

无锡市住房和城乡建设局文件

锡建房市〔2021〕13号

关于印发《无锡市存量房交易资金监管服务操作规程》的通知

各有关单位：

为更好贯彻落实《市政府办公室关于印发无锡市存量房交易资金监管办法（试行）的通知》（锡政办发〔2017〕235号）精神，适应近年来存量房交易资金监管工作的新要求，我局对2018年开始执行的《无锡市存量房交易资金监管服务操作细则》进行了修订。修订后的文件更名为《无锡市存量房交易资金监管服务操作规程》，现印发给你们，请遵照执行。

附件：无锡市存量房交易资金监管服务操作规程



附件

无锡市存量房交易资金监管服务操作规程

一、无锡市房地产市场管理和监测中心（以下简称“交易监管机构”）负责建立监管服务银行服务标准，遵循公正、公开、择优的原则确定监管服务银行，并对外公示监管服务银行名录及服务网点，为交易双方提供便利服务。

二、交易监管机构应与监管服务银行签订《存量房交易资金监管合作协议》，并开立存量房交易资金监管专用账户（以下简称“专用账户”）。交易监管机构负责对监管服务银行的监督和考评，促进监管服务银行不断提升服务水平。

三、交易双方通过存量房买卖网上签约备案系统签订《无锡市存量房买卖合同》，并按要求上传合同信息备案后，可自行选择监管服务银行办理存量房交易资金监管手续。

四、办理存量房交易资金监管的操作流程

（一）签订《存量房交易资金监管协议》（以下简称“《监管协议》”）

交易双方和监管机构应通过《监管协议》约定监管金额、出卖方收款账户、买受方收款账户和资金划转条件等内容。《存量房买卖合同》中出卖方（买受方）为多人的，交易双方只能指定其中一个作为出卖方（买受方）收款人，且不得委托《无锡市存量房买卖合同》合同当事人以外的第三人收取存量房交易资金。

交易监管机构可委托监管服务银行代理办理《监管协议》的

签订手续。交易双方需提交以下材料供监管服务银行查验：

- 1、《无锡市存量房买卖合同》；
- 2、交易双方身份证明；
- 3、交易双方在监管服务银行开设的借记卡（存折）；
- 4、其他证明材料。

符合条件的，监管服务银行应在存量房交易资金监管系统（以下简称“监管系统”）中录入《监管协议》相关信息，在线打印《监管协议》后，指导交易双方签字确认。监管服务银行应为交易双方开立账户，用于存入和支取存量房交易资金。

（二）交易结算资金的存入

1、买受人无贷款的，将全部或部分购房款存入专用账户，监管服务银行核对无误后，应当出具书面监管资金到帐凭证，并将到账信息录入监管系统。

2、买受人有贷款的，应先将全部或部分首付款存入专用账户，监管服务银行核对无误后，应当出具书面监管资金到帐凭证，买受方凭书面监管资金到帐凭证等材料办理购房贷款手续；贷款银行应将贷款资金划入专用账户。贷款银行核定的贷款额度低于申请贷款额度时，差额部分买受人应当补足存入专用账户。

专用账户中到账资金不低于《监管协议》中约定监管金额的，交易监管机构应当视为监管金额足额到账，即时将资金监管足额到账信息加载于存量房买卖网上签约备案系统。

（三）交易结算资金的划转

1、交易监管机构在获取到不动产转移登记事项已记载于不动产登记簿的信息后，应在1个工作日内通过监管服务银行结算监

管资金利息并发出划转指令。监管服务银行核对无误且贷款资金符合放贷要求的，应在 2 个工作日内将监管交易资金和利息划转到出卖方收款账户。

2、购房贷款进入专用账户超过 30 天后，交易双方仍未申请办理不动产转移登记手续的，凭贷款银行（含公积金管理中心）出具的同意证明，买受方可单方向监管服务银行申请购房贷款退还手续。符合条件的，监管服务银行通过监管系统向交易监管机构发出贷款资金退回审核申请。交易监管机构审核通过并发出划转指令，监管服务银行核对无误的，将贷款资金划转到贷款银行贷款归集账户，买受方与贷款银行办理贷款结清手续。

