

郑州市住房保障和房地产管理局 中国人民银行郑州中心支行 文件

郑房〔2015〕125号

关于印发《郑州市存量房网上交易 和结算资金管理办法》的通知

各房地产经纪机构，各商业银行，各有关单位：

现将修订后《郑州市存量房网上交易和结算资金管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。



2015年11月18日

郑州市住房保障和房地产管理局办公室 2015年11月18日 印发

郑州市存量房网上交易和结算资金管理 办 法

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，维护交易当事人合法权益，根据住建部、国家发改委和人社部联合发布的《房地产经纪管理办法》（住房城乡建设部令第8号）及建设部、中国人民银行《关于加强房地产经纪管理、规范交易结算资金账户管理有关问题的通知》（建住房〔2006〕321号），结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称存量房是指已购买或自建并取得所有权证书的房屋。

第三条 本市市区范围内存量房实行网上交易和结算资金管理制度。

第四条 郑州市住房保障和房地产管理局是本市存量房网上交易和结算资金管理的行政主管部门。

郑州市住房保障和房地产管理局委托郑州市房屋交易和登记中心负责本市市区内存量房网上交易和结算资金监管的组织实施和管理工作。

第五条 郑州住房置业担保有限责任公司是郑州市存

量房交易结算资金的交易保证机构，负责接受交易当事人的委托，提供交易结算资金代收代付服务，承办存量房交易结算资金监管业务。

交易保证机构应当向工商登记所在地的市、县房地产行政主管部门备案，交易保证机构应当在银行开立客户交易结算资金专用存款账户，账户名称为机构名称加“客户交易结算资金”字样，并向中国人民银行郑州中心支行备案；交易结算资金开户行、专用账号应向社会予以公布；交易保证机构不得从事房地产经纪业务。

第六条 房地产经纪机构（以下简称经纪机构）和经纪人员在经纪服务过程中不得从事交易结算资金的代收代付业务。

第七条 存量房网上交易，是指通过存量房网上交易信息系统进行挂牌委托，发布房屋交易意向信息，并对达成交易意向的房屋，由交易当事人通过存量房网上交易信息系统发布双方交易信息，生成交易信息编号，在约定时间内，办理交易手续各环节，查验核对交易信息，并打印示范合同文本的存量房交易行为。

第八条 存量房交易结算资金监管，是指存量房交易当事人为保证交易结算资金的安全，与交易保证机构签订

交易结算资金监管协议，由交易保证机构代收买方当事人应付交易资金，并在交易完成后，按照约定，向卖方当事人代付交易资金的行为。

第九条 郑州市住房保障和房地产管理局应当按照有关规定和要求，组织建设存量房网上交易信息系统，提供交易意向信息发布、档案信息查询、交易意向信息确认、存量房买卖合同示范文本等服务。

第十条 经纪机构从事存量房网上交易服务的，应当向郑州市住房保障和房地产管理局申请办理网上用户认证手续。

经认证的用户信息发生变化的，经纪机构应当到郑州市住房保障和房地产管理局变更用户信息。

第十一条 经纪机构接受存量房出售委托前，应当核验相关房屋权属证明和委托人的身份证明，并通过存量房网上交易信息系统进行信息核验，核验的主要内容包括：

- (一) 从事居间服务的经纪机构身份验证；
- (二) 房屋权属证书记载内容的真实性；
- (三) 房屋交易要求的其他事项。

对不符合委托条件的，经纪机构不得接受委托。

第十二条 经纪机构居间促成交易的，应当为交易当

事人提供存量房网上交易信息的查询服务。经纪机构将交易意向信息传送至郑州市存量房网上交易信息系统，房屋信息核对无误，符合转让条件的给予发布，并生成交易信息登记编号。

