

武义县住房和城乡建设局文件 国家金融监督管理总局武义监管支局

武建〔2024〕61号

武义县住房和城乡建设局 国家金融监督管理总局 武义监管支局关于开展武义县存量房交易 资金监管的通知

各相关部门、各银行机构、各房地产经纪机构：

为加强房地产市场管理，维护房地产交易秩序，规范存量房交易行为，保障存量房交易资金安全，维护交易当事人合法权益，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）、《关于规范购房融资和加强反洗钱工作的通知》（建房〔2017〕215号）、《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）、《关于深化多跨协同推进二手房“带押过户”登记服务新模式的通知》（浙自然资规〔2023〕1号）、《浙江省住房和城

乡建设厅 浙江省市场监督管理局关于进一步规范房地产经纪管理的实施意见》（浙建 2024〔1〕号）等规定，结合我县实际，决定在我县开展存量房交易资金监管工作，现将有关事项通知如下：

一、凡坐落在本县行政区域范围内国有土地上已取得房屋权属证书的存量房交易时，其交易资金的监督管理适用本通知。

本通知所称的存量房（也称“二手房”），是指已被购买或自建并取得房屋所有权证及国有土地使用权证或不动产权属证书的房屋。

二、本通知所称存量房交易资金，是指交易双方当事人在存量房买卖合同中约定的房价款包括购房定金、首付款、购房贷款等购房款项。鼓励房地产经纪机构将经纪服务费用纳入交易资金监管范围。

三、县住房和城乡建设局负责对全县存量房交易资金监管工作的监督指导；房地产管理中心作为监管实施机构，具体负责全县存量房交易资金日常监督管理工作。由住房和城乡建设局在各参与资金监管业务的商业银行分别开设对应监管账户后，委托实施机构履行日常管理职能。托管银行应与管理部門签订存量房交易监管资金的托管协议，全面、清晰界定双方权利义务关系，确保存量房交易结算资金专款专用，不得截留、挤占或挪作他用。国家金融监督管理总局武义监管支局负责对商业银行交易资金监管的操作风险和合规性进行监督检查。

四、银行在开展存量房贷款业务时，其贷款资金必须打入到资金相关联的监管账户，各银行应按照存量房交易资金监管系统的要求，做好系统对接工作，实现存量房交易结算资金信息的即时传递与交换，并应对交易资金的安全性负责。涉及公积金贷款部分资金，待系统完成对接后一并纳入监管范围。

五、监管账户不得支取现金，独立于监管实施机构的固有财产及其管理的其他财产，不属于监管实施机构的负债，监管资金的所有权属于交易当事人。

如遇司法部门对监管账户进行冻结和扣划，监管实施机构、监管合作银行有义务证明专用账户的性质。

六、交易资金监管应遵循安全、快捷、便民的原则。交易资金监管属无偿提供服务的行为。

七、经房地产经纪机构服务促成的存量房交易交易资金必须纳入监管。并签订《武义县存量房交易资金监管协议》，通过监管账户存储和划转交易资金。房地产经纪机构在签订经纪服务合同前应明确告知交易双方资金监管相关事宜，不得违背买卖双方意愿诱导规避资金监管流程。

买卖双方自行达成的房屋交易，鼓励其将房屋交易资金纳入监管。

八、有下列情形之一的房屋转让，不纳入交易资金监管

- （一）依据生效法律文书转移的；
- （二）拍卖转让的；

- (三) 出资入股的;
- (四) 继承、赠与、析产、产权调换的;
- (五) 共有人之间份额转让的;
- (六) 配偶及其他直系亲属(子女、父母、祖父母、外祖父母)间转让的;
- (七) 属于国有资产挂牌交易的;
- (八) 其他不具备资金监管条件的情形。

九、有下列情形之一的，交易双方可申请解除交易资金监管

- (一) 不动产转移登记前，交易双方经协商终止交易的;
- (二) 不动产转移登记前，经人民法院生效判决或仲裁委员会裁决依法解除存量房买卖合同的;
- (三) 不动产登记部门不予登记，导致合同解除的;
- (四) 交易房产在未过户前被查封的;
- (五) 其他解除交易的情形。

