

ZBCR-2023-0140009

淄博市住房和城乡建设局
淄博市财政局
淄博市市场监督管理局
淄博市住房公积金管理中心
中国人民银行淄博市分行
国家税务总局淄博市税务局

文件

淄建发〔2023〕97号

关于印发《淄博市存量房买卖合同网签备案和交易资金监管办法》的通知

各区县住房城乡建设局，高新区、经济开发区建设局，文昌湖省级旅游度假区住房城乡建设局，各有关单位：

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，维护交易双方当事人合法权益，根据根据住建部《房地产经纪管理办法》《住房城乡建设部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）

《住房和城乡建设部市场监管总局关于规范房地产经纪服务的

意见》（建房规〔2023〕2号）《山东省人民政府办公厅关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》（鲁政办发〔2017〕59号）等法律法规和文件规定，结合本市实际，市住房和城乡建设局联合市财政局、市市场监督管理局、市住房公积金管理中心、中国人民银行淄博市分行和国家税务总局淄博市税务局制定了《淄博市存量房买卖合同网签备案和交易资金监管办法》，现予以公布，请认真遵照执行。

淄博市住房和城乡建设局

淄博市财政局

淄博市市场监督管理局

淄博市住房公积金管理中心

中国人民银行淄博市分行

国家税务总局淄博市税务局

2023年9月8日

淄博市存量房买卖合同网签备案 和交易资金监管办法

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，维护交易双方当事人合法权益，根据住建部《房地产经纪管理办法》《住房和城乡建设部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）《住房和城乡建设部市场监管总局关于规范房地产经纪服务的意见》（建房规〔2023〕2号）《山东省人民政府办公厅关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》（鲁政办发〔2017〕59号）等法律法规和文件规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域范围内存量房买卖合同网签备案和存量房交易资金的监督管理。

第三条 本办法所称存量房是指取得不动产权证书或房屋、土地权属证书的国有土地上的房屋。

本办法所称存量房买卖合同网签备案，是指由交易当事人（含经纪机构）应当通过淄博市住房和城乡建设局网上业务模块（以下简称网上业务模块）签订存量房买卖合同，并在住房城乡建设主管部门进行备案。

本办法所称存量房交易资金是指在存量房交易中结算的房价款，主要包括首付款和购房贷款等交易资金。

本办法所称存量房交易资金监管是指存量房交易双方与经房源所在区域主管部门确认的交易保证服务机构签订《存量房交易资金保证协议》（以下简称交易资金保证协议），买受人将监管资金存入存量房交易资金监管专用账户，交易保证服务机构按交易资金保证协议约定，通过监管银行划转交易资金的行为。

第四条 市住房城乡建设主管部门负责对区县存量房买卖合同网签备案和交易资金的监督管理进行监督指导。

区县住房城乡建设主管部门负责本行政区域范围内存量房买卖合同网签备案和交易资金的监督管理，具体工作可以委托所在区县的住房保障服务机构负责实施，也可以委托交易保证服务机构实施。

第二章 存量房买卖合同网签备案

第五条 本市行政区域范围内存量房买卖应当通过网上业务模块签订网签合同。

第六条 在区县住房城乡建设主管部门备案的房地产经纪机构自动取得办理存量房买卖合同网签资格（以下简称网签资格），其时限与备案有效期一致。

第七条 房地产经纪机构应当如实向区县住房城乡建设主管部门提供本机构及网上签约操作人员信息。经纪机构名称及网上签约操作人员信息发生变化的，应当及时更新。

第八条 房地产经纪机构有下列情形之一的，不再具备网签资格：

- （一）已注销；
- （二）不再从事相关经纪业务；
- （三）备案到期后未进行续期；
- （四）法律法规规定的其他情形。

第九条 存量房买卖通过房地产经纪机构成交的，房地产经纪机构应当在经营场所办理合同网签备案。

买卖双方当事人自行成交的，双方当事人可通过金融机构提供的便民服务网点或者已备案的房地产经纪机构经营场所办理合同网签备案。

第十条 存量房买卖合同网签备案程序为：

- （一）售房资格和购房资格审核及房源核验；
- （二）买卖双方当事人通过网上业务模块进行网签，生成网签合同文本；
- （三）通过房地产经纪机构成交的，买卖双方当事人可以采用电子签名技术在网上业务模块予以确认；买卖双方当事人自行成交的，双方当事人在金融机构提供的便民服务网点或者

已备案的房地产经纪机构经营场所打印出网签合同并签章确认，将合同签章上传至网上业务模块。

（四）网签备案并生成合同备案编码；

（五）网签备案信息载入楼盘表。

第十一条 住房城乡建设主管部门应当将存量房买卖合同相关信息推送至政务信息资源共享交换平台。

公安、自然资源和规划、税务、人民银行、住房公积金等部门和单位根据工作需要，从政务信息资源共享交换平台上依申请共享信息。

第十二条 当事人协商一致同意解除合同的，自行成交的双方当事人，或者经纪机构撮合成交的三方当事人，应当共同到房源所在地住房城乡建设部门办理交易信息撤销手续。

第十三条 有下列情形之一的，一方当事人可单方申请撤销合同备案：

（一）经仲裁机构、人民法院生效法律文书确认合同解除、无效或被撤销的；

（二）完成存量房买卖合同网签备案后，超过交易当事人约定时限未办理不动产转移登记的；

（三）法律法规规定的其他情形。

第十四条 税务部门应当以政务信息资源共享交换平台推送的存量房买卖合同网签备案信息，作为纳税人办理房屋交易纳税的审核要件。

住房公积金管理机构、金融机构应当以存量房买卖网签备案合同，作为受理买受人贷款申请时的审核要件。

第三章 存量房交易资金监管

第十五条 存量房交易资金监管遵循安全、快捷、便民、无偿的原则。

第十六条 房地产经纪机构和从业人员不得从事存量房交易监管资金的代收代付，不得有侵占、挪用交易资金等行为。

第十七条 具备资金监管安全规范运行所需的金融管理业务能力及网络技术条件的商业银行，可以列入存量房交易资金监管合作银行(以下简称监管银行)名录，配合开展存量房交易资金监管业务。