五、不动产转移登记事项记载于不动产登记簿前，交易双方可到监管服务银行办理变更收款账户和联系方式的手续，但不得变更监管金额。交易双方需提供以下材料：

- 1、《监管协议》；
- 2、交易双方身份证明；
- 3、交易双方在该监管服务银行开设的借记卡（存折）；
- 4、《无锡市存量房交易资金监管协议变更确认书》（以下简称“《变更确认书》”）；
- 5、其他证明材料。

监管服务银行应当按照《变更确认书》的内容，与交易双方重新签订新的《监管协议》。《监管协议》编号应保持不变。

六、解除监管的操作流程

（一）不动产转移登记事项记载于不动产登记簿前，有下列情形之一的，交易双方可以到交易监管机构办理解除《监管协议》

的手续：

1、交易双方协商终止交易的，需由交易双方共同办理，并提供下列材料：《监管协议》、交易双方身份证明、《无锡市存量房交易资金监管协议解除确认书》（以下简称“《解除确认书》”）以及交易监管机构认为需要的其他证明材料。

2、经人民法院、仲裁机构判决或者裁定终止交易的，可由出卖方或买受人单方办理，并提供下列材料：《监管协议》、申请人身份证明、《解除确认书》、生效的法律文书以及交易监管机构认为需要的其他证明材料。

3、因未按约定时间办理存量房不动产转移登记手续的，逾期超过 90 日，出卖方或买受方符合单方申请撤除《无锡市存量房买卖合同》备案信息且买受方未办理贷款手续或已办理结清贷款手续的，可由相应的单方一并申请办理解除《监管协议》的手续，并提供下列材料：《监管协议》、申请人身份证明、贷款未办理声明或贷款结清证明、《解除确认书》以及交易监管机构认为需要的其他证明材料。

交易监管机构应当见证申请人签署《解除确认书》，并加盖业务专用章。

（二）解除监管的资金划转

1、符合解除条件且专用账户中无贷款资金的，交易监管机构应当在资金监管系统中撤除相应监管信息，并在 1 个工作日内结算监管资金利息并向监管服务银行发出划转指令。监管服务银行核对无误后，应当在 2 个工作日内将监管交易资金和利息划转到买受方收款账户。

2、符合解除条件且专用账户中有贷款资金的，交易监管机构应当及时向监管服务银行发出贷款资金划转指令，监管服务银行核对无误后应在当天将贷款资金和利息（含手续费）金额转到贷款行贷款归集账户。

买受方（贷款方）申请退还自有资金时，应当凭《解除确认书》（贷款银行联）等材料到贷款银行办理贷款结清手续并取得《结清证明》。交易监管机构收到《结清证明》后的1个工作日向监管服务银行发出划转指令。监管服务银行核对无误后，应当在2个工作日内将剩余自有资金划转到买受方收款账户。

七、免除监管的几种情形

（一）有下列情况之一的，存量房交易资金不纳入监管：依据生效法律文书进行房屋所有权转移的，及通过继承、赠与、交换、拍卖、房屋共有人份额转让或以房屋出资入股取得房屋所有权的。

（二）按照交易当事人自愿原则，交易当事人自行交付全部或部分自有资金房款的，可以免除该部分资金监管。

交易双方符合办理免除监管情形的，应向交易监管机构提供《无锡市存量房买卖合同》、交易双方身份证明，交易监管机构查验后见证交易双方共同签署《自愿放弃资金监管的声明》，并将免除监管的信息加载于存量房买卖网上签约备案系统。

八、监管服务银行未按相关合同约定或者违反规定收付监管交易资金，造成损失的，应承担相应法律责任。

九、本规程自2022年1月1日起施行。2017年12月29日印发的《无锡市存量房交易资金监管服务操作细则》同时废止。本

规程施行之前已签订监管协议的，仍按原操作细则执行，直至监
管终止。

