转。

第十二条 交易结算资金监管包括全额资金监管和部分资金监管两种方式。

买方以一次性付款方式支付房价款的，应当采用全额资金监管方式；以银行贷款等分期付款方式支付房价款的，应当采用部分资金监管方式。买受人应当将首付款存入监管合作银行的监管专用账户中，由监管机构对买受人的首付款实施监管。

买方为卖方偿还原银行贷款的，可以采用部分资金监管。买卖双方应当提供他项权注销证明和买卖双方确认的偿还贷款证明，监管资金的额度为扣除偿还原银行贷款后的房价款。

第十三条 买卖双方选择接受交易资金监管的，按下列程序办理：

(一) 买卖双方持房屋所有权证、本人身份证明到签约服务窗口或经纪机构签订《买卖（居间）合同》；

(二) 买方按照合同约定将购房款存入交易结算资金监管账户。监管合作银行向买方出具秦皇岛市交易结算资金监管收款凭证；

(三) 买卖双方持交易结算资金监管收款凭证及转移登记所需必要材料，申请办理房屋所有权转移登记；

(四) 转移登记信息载入登记簿后，卖方持身份证明及备案合同到监管机构申请交易结算资金划转，监管机构对卖方申请信息核对无误后，向卖方出具“秦皇岛市存量房交易结算资金划转通知书”（后称“资金划转通知书”），同时向监管合作银行发送交易结算资金划转信息，监管合作银行收到“资金划转通知书”

并与电子信息核对无误后，向卖方划转交易结算资金。

第十四条 监管合作银行的交易结算资金系统需与监管机构的交易结算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 卖方委托代理人收取房价款的，在签订合同时，应当明确代理人及收款账户等信息，并提供经公证的委托书。

第十六条 存量房所有权转移登记事项记载于登记簿前，有下列情形之一的，买卖双方可向监管机构申请解除资金监管，监管机构应向买方出具交易结算资金划转通知书，并将电子信息发送至监管合作银行：

（一）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；

（二）经人民法院、仲裁机构判决或者裁定终止交易的，可由买方单方提出解除申请；

（三）房屋登记机关不予登记的；

（四）其他需要解除资金监管的情形。

第十七条 存量房交易结算资金监管不收取服务费。

第十八条 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。

第十九条 经纪机构和经纪人违反本办法的，由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正，记入信用档案。情节严重的，取消网上签约资格，并依据《房地产经纪管理办法》相关规定进行处罚。

第二十条 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。

第二十一条 本办法自印发之日起施行。