交易保证服务机构应当委托名录内商业银行办理交易监管资金的存储、划转等手续，不得在同一家银行的不同分支机构重复开立相同用途账户。交易资金应当单独核算收支，专用账户资金不得提现和挪用。

第十八条 监管银行应当与住房城乡建设主管部门和交易保证服务机构签订存量房交易资金监管服务协议，提供相应的金融服务与网上业务模块对接，实现信息互通共享，确保业务办理连续、安全、便捷。

第十九条 交易当事人可在监管银行名录内自主选择开户银行。

存量房交易资金专用账户中交易监管资金的所有权属于交易当事人，不属于交易保证服务机构的资产和负债。

第二十条 存量房交易资金在专用账户存续期间按照相应存款期限品种利率计息，并符合利率自律规定。利息归属按合同处理。

(一) 双方交易完成，交易资金在专用账户存续期间的存款利息归出卖人所有；

(二) 双方交易失败，账户内本息在扣除银行贷款本息后归买受人所有。

第二十一条 有下列情况之一的，交易双方可以不进行资金监管：

(一) 房屋继承、赠与、产权交换；

(二) 房屋共有人之间转让份额；

(三) 人民法院或仲裁机构的生效法律文书及拍卖取得房屋所有权；

(四) 投资入股等无现金交易；

(五) 买卖双方为直系亲属关系；

(六) 法律法规规定的可以免除交易资金监管的其他情形。

符合上述条件的，交易双方应当在《山东省二手房买卖合同》中，明确免除资金监管的内容，并签署《交易双方自愿放弃资金监管声明》，对未纳入监管的交易资金自行承担相应的资金风险和法律责任。

第二十二条 交易双方实行存量房交易资金监管的，应当与交易保证服务机构签署交易资金保证协议。

交易资金保证协议应当包括下列内容：

- （一）交易双方当事人姓名（名称）；
- （二）房屋的坐落、建筑面积、权属证书号；
- （三）对房价款实施保证的约定及选定的资金开户银行；
- （四）交易双方当事人的个人一般结算账户名称、账号；
- （五）交易保证服务机构责任和义务；
- （六）违约责任；
- （七）争议解决方式；
- （八）其他约定。

交易资金保证协议指导文本由市住房和城乡建设主管部门负责制定。

第二十三条 存量房交易资金监管按以下程序办理：

（一）交易双方网签备案《山东省二手房买卖合同》，选择监管银行，存入交易监管资金。买受人需银行贷款的，由提供贷款的商业银行将贷款直接划转至交易资金监管专用账户。

（二）交易双方与交易保证服务机构签订交易资金保证协议；

（三）约定的交易资金全部到账后，交易双方申请办理不动产转移登记；

（四）不动产登记完结后，依据交易资金保证协议的约定，由约定的交易当事人向交易保证服务机构提交划转申请；

（五）交易保证服务机构查验登记信息后，向监管银行发出划转指令，由监管银行将监管资金划转到交易当事人指定账户，交易资金监管关系终止。

第二十四条 有下列情形之一的，交易双方申请解除资金监管：

（一）交易双方经协商终止交易，由交易双方共同向交易保证服务机构提出解除申请；

（二）不动产登记中心作出不予受理或者不予登记，交易双方协商解除买卖合同；

（三）因人民法院、仲裁机构生效的法律文书导致交易终止，交易双方提出解除申请。

第二十五条 申请解除资金监管时，应当提交以下材料：

（一）解除资金监管申请书；

（二）申请人身份证明。

第二十六条 交易双方因交易纠纷造成交易中止或终止的，在交易双方未达成一致意见或未形成人民法院、仲裁机构生效的法律文书前，交易保证服务机构暂停通知监管银行划转交易资金。

第四章 法律责任

第二十七条 对违反本办法及其他相关法律法规政策规定，扰乱交易资金监管秩序的房地产经纪机构，住房城乡建设主管部门暂停其网签资格；情节严重的，取消其网签资格，记入诚信档案；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十八条 金融机构未按照规定进行存量房资金监管业务，或者违反规定收存、支付存量房交易资金造成损失的，住房城乡建设主管部门暂停其存量房交易资金监管业务；逾期仍未按规定整改到位的，取消其存量房交易资金监管账户管理委托。

第二十九条 负责存量房买卖合同网签备案和交易资金监管的工作人员，在工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，由其所在单位或者上级主管部门依法给予行政处分；造成损失的，由其所在单位或者上级主管部门依法进行追偿；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五章 附 则

第三十条 本办法自 2023 年 10 月 8 日起施行，有效期至 2025 年 10 月 7 日。

信息公开属性：此件主动公开

淄博市住房和城乡建设局办公室

2023年9月8日印发
