

# 大连市住房和城乡建设局 中国银行保险监督管理委员会大连监管局 文件

大住建发〔2021〕162号

## 关于加强存量房交易资金监管的通知

各有关单位、各房地产经纪机构、各有关银行业金融机构：

按照国家、省相关文件要求，市住建局、市自然资源局、市税务局、大连银保监局、人民银行大连市中心支行联合下发了《关于印发〈大连市存量房交易合同网签备案管理办法〉实施细则的通知》（大住建发〔2020〕150号），我市自2019年12月1日起实施存量房交易合同网签备案，为规范存量房交易资金监管行为，维护市场秩序，保障交易资金安全，现就进一步加强存量房交易资金监管通知如下：

一、存量房交易双方通过存量房交易合同网签备案平台签订存量房交易合同的，除可不进行交易资金监管的情况外，应选定商业银行办理交易资金监管。赠与、继承（受遗赠）、

析产、法院判决、互换、夫妻间转移、直系亲属买卖、以房抵债（能够提供生效法律文书《抵债协议》）等属于免网签情形的不纳入资金监管范围。

二、交易监管资金额度的核定，原则上以《大连市存量房买卖合同》中载明的房屋价款及付款方式作为主要依据，应做到足额监管。对因监管额不足、申报不实所致的纠纷及损失，由交易双方当事人自行承担。

三、交易双方以贷款方式支付房屋价款的，交易监管资金额为除定金和按揭贷款额以外的首付款；交易双方不涉及贷款、全额支付房屋价款的，交易监管资金额为除定金部分以外的房屋价款。定金部分是否监管由交易双方协商确定。

四、交易双方应选定监管银行后签订交易资金监管协议，对交易基本情况、交易资金监管范围和额度、监管账户开设、监管期限、资金到账时间、利息、资金划转以及交易事项终止或协议终止时的资金划转、监管银行责任、违约责任等内容作出具体约定。

五、各有关资金监管银行，应按规定办理资金监管业务，确保交易资金专款专用，并将监管信息及时、准确录入存量房交易合同网签备案平台。已监管的存量房交易资金应在交易双方完成不动产权转移登记后划转，保证交易安全，符合划转条件的，应即时划转，不得挪作他用。

六、交易双方已完成资金监管、双方达成一致取消交易需

撤销监管的，应到资金监管银行自行办理。人民法院、仲裁机构判决或裁定终止交易的，可持相关材料解除交易资金监管。撤销监管后监管银行应登录存量房交易合同网签备案平台撤销监管信息。

七、各房地产经纪机构执业、从业经纪人员应主动向交易双方当事人如实告知交易资金监管的政策规定，并指导交易双方选择监管银行办理资金监管业务。

八、具备下列条件，并提供相关材料的，可申请免除交易资金监管。

1. 买受人代出卖人偿付按揭贷款，应监管资金额度小于、等于出卖人《不动产权证书》（或《房屋所有权证》）“他项权利摘要”栏目中记载的按揭贷款剩余额度的，需提供交易双方银行转账证明、抵押银行出具的还款证明和《不动产权证书》（或《房屋所有权证》）；如应监管资金额度大于替还款额度的，需向资金监管银行提供相关证明材料后监管剩余部分应监管资金。

2. 出卖人与买受人以房抵债且无法提供生效法律文书《抵债协议》的，需提供交易双方借款时银行转账证明或经公证的不办理交易资金监管声明书。

3. 产权人与共有产权人之间办理转移登记，双方明确不进行交易资金监管的。

4. 其他不具备资金监管条件的。

以上可免除交易资金监管的情形，交易双方当事人通过房地产经纪机构成交的需在房地产经纪机构完成交易合同网签备案，自行成交的需在具有网签资格的商业银行完成交易合同网签备案后，至存量房网签备案窗口（黄河街80号一楼）提供相关材料申请免除交易资金监管，并现场签署自愿不办理交易资金监管的声明。

九、对于房地产经纪机构、资金监管银行违反存量房交易资金监管规定的行为，由所在地区房屋主管部门调查核实，并视情形做出限期整改或取消网签备案使用权限等处理。对于违反法律法规的，依法承担相应法律责任。

本通知自2021年9月10日起施行，存量房交易资金监管相关规定以本文件规定为准，原市国土资源和房屋局、中国人民银行大连市中心支行下发的《关于加强“二手房”交易购房资金安全监督管理的通知》（大国土房屋局发〔2006〕14号）同时废止。



大连市住房和城乡建设局



中国银行保险监督管理委员会大连监管局

2021年8月10日

（此件主动公开）

---

大连市住房和城乡建设局机关党办

2021年8月10日印发