

郑州市存量房交易结算资金管理办法

(修订稿)

第一章 总则

第一条 为加强房地产市场管理，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《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》（建住房〔2006〕321号）、《河南省住房和城乡建设厅等部门转发关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》的通知（豫建〔2016〕151号）、《河南省住房和城乡建设厅 河南省市场监督管理局关于加强全省房地产经纪服务管理的通知》（豫建行规〔2023〕5号）等文件精神，结合我市实际情况，制定本办法。

第二条 全市范围内办理存量房交易结算资金业务适用本办法。

第三条 本办法所称存量房是指已购买或自建并取得房屋所有权证或不动产权证书的房屋。

第四条 本办法所称存量房交易资金，是指交易双方在《存量房买卖合同》中约定的房款（包括一次性付款、首付款、按揭贷款等）。交易结算资

金监管仅限于交易房款，不包含办理房屋交易涉及的各项税费。

第五条 本办法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，与交易保证机构签订交易结算资金监管协议，由交易保证机构代收买方当事人应付交易资金，并在交易完成后，按照约定，向卖方当事人代付交易资金的行为。

第二章 交易管理机构

第六条 郑州市住房保障和房地产管理局是全市存量房交易结算资金管理的行政主管部门。

郑州市住房保障和房地产管理局委托郑州市房屋交易中心负责市内存量房交易结算资金监管的组织实施和管理工作。

第七条 郑州市房屋交易中心应当按照有关规定和要求，组织建设存量房交易信息系统、存量房网上备案及交易结算资金监管系统，提供交易档案信息查询、存量房买卖合同示范文本、买卖合同网签备案等服务。

第三章 交易保证机构

第八条 郑州住房置业融资担保有限责任公司是郑州市存量房交易结算资金的交易保证机构，负责

接受交易双方当事人的委托，提供交易结算资金代收代付服务，承办存量房交易结算资金监管业务。

第九条 交易保证机构应当开立客户交易结算资金专用存款账户，账户名称为机构名称加“客户交易结算资金”字样，并向中国人民银行河南省分行备案。交易保证机构不得从事房地产经纪业务。

第十条 存量房客户交易结算资金专用存款账户，针对每笔交易进行财务核算用于存量房交易结算资金的存储和划转。交易结算资金的所有权属于交易当事人，独立于交易保证机构的固有财产及其管理的其他财产，不属于交易保证机构的负债。客户交易结算资金专用存款账户不得支取现金。

监管银行发现有关部门查封结算资金专用存款账户、冻结和扣划客户交易结算资金时，应出示证据证明交易结算资金及其银行账户的性质，并及时书面告知交易保证机构。

第十一条 交易保证机构要建立健全存量房交易资金（专项资金）管理制度，形成完善有效管理机制，自身加强日常监督，强化监督检查，不得侵占、挪用交易资金，确保交易资金安全。

第十二条 交易保证机构与监管银行建立信息互通机制，通过郑州存量房网上备案及交易结算资金

监管系统实现存量房交易网签、资金监管协议、监管资金扣划以及贷款业务办理、监管资金划转等信息共享。

第四章 经纪机构

第十三条 经纪机构从事存量房网上交易服务的，应当向郑州市住房保障和房地产管理局申请办理网上用户认证手续。

经认证的用户信息发生变化的，经纪机构应当到郑州市住房保障和房地产管理局变更用户信息。

经纪机构向交易双方当事人提供存量房交易服务时，应当遵守存量房交易的各项规定。

第十四条 通过经纪机构成交的存量房交易资金应全部纳入资金监管。在提供网签服务时经纪机构及其从业人员应当告知交易双方当事人关于资金监管的相关内容，协助交易双方当事人与交易保证机构签订资金监管协议；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交易资金，不得侵占、挪用交易资金。

第十五条 经纪机构接受存量房出售委托前，应当核验相关房屋权属证明和委托人的身份证明，并通过存量房交易信息系统进行信息核验，核验的主要内容包括：

（一）委托人身份验证；

（二）房屋所有权证或不动产权证书记载内容的真实性；

（三）房屋交易要求的其他事项。

对不符合委托条件的房屋，经纪机构不得接受委托。

第十六条 经纪机构居间促成交易的，应当为交易双方当事人提供存量房交易信息的查询服务。经纪机构将交易意向信息传送至郑州市存量房网上备案及交易结算资金监管系统，房屋信息核对无误，符合转让条件的给予发布，并生成交易信息登记编号。

第五章 存量房交易

第十七条 交易双方当事人自行达成存量房交易意向的，通过交易大厅服务窗口或网上签订《存量房买卖合同》（以下简称买卖合同）。通过经纪机构成交的，由经纪机构协助交易双方当事人签订买卖合同。

