

揭法规审〔2017〕18号

关于印发《揭阳市区存量房网上交易 和资金监管管理办法》的通知

揭市房字〔2017〕52号

各有关单位：

我局经法定程序修订了《揭阳市区存量房网上交易和资金监管管理办法》，现印发给你们，请贯彻执行。

揭阳市房产管理局

2017年12月29日

揭阳市区存量房网上交易和资金 监管管理办法

第一条 为加强市区房地产市场管理，规范存量房（又称二手房）交易行为，保障存量房交易安全，维护当事人的合法权益，根据建设部、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）、建设部《关于进一步加强房

房地产经纪管理的紧急通知》（建住房〔2007〕274号）、《房地产经纪管理办法》（住房和城乡建设部令第8号）、住房和城乡建设部等七部门《关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》（建房〔2016〕168号）和《揭阳市区存量房网上交易工作方案》（揭府办〔2012〕54号）等文件精神，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市区行政区域内（含榕城区、揭东区、大南山华侨管理区、普宁华侨管理区、大南海石化工业区）存量房网上交易和交易资金监管的管理。

第三条 存量房是指已被购买或自建并取得所有权证书的房屋。存量房网上交易，是指通过存量房网上交易系统进行挂牌委托，在“揭阳房管网”发布房屋出售信息，并对达成交易意向的房屋，由交易双方当事人通过存量房网上交易系统签订合同的存量房出售行为。

第四条 存量房交易资金托管，是指存量房交易双方当事人为保证交易资金的安全，与资金托管机构签订资金托管协议，由资金托管机构代收买方当事人应付交易资金，并在完成产权登记后，按照约定向卖方当事人代付应得交易资金的行为。

第五条 揭阳市房产管理局（以下简称市房管局）负责市区行政区域内存量房网上交易和交易资金托管的组织实施和管理工作，委托属下揭阳市房产管理局房产交易所负责存量房网上交易、设立交易资金监管专用账户的具体工作。

第六条 市区行政区域内存量房交易采用网上交易方式。网上交易的存量房应当符合房屋交易的相关规定。

第七条 房地产经纪机构（以下简称经纪机构）取得营业执照后30日内，应持营业执照、经纪人资格证书等资料到房地产主管部门备案，申领备案证书。

第八条 经纪机构从事存量房经纪业务前，应持营业执照、备案证

书、经纪人资格证书等资料向市房管局申请入网手续，领取客户端软件及密钥，取得网上操作系统的技术支持。网上操作系统用户注册包括经纪机构用户注册和经纪机构的房地产经纪人员用户注册。

经注册的经纪机构用户和经纪机构的房地产经纪人员用户信息发生变更或注销的，在办理备案变更或者注销手续后7日内到市房管局变更注册用户信息。

市房管局应当在“揭阳房管网”上向社会公示经注册的经纪机构用户和经纪机构的房地产经纪人员用户信息。

第九条 经纪机构接受存量房交易委托业务，应当先核验房屋权属证明、委托人身份证明，并通过权属登记信息查询，核实房屋权属状况和房屋自然状况。对不符合交易条件的，不得接受交易委托。

第十条 经纪机构接受存量房交易委托的，应当通过存量房网上交易系统与委托人签订经纪合同，将合同信息传送至存量房网上交易信息系统，并在存量房网上交易系统发布拟交易的房屋信息。

委托人与经纪机构经协商一致需变更或者解除委托合同的，经纪机构应通过存量房网上交易系统更新经纪合同，并将变更后的经纪合同信息传送至存量房网上交易信息系统，变更或撤销已发布的房屋信息。

第十一条 房屋权利人可委托一家或多家经纪机构交易存量房，不委托经纪机构交易存量房的，如需发布拟交易房屋信息，可以委托市房管局房产交易所发布信息。

第十二条 经纪机构或市房管局房产交易所通过存量房网上交易系统发布交易房屋应包括下列信息：

- (一) 存量房的自然状况和相关权属状态；
- (二) 房屋交易条件；
- (三) 经纪机构名称、资质等级、联系方式和主办服务人员；
- (四) 经纪机构需要说明的事项；