解除交易资金监管的，在撤销《存量房买卖合同》时，同步签署《解除资金监管申请书》，经交易双方确认后，按合同约定退回交易资金。

十、违规行为

(一) 房地产经纪机构及其从业人员在办理存量房交易过程中有未提前告知资金监管相关事宜、故意诱导或违背交易双方意愿规避交易资金监管的、协助交易双方虚假申报交易资金监管信息以及其他禁止行为的，由监管部门采取约谈、责令限期整改、

暂停网签、记入经纪机构和经纪人员信用档案等措施；构成犯罪的，移交司法机关追究刑事责任。

（二）交易双方应如实申报交易及资金监管信息，因交易双方申报不实原因引发纠纷、造成损失的，由交易双方自行承担责任。

（三）从事存量房交易资金监管的相关职能部门及其工作人员，在工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，应根据其职责、岗位及相关规定，由有关部门给予处分；构成犯罪的，移交司法机关追究刑事责任。

- 附件：1.《武义县存量房交易资金监管协议》（四方）
2.《解除存量房交易资金监管申请书》（三方）
3.《解除存量房交易资金监管申请书》（双方）



（此件公开发布）

附件 1:

武义县存量房交易资金监管协议

甲方（卖方）：

乙方（买方）：

丙方（经纪机构）：

丁方（监管方）：武义县住房和城乡建设局

为了建立主体诚信、行为规范、监管有力的房地产经纪市场秩序，维护房屋买卖双方的合法权益，保障存量房交易资金和银行信贷资金安全，甲乙丁三方/甲乙丙丁四方在平等，自愿、诚实信用的基础上，经协商一致，就存量房交易资金监管事项达成以下约定，以供遵照执行。

第一条 本合同适用于以下两种情形：

- 1. 甲方原贷款银行与监管银行同一主体；
- 2. 甲方原贷款银行与监管银行非同一主体。

第二条 本合同所称原贷款银行是指卖方在本次拟转让房屋前已经办理房屋抵押贷款的银行。

第三条 本合同所称的监管银行是指与丁方签署《存量房交易资金合作协议书》，根据丁方要求对交易资金进行存储和划转的银行。也同时必须是全额监管情形下与买方用拟受让房屋过户后申请购房贷款的银行。

第四条 本合同所称的全额监管是指将购房定金、首付款和购

房贷款等全部房款以及佣金纳入监管的情形。

一、房屋基本情况

第五条 根据甲、乙双方自愿在丙方协助下签订的编号为：____的《浙江省二手房买卖合同》，甲方将坐落于____的房屋出售给乙方（房屋建筑面积为：____平方米，房屋产权证号为：____），甲、乙双方约定房屋交易价格为人民币____元（小写¥____元）。甲乙丙三方约定甲方支付丙方的佣金为人民币____元（小写¥____元），乙方支付丙方的佣金为人民币____元（小写¥____元）。此房屋的交易监管金额中的人民币____元（小写¥____元）支付给甲方所有（佣金除外），其中已包含甲方提前归还其在原贷款银行所有抵押贷款所需缴纳的全部费用。

二、交易资金监管事项

第六条 为确保交易资金安全，甲乙双方/甲乙丙三方同意本宗（次）房屋买卖产生的交易资金委托丁方监管，并选择丁方开立的武义县住房和城乡建设局存量房资金监管专户（以下简称“监管账户”）为交易资金予以存储、划转等结算行为。监管账户系丁方专门为存量房交易资金存储、划转开设的独立账户，并以乙方存入的监管资金和监管银行发放的贷款为限，依买卖合同及原贷款银行原抵押合同对甲、乙、丙、原贷款银行各方实施支付行为。

监管账户内交易资金仅限于向本合同约定的各方名义开立的

结算账户及甲方原贷款还款账户划转，不得向本合同约定之外的结算帐户划转款项。

监管账户信息如下：

户 名：

开户银行：

账 号：

第七条 乙方应在____前将房屋买卖价款现金人民币____元（小写¥_____元），存入由丁方开立的上述银行的监管账户下的子账户内。

乙方如需要贷款购房的，凭本合同和首付存款凭证（含定金等）向监管银行办理，乙方应监管的贷款金额为人民币____元（小写¥_____元）。监管银行批准贷款后，乙方自愿委托并授权监管银行将贷款划入本合同选择的丁方监管专用账户内。

