

郑州市住房保障和房地产管理局文件

郑房〔2010〕218号

签发人：王万鹏

关于印发《郑州市存量房网上交易和结算 资金管理办法实施细则》的通知

各房地产中介服务机构、各有关单位：

根据《郑州市存量房网上交易和结算资金管理办法》（郑房〔2010〕180号），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，维护当事人合法权益，现将《郑州市存量房网上交易和结算资金管理办法实施细则》印发给你们，请认真遵照执行。



二〇一〇年十二月六日

郑州市存量房网上交易和结算资金管理办法

实 施 细 则

为贯彻落实《郑州市存量房网上交易和结算资金管理办法》(郑房[2010]180号),规范存量房交易行为,保障存量房交易资金安全,维护当事人合法权益,制定本实施细则。

第一条 房地产经纪机构注册认证

(一) 房地产经纪机构从事存量房网上交易业务,应持存量房网上交易注册认证资格申请表、营业执照、备案证书、房地产经纪人身份证件,向郑州市住房保障和房地产管理局申请存量房网上交易注册认证资格;经注册认证,房地产经纪人获得用户代码和初始密码后,可以开展存量房网上交易业务,并对自己所使用的用户代码负全部责任,使用的设备应专机专用;郑州市住房保障和房地产管理局在“郑州房地产网”上公布取得存量房网上交易注册认证资格的房地产经纪机构和房地产经纪人员名单。

(二) 房地产经纪机构网上交易注册认证资格有效期应和备案证书有效期一致,如需延期应提前一个月申请。房地产经纪机构及经纪人员应严格按照存量房网上交易的管理规定和权限操作,发现违规情况,管理部门可随时暂停其网上交易资格。

第二条 房屋出售信息的确认

(一) 房地产经纪机构接受存量房出售委托前,应依据房屋

所有权人提供的房屋所有权证、身份证明，登录存量房网上备案信息系统，核实委托出售的房屋权属信息，对不符合委托条件的，经纪机构不得接受委托。

当事人自行达成交易的，房屋所有权人持房屋所有权证、身份证明，可直接到郑州市房地产交易和登记中心办事大厅（以下简称“办事大厅”）网上签约窗口申请核实房屋出售信息，也可委托房地产经纪机构代办。

（二）郑州市房屋交易和登记中心工作人员对申请交易的房屋出售信息进行审核，对符合交易条件的房屋，准予发布房屋出售信息，对不符合交易条件的房屋应告知其不能交易的原因。

第三条 存量房买卖合同的签订和注销

（一）买卖合同信息经双方当事人确认后，在存量房网上备案信息系统输入信息并生成买卖合同号，房地产经纪机构促成交易的，由房地产经纪机构负责网上打印存量房买卖合同和交易结算资金监管协议（以下简称“监管协议”）文本；当事人自行达成交易的，由“办事大厅”网上签约窗口负责网上打印存量房买卖合同和监管协议文本。经网上备案信息系统备案的买卖合同内容不得更改。

（二）当事人在申请房屋转移登记前终止交易，或因司法限制等其它原因需注销买卖合同的，应持终止交易协议、买卖合同文本及相关资料，到“办事大厅”网上签约窗口办理注销手续。

第四条 交易结算资金的监管

(一) 存量房网上交易结算资金实施全额监管，交易双方为亲属的可选择免除监管。本细则所指亲属包括父母与子女、祖父母与孙子女、外祖父母与外孙子女、同胞兄弟姐妹、配偶。亲属同户籍的提供户籍证明；非同户籍的，需户籍所在地派出所或社区出具亲属关系证明。

交易过程中发生的定金部分，可选择免除监管，但免除监管的定金应在法定比例以内。

实行存量房交易结算资金监管的，交易保证机构应出具交易结算资金监管证明；申请免除监管的，交易保证机构应出具交易结算资金非监管证明。

(二) 双方当事人持网上备案的存量房买卖合同文本及监管协议文本到“办事大厅”交易结算资金监管窗口签订监管协议。已签订监管协议且监管资金进入监管账户，监管协议不得更改。

(三) 监管资金的存入有三种方式：①到监管受理窗口 POS 机存入，由监管受理窗口工作人员出具有存款凭证；②持现金到银行网点存入，由银行网点出具有存款凭证；③网银存入，需到相应的监管账户开户银行打印存款凭证。

(四) 解除监管协议，双方当事人应持身份证件、已注销的买卖合同文本到交易保证机构办理注销监管手续。

(五) 交易保证机构通过系统查询交易已到发证环节，即可将结算资金及利息划入卖方结算账户。因买卖合同注销终止交易的，买方无按揭贷款的，交易保证机构将结算资金及利息划入买

方账户；买方按揭贷款且贷款已发放，交易保证机构将首付款及利息划入买方帐户，将贷款部分归还买方贷款银行，贷款产生的利息由贷款方承担。

第五条 房屋转移登记

(一) 双方当事人持买卖合同文本、交易结算资金监管证明及房屋转移登记所需资料到房屋登记机关申请房屋转移登记。

(二) 房屋转移登记中的继承、析产、赠与、交换、强制执行、拍卖所取得的房屋，不实行存量房网上交易和资金监管。

第六条 凡在 2010 年 12 月 10 日前双方当事人已签订买卖合同，交易行为已经发生，尚未申请房屋转移登记的，交易双方可选择交易结算资金是否进行监管，但必须实施网上交易和交易结算资金管理程序，截止日期为 2011 年元月 1 日。

第七条 郑东新区、郑州经济技术开发区、郑州国家高新技术产业开发区、郑州航空港区的存量房网上交易和交易结算资金管理工作，由各区房管部门组织实施。

第八条 本细则由郑州市住房保障和房地产管理局负责解释。

第九条 本细则于 2010 年 12 月 10 日正式实施。

主题词：城乡建设 房地产 管理 通知

郑州市住房保障和房地产管理局办公室 2010 年 12 月 7 日印发

共印 2000 份