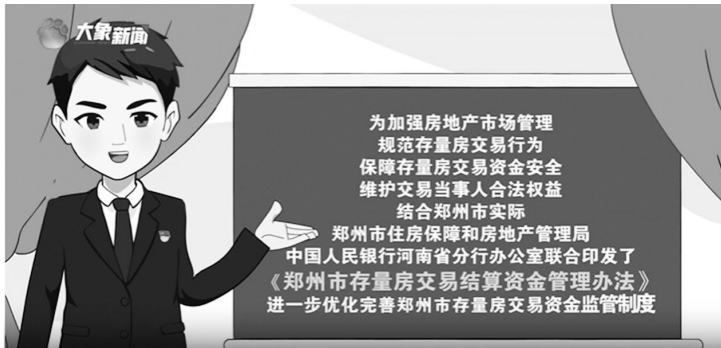


# 郑州存量房新规 10月1日起实施 18个热点问题解答



□大象新闻记者 夏清

9月20日,记者从郑州市住房保障和房地产管理局了解到,该局近日联合中国人民银行河南省分行办公室印发了《郑州市存量房交易结算资金管理办法》,将进一步完善全市存量房交易资金监管制度。

据悉,存量房交易资金,是指交易双方当事人在《存量房买卖合同》中约定的房款(包括一次性付款、首付款、按揭贷款等)。交易结算资金监管仅限于交易房款,不包含办理房屋交易涉及的各项税费。

存量房交易俗称二手房买卖。近年来,由于存量房交易资金交付、房屋物权转移存在时间差,个别经纪机构利用经营之便,挪用、侵占交易资金,导致交易风险显现,涉案金额巨大,部分存量房交易当事人合法权益受到严重损害。个别不法经纪机构鼓动交易双方采用非资金监管方式办理过户,虚假交易、“阴阳合同”、偷税漏税、挪用存量房交易资金、携款潜逃等情况发生。实践中,存量房交易资金安全已成为影响房地产市场健康发展的关键因素,涉及买卖双方当事人的切身利益。

郑州市房管局相关负责人告诉记者,进行存量房交易资金监管可有效防范多种交易资金安全风险,维护交易当事人的合法权益。存量房交易结算资金监管相当于政府为存量房买卖提供了“安全支付”功能,即存量房交易双方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。

上述负责人表示,郑州全市范围内取得房屋所有权证或不动产权证书的房屋进行交易适用本办法,存量房屋交易结算资金监管实行政府监管的模式,遵循安全快捷、免费服务、利息照付的原则。本《办法》将于10月1日起实施。

**新实施的《管理办法》与之前有什么变化?**

2010年12月10日起,郑州市开始实行存量房交易资金监管,郑州住房置业融资担保有限责任公司作为交易保证机构,在交易资金到账后,由登记机关于以登记,并在登记成功后进行交易资金本息结算(划转结算利息按当日人民银行挂牌基准利率结算),有效保障了存量房交易资金的安全。

**新实施的《管理办法》与之前相比,优势更突出:**

**免费服务更贴心:**交易保证机构免费提供存量房交易结算资金监管服务。一次性交易的房款在不动产权证书办理到已登簿环节划转;按揭贷款的房款在不动产登记簿抵押权人记载为贷款银行划转;“带押过户”的房款在不动产登记簿抵押权人记载为贷款银行后,划转原贷款本息至卖方贷款银行,原抵押权注销后划转余款。

**方便快捷更省心:**存量房资金监管系统升级,支持“带押过户、公积金贷款和商业贷款组合贷款”,支持“多笔进、多笔出,电子签章”等功能。交易双方当事人可选择在交易大厅服务窗口、银行服务网点线下办理买卖合同签约、监管协议签订、监管资金缴存等各项业务,也可使用网上线上办理相关业务。监管资金达到划付条件后,即可按协议约定转入卖方指定账户。

**行业规范更舒心:**明确通过经纪机构成交的存量房交易资金应全部纳入资金监管。在提供网签服务时经纪机构及其从业人员应当告知交易双方当事人关于资金监管的相关内容,协助交易双方当事人与交易保证机构签订资金监管协议;经纪机构及其从业人员不得通过监管账户以外的账户代收交易资金,不得侵占、挪用交易资金,以此杜绝违规现象发生。

