中卫市存量房交易资金监管办法

（征求意见稿）

第一条 为进一步规范我市存量房交易行为，保障存量房交易资金安全，维护买卖双方的合法权益，促进我市房地产市场平稳健康发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《房地产经纪管理办法》《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）《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）《关于规范房地产经纪服务的意见》（建房规〔2023〕2号）《关于进一步规范全区房地产经纪管理的通知》（宁建规发〔2025〕10号）等有关规定，结合中卫市实际，制定本办法。

第二条 中卫市沙坡头区行政区域内，存量房交易资金的监督管理适用本办法。

本办法所称存量房，是指通过购买或自建等途径，已取得房屋权属证明（包括房屋所有权证书）并可上市交易的房屋，不包括公有住房、公租房、保租房和房地产开发企业用于销售的新建商品房。

本办法所称存量房交易资金和监管资金，是指买卖双方在已备案的存量房买卖合同中约定的成交价款，包括一次性付款、首

付款和贷款等款项，不含定金。

第三条 中卫市住房和城乡建设局是中卫市存量房交易资金监管的主管部门。房地产管理部门（以下简称“监管机构”）具体负责中卫市存量房交易资金监管工作。监管机构应当在银行设立存量房交易资金结算专用账户（以下简称“专用账户”），对存量房交易资金进行监管。

第四条 存量房交易资金监管遵循安全、快捷、便民、无偿的原则。

第五条 买卖双方应当与监管机构签订《存量房交易资金监管协议》，明确各方权利义务。买受人应当按照房屋买卖协议和存量房交易资金监管协议约定，将存量房交易资金存入监管机构专用账户，由监管账户开设银行开具交款凭证，并由监管机构向买受人开具存量房交易资金监管确认书。

第六条 监管机构应当建立存量房交易资金安全保障制度，恪尽职守、诚实守信、谨慎勤勉履行监管职责。

存量房交易资金独立于监管机构的固有财产及其管理的其他财产，不属于监管机构的负债。存量房交易资金的所有权属于买卖双方。存量房交易资金在专用账户滞留期间按照监管账户开设银行同期活期存款利率计算利息，交易完成并符合资金划转条件的，利息归出卖人所有；交易未完成的，利息归买受人所有。《存量房交易资金监管协议》另有约定的，从其约定。

第七条 下列情形不属于资金监管范围:

（一）房屋继承、赠与、产权交换的;

（二）共有人之间份额转让的;

（三）以房屋出资入股，房屋权属发生转移的;

（四）房屋系征收补偿取得的;

（五）属于国有资产转让的;

（六)依据人民法院或者仲裁机构生效法律文书转移房屋权属的;

（七）其他不具备资金监管条件的情形。

第八条 买卖双方自行成交的存量房交易资金,除买卖双方提出明确要求外,买卖双方办理存量房买卖合同网签备案应当签订《存量房交易资金监管协议》。买卖双方选择不签订《存量房交易资金监管协议》的，应当共同签署《自愿放弃资金监管服务确认书》，并自行承担相应的资金风险和法律责任。

第九条 通过房地产经纪机构成交的存量房交易资金(不含定金)，应当全部纳入资金监管范围。房地产经纪机构及其从业人员在提供存量房买卖合同网签服务时,应当告知买卖双方办理存量房交易资金监管，并协助买卖双方做好《存量房交易资金监管协议》签订等工作。

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（定金除外）；不得侵占、挪用交易资金。

第十条 办理存量房交易资金监管时，买卖双方应当提交以下材料：

（一）《存量房买卖合同》；

（二）买卖双方身份证明；

（三）其他与存量房交易资金监管有关的材料。

第十一条 存量房交易资金监管按照以下程序办理：

（一）交易双方网签存量房买卖合同后与监管机构签订《存量房交易资金监管协议》；

（二）买方按照监管协议约定，将监管资金存入监管机构专用账户；

（三）买方贷款购房的，首付款进入监管账户后，监管机构向贷款银行出具首付款到账证明，贷款银行将贷款发放至监管机构专用账户；

（四）买卖双方申请办理不动产转移登记；买方贷款购房的，同时与银行申请办理抵押权设立登记；

（五）不动产登记完成后5个工作日内，监管机构根据《存量房交易资金监管协议》约定，完成监管资金的划转；因银行清算等客观原因需要顺延的，应当及时告知交易当事人。

第十二条 买卖双方申请终止交易资金监管的，按下列规定办理：

（一）在中卫市自然资源和不动产确权登记中心受理不动产转移登记前，买卖双方协商解除交易的，买卖双方持《存量房买

卖合同》《存量房交易资金监管协议》、身份证明等材料到监管机构现场签订解除存量房买卖及交易资金监管协议书，解除交易资金监管。监管机构按照解除存量房买卖及交易资金监管协议书约定，对监管资金及监管资金在监管账户存续期间的存款利息进行划转。

（二）中卫市自然资源和不动产确权登记中心受理不动产转移登记后，不动产转移登记事项记载于登记簿前，买卖双方协商解除交易、房产被查封等原因未能完成不动产转移登记的，买卖双方持中卫市自然资源和不动产确权登记中心出具的《不予登记告知书》《存量房买卖合同》《存量房交易资金监管协议》、存量房交易资金监管确认书和身份证明等材料到监管机构现场签订解除存量房买卖及交易资金监管协议书，解除交易资金监管。监管机构按照解除存量房买卖及交易资金监管协议书约定，对监管资金及监管资金在监管账户存续期间的存款利息进行划转。

（三）人民法院、仲裁机构判决或者裁决终止交易的，可以依据已生效的法律文书等相关材料解除交易资金监管。

第十三条 房地产经纪机构及其分支机构应当在营业场所的显著位置公示存量房交易资金监管相关规定、监管账户开设银行、监管账户等信息。

第十四条 房地产管理部门应当会同市场监管等部门对房地产经纪机构及其从业人员开展联合检查。对违反本办法及其他相关法律法规的行为，由有关部门按照职责依法依规予以查处；

对存在经查证属实的投诉举报记录等情形的，由市场监管部门依法依规将该经纪机构纳入国家企业信用信息公示系统。房地产管理部门可以视违法违规行为情节，依法采取约谈、责令限期整改等惩戒措施。

第十五条 监管账户开设银行未按照监管机构要求及时入账、拨付监管资金及利息的，监管机构可以取消在该银行设立的监管账户，并依法追究监管账户开设银行的法律责任。

第十六条 监管机构工作人员在监管工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予处分；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关。

第十七条 中宁县、海原县可以参照本办法执行。

第十八条 本办法自 2026 年 12 月 31 日起施行，有效期至 2031 年 12 月 30 日。

本办法实施期间，如遇国家、自治区政策调整或者本办法实际情况发生重大变化，由制定机关按照规范性文件管理有关规定及时修订或者废止。

第十九条 本办法施行后，《关于落实存量房交易资金监管工作的通知》（卫住建规发〔2021〕1 号）同时废止。