第十三条 在交易当事人共同申请房屋产权转移登记前，交易信息发生变化的，交易当事人应当到郑州市房屋交易和登记中心办理交易信息注销手续。

第十四条 交易当事人应当在买卖合同约定的期限内，到郑州市房屋交易和登记中心办理产权转移登记手续。

在买卖合同约定办理房屋产权转移登记手续的期限内，交易当事人协商一致解除买卖合同的，到郑州市房屋交易和登记中心办理交易信息注销手续。

第十五条 经纪机构向交易当事人提供存量房网上交易服务时，应当遵守存量房网上交易的各项规定。

第十六条 交易当事人自行达成存量房交易意向的，可以到郑州市房屋交易和登记中心或经纪机构办理存量房网上交易。

第十七条 交易保证机构应当建立存量房客户交易结算资金专用存款账户，用于存量房交易结算资金的存储和划转。交易结算资金的所有权属于交易当事人，独立于交

易保证机构的固有财产及其管理的其他财产，不属于交易保证机构的负债。客户交易结算资金专用存款账户不得支取现金。

交易当事人通过客户交易结算资金专用存款账号划转交易资金，应与交易保证机构签订《郑州市存量房交易结算资金监管协议》（以下简称“监管协议”）。交易结算资金监管仅限于交易房款，不包含办理房屋过户等涉及的各项税费。

第十八条 交易保证机构应当与银行网上操作系统对应建立匹配的数据传输功能。

第十九条 申请交易结算资金监管按下列程序办理：

（一）交易当事人持买卖合同、房屋权属证书、本人身份证明，到交易保证机构服务窗口签订监管协议。

（二）交易当事人按照监管协议约定将购房款存入交易保证机构在银行设立的交易结算资金专用存款账户；交易保证机构向交易当事人出具交易结算资金监管凭证；交易当事人持监管协议、交易结算资金监管凭证、房屋所有权转移登记所需材料，申请办理房屋所有权转移登记。

（三）交易当事人按照监管协议，到交易保证机构办理交易结算资金划转手续。交易保证机构依据监管协议向

开户银行出具《郑州市存量房交易结算资金划转通知书》，通知开户银行划转交易结算资金，监管协议终止。

（四）交易当事人需要申请按揭贷款的，应当持买卖合同、监管协议、交易结算资金（首付款）监管凭证等按揭贷款申请材料，交贷款银行办理贷款业务，经审核符合贷款条件的，贷款银行将贷款资金划入交易结算资金专用存款账户，不得划入交易当事人个人账户。

贷款银行核定的贷款额度发生变化时，交易当事人应注销原买卖合同网上信息及监管协议，重新办理网签及监管手续。

（五）设立抵押的房屋进行交易的，应当先行办理抵押注销登记。

（六）因交易房屋不具备登记条件、交易当事人约定终止交易、交易当事人单方面违约等情况导致交易合同无法履行的，交易当事人、交易保证机构可以根据监管协议的相关条款解除监管协议。交易保证机构依据监管协议将交易结算资金划转给交易当事人。

第二十条 交易当事人划转存量房交易结算资金的账户发生变更的，应当向交易保证机构申请账户变更。

第二十一条 交易保证机构从事存量房交易结算资金

监管提供免费服务。

第二十二条 客户交易结算资金专用存款账户的开户银行应当按照其与交易保证机构的约定，加强资金监管，确保存量房交易结算资金专款专用。

第二十三条 郑州市住房保障和房地产管理局负责对资金划转等情况进行监管。

第二十四条 郑州市房屋交易和登记中心应当做好日常抽查和定期检查等网上管理工作，对违反本办法规定和相关操作规程的经纪机构，应当责令其进行整改，在整改期间暂停其网上交易业务，情节严重的，注销其认证用户并建议有关部门撤销其备案证书。

第二十五条 郑州市房屋交易和登记中心应当做好存量房信息的采集、汇总和统计工作，建立和完善存量房市场形势的分析和评价机制，并定期向社会公布存量房供求情况和房价情况，加强对存量房市场运行情况的监测，定期形成市场监测报告。

第二十六条 存量房交易结算资金监管机构及其工作人员在工作中违规操作、玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权，应当承担相应的法律责任。

第二十七条 县（市）、上街区房地产行政主管部门负责本行政区域内存量房网上交易和结算资金监管的组织

实施和管理工作。

第二十八条 本办法自2015年12月10日起施行。