

主动公开

特 急

# 佛山市住房和城乡建设局文件

佛建发〔2020〕54号

## 佛山市住房和城乡建设局关于进一步明确 存量房交易资金监管相关事宜的通知

各区住房城乡建设和水利局,各房地产经纪机构,各相关商业银行:

根据《佛山市住房和城乡建设局存量房交易资金监管办法》(编号:FSBG2020013号)(以下简称《办法》)要求,我市于2020年5月1日起施行存量房交易资金监管制度。在市有关部门的大力支持配合和各银行的积极参与下,全市共有12家银行参与第一批资金监管系统数据对接工作,中国银行、建设银行、工商银行已顺利完成对接,并将于6月1日起正式办理存量房交易资金监管业务。根据《办法》相关规定,现将相关事宜进一步明确如下:

### 一、存量房交易资金监管的一般规定

#### (一) 监管系统及账户主体。

存量房俗称“二手房”,存量房交易资金监管是住建部门推出

的一项便民服务措施，不收取存量房买卖双方任何费用。为便于资金监管工作开展，我局指导建设了“佛山市存量房网签备案及交易资金监管系统”（以下简称“监管系统”）供市民在存量房交易过程中使用。监管账户的主体是“市房地产交易管理机构”，也就是“佛山市住房保障和房地产登记信息中心”。

### **（二）监管范围为非贷款资金。**

我市目前暂时提供自有资金，即非贷款资金的监管服务，包括首付款、一次性付款。买方是否贷款，以及贷款银行的选择，不影响其办理资金监管业务。

### **（三）买卖双方自愿选择资金监管。**

买卖双方在签署存量房买卖合同时，在监管系统中自愿选择是否进行存量房交易资金监管。选择交易资金监管的，签订《佛山市存量房交易资金监管协议》，由监管银行通过监管系统进行资金监管；不选择交易资金监管的，签署《自愿放弃存量房交易资金监管的声明》，自行承担交易过程中发生的资金风险和相关法律责任。买卖双方不得委托房地产经纪机构和经纪从业人员代为签署上述协议和声明。

## **二、具体操作流程**

### **（一）申请交易资金监管的。**

1. 买卖双方登陆“佛山市存量房网签备案及交易资金监管系统”进行实名认证、签署《存量房买卖合同》、选择存量房交易资金监管、选定监管银行；

2. 买卖双方前往监管银行网点签署《佛山市存量房资金监管协

议》，确定监管金额并填写相关信息；

3. 买方根据协议约定，分一次或多次将监管资金存入监管银行开设的子账户；

4. 监管银行确认监管资金全部到帐后，系统发送通知提醒买卖双方可办理房屋转移登记手续；

5. 房屋转移登记手续办结后，系统提示监管银行可划转监管资金，监管银行根据监管协议约定，于3日内将监管资金及利息划转至约定账户。

买卖双方通过房地产经纪机构签约的，可委托房地产经纪机构进行买卖合同签约、资金监管等操作，并约定佣金支付、划转方式。监管资金全额到账，同步发送信息至房地产经纪机构从业人员预留手机。

### **（二）自行划转交易资金的。**

1. 买卖双方登陆“佛山市存量房网签备案及交易资金监管系统”进行实名认证、签署《存量房买卖合同》和《自愿放弃存量房交易资金监管的声明》。

2. 买卖双方自行划转交易资金并办理房屋转移登记。

### **（三）申请解除交易资金监管的。**

买卖双方在申请办理房屋转移登记前可申请解除交易资金监管。资金监管解除后，监管资金连同利息原路退回。通过房地产经纪机构签约的，佣金原路退回，并由买卖双方和房地产经纪机构依照房地产经纪服务合同的约定处理。

1. 买卖双方协商终止交易，属于买卖双方自行签约的，买卖双

方需携带相关资料到房屋所在区行政服务中心窗口申请解除存量买卖合同，资金监管协议自动失效；属于通过房地产经纪机构签约的，买卖双方可委托房地产经纪机构代为办理买卖合同解除手续，资金监管自动失效。