住房公积金贷款或住房公积金贷款和商业贷款组合贷款的，应遵照住房公积金贷款的有关规定办理。

甲方应在____前将佣金人民币_____整（小写¥_____元），存入由丁方开立的上述银行的监管账户内。

乙方应在____前将佣金人民币_____整（小写¥_____元），存入由丁方开立的上述银行的监管账户内。

上述监管资金总额必须大于或等于甲、乙双方约定的房屋交易价格及佣金之和。

如需调整监管资金金额的，各方另行签订补充协议。

三、监管资金划转与相关房屋登记合并办理的条件

第八条 甲方在出卖房屋前已设定的本宗房屋抵押登记不动产权利证书号_____项下的贷(借)款,甲、乙双方同意按照《民法典》的规定或抵押合同约定的抵押前后顺序进行清偿,并按照以下要求办理:

1. 甲方在出卖房屋前原有的与原贷款银行存在抵押贷款的,经原贷款银行确认,截止____年____月____日,剩余贷款本息合计人民币_____元(小写¥_____元),对剩余贷款甲方选择:

- 以甲方自有资金一次性提前归还:
- 由监管账户内资金归还。

如甲方选择“以甲方自有资金一次性提前归还”的,各方应履行下列约定:

(1)甲方在____年____月____日前将资金存入甲方在原贷款银行开立的还款账户。

(2)不动产权利登记手续办结后,由丁方负责将监管账户内资金划转至甲方账户。如监管账户内资金多于本协议第五条约定的房屋交易监管金额的,多出的资金由丁方划转至乙方账户。(甲乙双方账户信息详见本协议第九条)

如甲方选择“由监管账户内资金归还”的,各方应履行下列约定:

(1)监管账户内资金来源包括甲方或乙方的自有资金、乙方向监管银行申请的贷款资金。资金来源和具体金额以监管账户明

细载明的入账主体和金额为准。

(2) 甲、乙双方同意存入监管账户内的资金首先应偿还甲方原贷款银行的原贷款本息（包括罚息、复利），并由存量房资金监管系统发送将资金划转至原贷款银行结算账户账号的指令。

(3) 原贷款银行同意出卖房屋办理“带抵押过户”，可在不解除原贷款银行对出卖房屋的抵押权的情况下办理出卖房屋的所有权转移登记手续，乙方贷款资金归还完毕甲方在原贷款银行处的剩余贷款本息后，可办理原贷款银行对出卖房屋的抵押权注销登记。

2. 丁方对监管账户存入后的资金是否足额偿还原贷款不承担任何责任，均由甲方承担继续履行合同的责任。如监管金额（佣金除外）不足以偿还原贷款本息，由甲方负责与乙方、原贷款银行协调处理。

3. 在监管期间，甲方、乙方双方一致同意在人民法院向丁方送达协助执行通知书对任何一方的资金冻结限制的，丁方应无条件地予以协助，对此造成的法律后果，均与丁方无关。

4. 甲方承诺交易房屋原抵押登记行为系真实的、合法有效的，如存在虚假借贷并抵押登记行为的，对此造成本合同解除、无法履行、法院查封冻结或其他各方损失的相应法律后果，均由甲方予以承担，与其他各方均无任何关系。

四、资金监管时限

第九条 存量房交易资金监管的时间为自乙方将交易资金存

入监管账户起至按约定对监管资金全部划转时止。在合同有效期内，各方未经协商一致，任何一方不得对上述结算账户申请办理划转或取回。

甲、乙、丙各方一致确认以下账户以各自名义或需要开设并保证具有真实性，交易房屋在转移登记后同意在监管银行按以下唯一结算账户和划入金额的数额划付监管资金：

甲方结算账户账号：_____开户银行：_____
划入金额：¥ _____

乙方结算账户账号：_____开户银行：_____
划入金额：¥ _____

丙方结算账户账号：_____开户银行：_____
划入金额：¥ _____

原贷款银行结算账户账号：_____开户银行：_____
划入金额：¥ _____

甲方或乙方若存在共有权人的，应以其中一人的名义开立结算账户。甲方指定_____开立账户；乙方指定_____开立账户。甲方和乙方指定的账户开户人即为双方代理人，代理人的代理行为即视为甲方或乙方本人所为。