## 存量房常见问题解答

**问:什么是存量房交易资金?都包含哪些?**

**答:**本办法所称存量房交易资金,是指交易双方当事人在《存量房买卖合同》中约定的房款,包括一次性付款、首付款、按揭贷款等。交易结算资金监管仅限于交易房款,不包含办理房屋交易涉及的各项税费。

**问:什么是存量房交易结算资金监管?**

**答:**存量房交易俗称二手房买卖。存量房交易结算资金监管相当于政府为存量房买卖提供了“安全支付”功能,即存量房交易双方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。

**问:存量房交易结算资金监管的好处是什么?**

**答:**第一,避免纠纷,防范风险;  
第二,简单方便,高效快捷;  
第三,免费服务,利息照付。

**问:存量房交易结算资金监管的范围是什么?**

**答:**全市范围内取得房屋所有权证或不动产权证书的房屋进行交易适用本办法。

**问:存量房交易结算资金监管主体及职责分工是什么?**

**答:**郑州市住房保障和房地产管理局是全市存量房交易结算资金监管的行政主管部门。

郑州市住房保障和房地产管理局委托郑州市房屋交易中心负责市内存量房交易结算资金监管的组织实施和管理工作。

各开发区、区县(市)房地产主管部门负责本行政区域内存量房交易结算资金监管的组织实施和管理工作。

**问:存量房交易结算资金监管机构是什么?**

**答:**郑州住房置业融资担保有限责任公司是郑州市唯一的存量房交易结算资金交易保证机构,负责接受交易双方当事人的委托,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。

**问:房款交给交易保证机构监管安全吗?**

**答:**安全。交易保证机构开立客户交易结算资金专用存款账户,并向中国人民银行河南省分行备案。监管房款存入监管账户,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。资金所有权属于买卖当事人,是不可以挪作他用的,可以确保交易当事人的资金安全。

**问:办理资金监管收取费用吗?**

**答:**交易保证机构免费提供存量房交易结算资金监管服务。

**问:本市存量房交易结算资金监管原则是什么?**

**答:**本市存量房交易结算资金监管实行政府监管模式,遵循安全快捷、免费服务、利息照付的原则。

**问:卖方有抵押,买方需要按揭贷款的,可以办理资金监管和交易过户手续吗?**

**答:**新的监管办法可实现“带押过户”业务。卖方向原贷款银行提交带押过户申请,经原贷款银行同意后—买方到贷款银行(或公积金中心)办理贷款审批手续—办理网签、资金监管手续—存入首付款金额—买方贷款银行办理双预告登记—银行(或公积金中心)将贷款金额放至监管账户(全额到账)—交税、预告登记转本登记—释放监管资金至卖方贷款银行、原抵押权注销—余款划转卖方账户。

**问:申请“资金监管”,卖方什么时间可拿到房款?**

**答:**一次性交易的房款在不动产权证书办理到已登簿环节划转;按揭贷款的房款在不动产登记簿抵押权人记载为贷款银行划转;“带押过户”的房款在不动产登记簿抵押权人记载为贷款银行后,划转原贷款本息至卖方贷款银行,原抵押权注销后划转余款。

**问:交易注销后,怎么办理资金监管注销手续?**

**答:**买卖双方持身份证明原件、买卖合同、监管凭证和监管协议等相关资料到交易保证机构窗口办理注销资金监管手续,经审查确认后,交易保证机构将监管房款本息划转买方账户。

**问:我是通过中介机构成交的,还需要申请“资金监管”吗?**

**答:**需要。根据《管理办法》规定,通过经纪机构成交的存量房交易资金应全部纳入资金监管。经纪机构及其从业人员不得通过监管账户以外的账户代收交易资金,不得侵占、挪用交易资金。

**问:办理资金监管手续,支持跨行收取房款吗?**

**答:**支持跨行收取房款。

**问:哪些交易结算资金可以免除监管?**

**答:**除下列事项外,其他纳入资金监管:

- (1)交易双方当事人为直系亲属的;
- (2)房屋产权人与共有人之间交易的;
- (3)房屋产权交换的;
- (4)依据人民法院或仲裁委生效法律文书转移房屋权属的;
- (5)按规定其他免除资金监管的。

免除资金监管的,交易双方当事人需签署《存量房交易资金非监管申请》,由交易保证机构出具交易结算资金非监管证明。

**问:金融机构或中介机构可以办理存量房网签和资金监管手续吗?**

**答:**可以。经过授权的金融机构和中介机构可以办理存量房网签和资金监管手续。

**问:在金融机构或中介机构办理交易不成,可以在办理金融机构或中介机构撤销网签或监管吗?**

**答:**可以。需要带好相应资料到交易保证机构办理撤销手续。

**问:到哪里办理存量房交易资金监管手续?**

**答:**部分金融机构、政务服务大厅都可以办理,实现区域网点全覆盖。