2. 买卖双方协商仅解除资金监管，可直接到监管银行申请解除资金监管。

具体流程详见附件5“存量房交易资金监管流程图”和附件6“佣金监管流程图”。

### 三、监管银行职责

（一）监管银行在开展存量房交易资金监管业务前，必须与“市住房保障和房地产登记信息中心”签订《佛山市存量房交易资金监管金融服务协议》。

（二）监管银行在办理存量房交易资金监管业务前，必须与存量房买卖双方、房地产经纪机构等签订《佛山市存量房交易资金监管协议》。

（三）监管银行必须严格按照监管办法和上述两份协议约定，严格进行存量房交易资金监管子账户的开设、资金确认、资金划转、销户等业务操作，确保资金安全。如因自身原因出现监管资金足额信息错误、错付、延期支付等情形，给当事人造成损失的，由监管银行承担相应责任。

（四）监管银行开展存量房交易资金监管业务，不得向买卖双方收取任何手续费。

（五）监管银行可以依照买卖双方申请解除资金监管，但不能

修改资金监管协议。

#### **四、对房地产经纪机构及其从业人员的有关要求**

(一)房地产经纪机构及其从业人员在与存量房买卖双方签订经纪服务合同时,必须向存量房买卖双方书面提示可向监管银行申请办理存量房交易资金监管业务,并配合做好相关工作。

(二)房地产经纪机构及其从业人员不得代当事人签署自愿放弃存量房交易资金监管的声明,不得通过监管账户以外的账户代收代付交易资金,不得侵占、挪用交易资金。

(三)房地产经纪机构应切实协助存量房买卖双方办理资金监管的各项手续,不得额外收取代办服务费。

(四)房地产经纪机构在协助资金监管过程中,必须按照法律规定履行相关手续,如实签订房地产经纪服务合同、提供经纪机构账户,接受买卖双方委托进行买卖合同变更、解除操作的,必须在房地产经纪服务合同中予以明确,或另行签订买卖合同变更、解除委托手续。

#### **五、纠纷处理**

(一)买卖双方自行交易的,由双方协商处理。协商不成的,由房屋所在区住建部门调查处理。

(二)买卖双方通过房地产经纪机构成交的,由房地产经纪机构和买卖双方协商处理。协商不成的,由经纪机构备案所在区住建部门调查处理。

(三)因系统管理、使用,数据互联互通等产生的纠纷及问题,由市住房保障和房地产登记信息中心调查处理。对于全市性的共性

问题，市住房保障和房地产登记信息中心要注意收集、整理，涉及存量房交易资金监管规则的，及时向市住建局反映。

（四）买卖双方、房地产经纪机构因资金错付、延期支付等资金问题产生纠纷的，由监管银行进行调处。

## 六、其他有关事项

1. 监管系统分为“个人端”和“中介端”，两个端口均可进行资金监管。请根据交易实际进行选择，避免带来后续纠纷。

2. 监管协议签署后不能变更，如需修改相关内容，需要到银行解除原监管协议并重新签订。

3. 买卖双方签署监管协议后，需要变更买卖合同内容的，为避免对监管协议内容造成影响并产生不必要的纠纷，建议撤销原买卖合同后重新签订（具体操作方式可参照第二点具体操作流程中第（三）项中的流程）。

4. 凡在6月1日前，存量房买卖双方已签署《存量房买卖合同》但未办理存量房转移登记的，不可申请交易资金监管服务。如需选择资金监管服务，需撤销原《存量房买卖合同》后重新签订。

5. 系统佣金监管功能暂未研发完毕，待开通后将更新系统并予以公示。

资金监管过程中如有其它问题，请及时向市住房保障和房地产登记信息中心和监管银行反映。

附件：1. 佛山市住房和城乡建设局关于第一批参与存量房交易资金监管数据对接银行名单的公示

2. 佛山市存量房交易资金监管金融服务协议
3. 佛山市存量房交易资金监管协议
4. 自愿放弃存量房交易资金监管的免责声明
5. 存量房交易资金监管流程图
6. 佣金监管流程图



佛山市住房和城乡建设局

2020年5月29日

---

抄送：市自然资源局、税务局、金融局，佛山银保监分局，人民银行佛山市中心支行，佛山市住房保障和房地产登记信息中心。

---

佛山市住房和城乡建设局办公室

2020年5月29日印发

---