(五) 其他依法需提供的房屋信息。

第十三条 经纪机构促成存量房交易的，应当通过“揭阳市存量房网上交易系统”协助交易双方当事人签订买卖合同，完成网上签约备案操作服务。

交易合同和申请表的内容经交易双方当事人确认无误后，经纪机构应当通过网上交易系统为交易当事人打印交易合同和申请表，并将交易合同和申请表传送至存量房网上交易系统。

第十四条 交易双方当事人自行成交的，当事人直接到政务服务中心二楼“存量房交易窗口”办理网上签约备案手续。

第十五条 交易合同签订后，交易当事人应当在合同约定的期限内，持通过网上交易系统打印的交易合同、申请表和相关资料，申请办理房屋交易备案及不动产登记手续。

第十六条 存量房交易双方应如实填报成交价格，不得瞒报、虚报。不如实申报成交价格所产生的责任与风险由当事人承担。

第十七条 存量房在“揭阳市存量房网上交易系统”上出售挂牌有效期为90天，逾期存量房权利人可经房地产经纪机构或市房管局房产交易所重新申请挂牌。

第十八条 为保证存量房网上交易资金安全，经纪机构和经纪人在经纪服务过程中不得从事交易资金的代收代付业务；市房产交易所与有关商业银行签订《揭阳市存量房交易资金监管金融服务业务合作协议》，在监管合作商业银行（以下简称监管银行）开设存量房“客户交易结算资金”存款账户，办理交易资金的代收代付结算业务。

交易资金是指存量房买卖合同中约定的金额购房款（含首付款、贷款，不包括定金和办理房产交易、登记的各项税费）。

第十九条 申请办理交易资金代收代付结算业务的交易双方当事人，应持相关资料到政务服务中心二楼市房管局房产交易所存量房交易窗

口提出申请。市房管局房产交易所依据当事人的申请，与当事人签订《揭阳市存量房交易资金托管协议》（以下简称《资金托管协议》），办理代收代付结算。

第二十条 买方当事人自《资金托管协议》签订后，在协议约定期限内持有关资料到协议约定的银行网点交纳托管资金。

第二十一条 资金托管机构受委托监管的存量房交易结算资金不属于其资产，也不属于其负债，交易资金的所有权属于交易当事人。

客户交易结算资金专用存款账户不得支取现金。监管银行不向交易当事人收取交易资金管理费和支付利息，可向资金托管机构收取资金托管费和支付托管资金利息（具体标准按人民银行的有关规定执行）。托管资金产生的利息可用于资金托管机构的系统建设、升级维护等办公支出。

第二十二条 监管银行根据买方当事人提供的《资金托管协议》，从联网信息中调取相关代收代付数据信息，核实无误后，按通知资金数额收款。

监管银行将收受款项信息及时传递给资金托管机构，并于当日将所收款项划入资金托管机构该行所设的专用账户。

第二十三条 托管资金足额入账后，资金托管机构向买方当事人出具《揭阳市存量房交易资金托管证明》。

第二十四条 交易双方当事人持《揭阳市存量房交易资金托管证明》和其他资料申请办理房屋交易备案手续。

不动产登记完成后，资金托管机构按照《资金托管协议》的约定办理转款手续。

第二十五条 存量房房屋所有权转移登记，在记入房屋登记簿之前，有下列情形之一的，经当事人申请，市房管局房产交易所应注销存量房交易合同备案，并终止转移登记程序：

(一) 交易双方经协商终止交易，解除买卖合同的，由交易双方共同提出申请；

(二) 经仲裁机构、人民法院裁定或者判决终止交易，解除买卖合同的，可由有关当事人提出申请。

(三) 法律、法规规定的其他情况。

注销备案后，交易双方当事人应当取回申报资料，同时根据《资金托管协议》约定到市房管局房产交易所办理相应转款手续，并将注销情况告知签订该合同的经纪机构。

第二十六条 市房管局应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，应责令其进行整改，在整改期间暂停其网上操作资格，情节严重的，取消其网上交易系统的注册用户。

第二十七条 市房管局应根据“揭阳市存量房网上交易系统”提供的信息，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，加强对存量房市场运行情况的监测。

第二十八条 对存量房网上交易和资金监管工作人员玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，依法给予行政处分；造成损失的，依法进行追偿；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十九条 本办法自2018年2月1日起施行，有效期至2023年1月31日止。《关于印发〈揭阳市区存量房网上交易和资金监管管理办法〉的通知》（揭市房字〔2013〕2号）同时废止。