第十八条 在交易双方当事人共同申请房屋产权转移登记前，交易信息发生变化的，交易双方当事人应到郑州市房屋交易中心办理交易信息注销手续。

第十九条 交易双方当事人应当在买卖合同约定的期限内，办理产权转移登记手续。

在买卖合同约定办理房屋产权转移登记手续的期限内，协商一致解除买卖合同的，交易双方当事人到交易大厅服务窗口办理交易信息注销手续。

第六章 交易结算资金的交存和划转

第二十条 申请交易结算资金监管按下列程序办理：

(一)交易双方当事人持房屋所有权证或不动产权证书、本人身份证明，通过交易大厅服务窗口或网上签订《郑州市存量房交易结算资金监管协议》（以下简称监管协议）。

(二)除下列事项外，其他纳入资金监管：

(1) 交易双方当事人为直系亲属的；

(2) 房屋产权人与共有人之间交易的；

(3) 房屋产权交换的；

(4)依据人民法院或仲裁委生效法律文书转移房屋权属的；

(5) 按规定其他免除资金监管的。

免除资金监管的，交易双方当事人需签署《存量房交易资金非监管申请》，由交易保证机构出具交易结算资金非监管证明。

(三)买方当事人按照监管协议约定将购房款存入交易保证机构在银行设立的交易结算资金专用存款账

户；交易保证机构向买方当事人出具交易结算资金监管存款凭证。

(四)买方当事人申请按揭贷款的，交易结算资金（首付款）存入监管账户后，在银行办理贷款业务时，提供买卖合同、监管协议、交易结算资金（首付款）监管存款凭证等按揭贷款申请材料，经审核符合贷款发放条件的，贷款银行将贷款资金划入交易结算资金专用存款账户。

贷款银行核定的贷款额度发生变化时，交易双方当事人应注销原买卖合同信息及监管协议，重新办理网签及资金监管手续。

(五)交易双方当事人同意用监管的部分或全部交易结算资金办理抵押债务清偿的，由交易保证机构根据原贷款银行出具的同意函及贷款结清说明释放交易结算监管资金，原贷款抵押注销。

(六)交易双方当事人按照监管协议约定，待交易双方办理完交易登记手续，不动产信息系统中不动产权证书办理到已登簿环节，交易保证机构办理资金划转手续。

交易保证机构依据监管协议通过资金监管系统向监管银行发送付款指令，并出具《郑州市存量房交易结算资金划转通知书》，由监管银行划转交易结算资

金，监管协议终止。

(七)因交易房屋不具备交易条件、交易双方当事人约定终止交易、交易当事人单方面违约等情况导致交易合同无法履行的，交易双方当事人、交易保证机构可根据监管协议的相关条款解除监管协议。交易保证机构依据监管协议将交易结算资金划转给交易买方当事人。

第二十一条 卖方当事人的交易结算资金账户发生变更的，应当及时向交易保证机构申请账户变更手续。

第二十二条 交易保证机构免费提供存量房交易结算资金监管服务。存量房交易结算资金监管的时间为存入监管专用账户起至不动产登记簿权利人记载为买房人或资金退还至买方（贷款银行）账户止。涉及银行贷款的，不动产登记簿抵押权人记载为贷款银行后，方可交割监管资金。

第七章 监督管理

第二十三条 客户交易结算资金专用存款账户的监管银行应当按照其与交易保证机构的约定，加强资金监管，确保存量房交易结算资金专款专用。

第二十四条 房地产主管部门负责本辖区经纪机构日常抽查和定期检查等管理工作，同时做好存量

房信息的采集、汇总和统计工作，建立和完善存量房地产市场形势的分析和评价机制，并定期向社会公布存量房供求情况和房价情况，加强对存量房市场运行情况的监测，定期形成市场监测报告。

第二十五条 房地产行业组织要健全行规行约，房地产经纪服务标准和执业规则，以及会员信用档案，引导房地产经纪机构及从业人员依法合规经营。对房地产经纪机构及从业人员存在扰乱市场秩序、违规代收代付存量房交易资金、收费不规范、损害群众权益等情形的，房地产行业组织依据行规行约给予自律处分。同时将会员遵守法律、行政法规和经纪准则的情况记入信用档案，并向社会公开。

第八章 法律责任

第二十六条 监管银行违反郑州市存量房交易结算资金监管协议及合作协议，未经交易保证机构核实同意，擅自划转监管资金的，应当负责追回资金，无法追回的依法承担相应违约责任；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第二十七条 交易保证机构及其工作人员在工作中违规操作、玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，由其所在单位或上级主管部门依法依规给予行政处分；给交易各方造成损失的，其所在单位应当先行赔付，

并依法追偿；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第二十八条 经纪机构及其从业人员在提供经纪服务过程中违反本办法第十三条、第十四条、第十五条、第十六条，由属地房地产行政管理部门约谈经纪机构负责人，责令限期整改；拒不整改或整改不符合要求的，暂停网签，记入信用档案，情节严重的取消郑州市存量房网上备案及交易结算资金监管系统使用权限、经纪机构备案资格；造成损失的，承担相应的法律责任；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第二十九条 存量房交易结算资金监管机构及其工作人员在工作中违规操作、玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权，应当承担相应的法律责任。

第九章 附则

第三十条 各开发区、区县（市）房地产主管部门负责本行政区域内存量房交易结算资金监管的组织实施和管理工作。

第三十一条 本办法自 年 月 日起施行。2015年11月18日印发的《郑州市存量房网上交易和结算资金管理暂行办法》同时废止。