第十条 丁方对上述内容不承担任何审查责任。

五、合同解除条件

第十一条 有下列情形之一的，丁方有权解除本合同，乙方凭解除或撤销买卖合同的相关材料向丁方申请将监管资金以转账方式划

入乙方银行结算账户内，丁方有权将房屋产权登记恢复至过户前的状态。

1. 甲、乙双方约定解除存量房屋买卖合同的；
2. 交易房屋被司法机关依法查封或被其他行政机关以其他方式限制房屋产权的；
3. 房屋登记机构不予登记的；
4. 甲、乙双方未能在本合同约定的期限内存入足额监管资金的，造成丁方不能有效实施交易资金监管的；
5. 发现甲方与乙方恶意串通非法转移财产的，或者甲方在交易房屋原抵押登记中有虚假借贷关系并进行抵押登记行为的；
6. 违反法律、行政法规的强制性规定及违背公序良俗情形的，或丁方认为不宜办理监管行为的其他情形；
7. 具有其他可撤销的民事法律行为情形的。

第十二条 在已申请资金监管但尚未办理不动产转移登记前，甲、乙双方就房屋买卖事宜有争议且协商不成的，各方应凭人民法院的生效法律文书和协助执行通知书向丁方申请领取监管资金。

六、其它约定

第十三条 不动产权转移并记载于登记簿后，即可直接向监管银行发起支付指令，经甲方确认后对监管资金进行划付。监管银行有权依据丁方的支付指令和支付通知书划付资金。

第十四条 丁方进行资金监管时，不向甲、乙双方收取任何监管费用，但资金监管期间不计息。丁方根据各方申请而出具本合

同约定的监管资金额度内款项的划转材料，交易款项在办理存入和划转过程中所产生的所有法律风险均不予承担责任，其他各方均无权要求丁方承担相应的法律责任。

第十五条 甲乙双方/甲乙丙三方一致承诺在本合同约定的各项权利和义务均是真实有效的，如存在任何虚假、瑕疵或不当行为而造成本合同履行过程中而产生的法律后果均由双方各自承担，在任何情形下丁方无需承担任何法律责任（除丁方故意或重大过失行为之外）。

第十六条 本合同自甲乙双方/甲乙丙三方或委托代理人签字或盖章和丁方加盖公章后生效，本合同一式四份，甲乙丁三方/甲乙丙丁四方各执一份。

第十七条 甲乙双方/甲乙丙三方如委托代理的，委托书需经公证。

(以下无正文, 签字页)

(〈金华市存量房交易资金监管协议〉签字页)

甲方 (签章) :

乙方 (签章) :

代理人 (签章) :

代理人 (签章) :

联系电话:

联系电话:

丙方 (签章) :

丁方 (签章) :

代理人 (签章) :

联系电话:

联系电话:

签约日期: 年 月 日

附件2

解除存量房交易资金监管申请书（三方）

（编号：_____）

甲方（卖方或法定监护人）：_____证件号码：_____

手机号：_____

乙方（买方或法定监护人）：_____证件号码：_____

手机号：_____

丙方（经纪机构）：_____经纪人员：_____

身份证号：_____手机号：_____

兹有乙方购买甲方坐落于_____的房屋，
产权证号：_____，合同编号：_____，成交价格为（人民币）：_____元，已存入资金监管账户总额为：_____元。

现甲乙双方协商一致，并经丙方确认，取消本次交易，同时解除交易资金的监管。相关当事人承诺并确认本次申请所填内容及提交的材料真实有效，自行承担由此引起的一切责任。

特此申请。

甲方（签章）：

乙方（签章）：

签署时间：

签署时间：

丙方（签章）： 签署时间：

附件3:

解除存量房交易资金监管申请书（双方）

（编号：_____）

甲方（卖方或法定监护人）：_____证件号码：_____
手机号：_____

乙方（买方或法定监护人）：_____证件号码：_____
手机号：_____

兹有乙方购买甲方坐落于_____的房屋，
产权证号：_____，合同编号：_____，成交价格为（人民币）：_____元，已存入资金监管账户总额为：_____元。

现甲乙双方协商一致，需取消本次交易，同时解除交易资金的监管。相关当事人承诺并确认本次申请所填内容及提交的材料真实有效，自行承担由此引起的一切责任。

特此申请。

甲方（签章）：

签署时间：

乙方（签章）：

签署时间：

