

厦门市住房保障和房屋管理局  
中国人民银行厦门市中心支行 文件  
中国银行保险监督管理委员会厦门监管局

厦房规〔2023〕1号

---

厦门市住房保障和房屋管理局 中国人民银行  
厦门市中心支行 中国银行保险监督管理委员会  
厦门监管局关于印发《厦门市存量房交易资金  
监管办法》的通知

各有关单位：

为进一步规范存量房交易资金监督管理，确保我市存量房交易资金监管安全，根据《住房和城乡建设部等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）等

有关规定，制定《厦门市存量房交易资金监管办法》。现印发给你们，请认真组织实施。

厦门市住房保障和房屋管理局 中国人民银行厦门市中心支行

中国银行保险监督管理委员会

厦门监管局

2023年4月14日

（此件主动公开）

# 厦门市存量房交易资金监管办法

**第一条** 为维护房地产交易秩序，规范存量房交易资金监督管理，保护交易当事人合法权益，保障存量房交易资金安全，根据《住房和城乡建设部等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）、《住房和城乡建设部关于进一步规范和加强房屋网签备案工作的指导意见》（建房〔2018〕128号）等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 本市存量房交易资金监管遵循自愿、便民、安全、有息的原则。

**第三条** 厦门市住房保障和房屋管理局（以下简称“市住房局”）负责全市存量房交易资金监管工作的监督管理。中国人民银行厦门市中心支行、中国银行保险监督管理委员会厦门监管局（以下分别简称“人行厦门市中心支行”、“厦门银保监局”）负责对参与存量房交易资金监督机构的监督管理。

厦门市不动产登记机构承担存量房交易资金监管的技术性、辅助性、事务性工作；具体负责存量房交易资金监管涉及的相关信息的实时共享、交换等工作。

**第四条** 本市国有土地上，已取得房屋权属证书的存量房交易，其交易资金监管适用本办法。

本办法所称存量房交易监管资金，指交易双方当事人在存量

房买卖合同中约定的房价款（包括按揭贷款）；定金、押金、办理存量房转让涉及的税费和房地产经纪机构的存量房买卖佣金由交易当事人自行约定是否纳入监管资金。

**第五条** 本办法所称交易资金监督机构，是指具有金融经营许可资质的第三方机构、商业银行。

**第六条** 交易资金监督机构应当具备以下条件：

（一）具备完善的资金监管方案、内控制度、风险防控措施。

（二）具备存量房交易资金监管全程网办能力，并满足与存量房交易全程网办对接和实现交易结算资金信息的实时传递与交换的技术条件。

（三）符合人行厦门市中心支行、厦门银保监局等部门关于资金监管机构的相关规定。

（四）不得从事房地产经纪业务。

（五）保障交易资金安全的其他条件。

**第七条** 交易资金监督机构或交易当事人应在商业银行设立存量房交易结算资金专用存款账户（以下简称“专用账户”），对交易资金进行监督管理。

**第八条** 存量房交易双方当事人自愿选择符合条件的交易资金监督机构。交易当事人自愿放弃交易资金监管服务的，应当签署自愿放弃交易资金监管服务确认书。交易当事人对未纳入监管的交易资金承担相应的资金风险和法律责任。

**第九条** 交易当事人应与交易资金监督机构签订《存量房交

易资金监管协议》，约定监管资金及利息的划转或退回条件、方式，明确各方权利义务和对资金监管过程中存在风险的承担方式等。交易当事人将监管资金存入专用账户后，交易资金监督机构应向当事人开具资金监管确认书。

**第十条** 办理存量房交易资金监管，交易当事人应提交以下材料：

- （一）存量房买卖合同；
- （二）交易当事人身份证明；
- （三）其他所需材料。

**第十一条** 由房地产经纪机构促成的存量房交易，且交易当事人选择交易资金监管的，应选择符合条件要求的交易资金监督机构办理资金监管。自行成交的存量房交易，当事人的交易资金监管可参照执行。

**第十二条** 交易当事人选择商业银行为交易资金监督机构的，若交易房屋在监管银行尚有未结清抵押贷款的，交易当事人可选择同一商业银行办理存量房资金监管；有条件的商业银行应为交易当事人提供便利，开通权属转移及抵押登记合并办理业务。

**第十三条** 交易资金监督机构应根据资金监管协议约定，在达成约定条件时，及时将监管资金及利息划转至协议指定的收款账户，最长不得超过两个工作日。

**第十四条** 存量房交易资金在监管期间应按照银行同期活期存款利率计算利息，利息支付的对象按监管协议约定执行。

**第十五条** 交易当事人需办理解除交易资金监管的，按下列规定办理：

（一）存量房交易在不动产登记机构受理前，经协商终止交易的，交易双方当事人持《解除交易协议书》、《存量房买卖合同》、《资金监管协议》和身份证明等材料到交易资金监管机构解除交易资金监管；

（二）存量房交易在不动产登记机构受理后，权属转移登记事项记载于登记簿前，因存在交易当事人终止交易、交易房产被查封等原因不能完成权属转移登记的，交易资金监管机构根据不动产登记机构出具的《不予登记通知书》以及《存量房买卖合同》、《资金监管协议》等材料解除交易资金监管；

（三）人民法院、仲裁机构判决或裁定终止交易的，由交易当事人持已生效的法律文书等相关材料到交易资金监管机构解除交易资金监管。

**第十六条** 交易当事人解除资金监管，交易资金监管机构应将监管资金及利息按资金监管协议约定退还；因贷款（含商业贷款和公积金贷款）产生的利息由交易当事人自行约定处理。

**第十七条** 交易资金监管机构应制定保障交易资金安全的制度措施，切实提高存量房交易资金监管的安全性、便捷性、时效性，不断提升服务质量和水平，不得侵占、挪用、滞留资金，不得收取任何资金监管服务费用。

**第十八条** 房地产经纪机构及其从业人员在提供经纪服务

过程中，应主动向交易当事人告知交易资金监管的相关内容和交易资金自行划转的风险，并协助交易当事人办理交易资金监管。房地产经纪机构及其从业人员不得直接或间接代收代管存量房交易资金。

**第十九条** 本办法由厦门市住房保障和房屋管理局负责解释。

**第二十条** 本办法自 2023 年 6 月 1 日起施行，有效期为五年。

