

南京市住房保障和房产局 国家金融监督管理总局江苏监管局 中国人民银行江苏省分行营业管理部

宁房规字〔2023〕3号

关于进一步做好南京市存量房交易资金 监管工作的通知

各有关单位：

为进一步激发存量房市场活力，规范存量房市场秩序，保障存量房交易资金安全，维护存量房买卖双方的合法权益，根据《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）《住房和城乡建设部 市场监管总局关于规范房地产经纪服务的意见》（建房规〔2023〕2号）等文件精神，结合实际，现就我市进一步做好存量房交易资金监管有关工作通知如下：

一、本市实行存量房交易资金监管制度。除当事人提出

明确要求外，当事人办理存量房买卖合同网签备案应当签订交易资金监管协议。

二、南京市住房保障和房产局（以下简称市房产局）负责统筹、指导、监督全市存量房交易资金监管工作，是玄武区、秦淮区、建邺区、鼓楼区、栖霞区、雨花台区等主城六区监管主体，委托其下属的南京市房地产市场交易中心作为主城六区存量房交易资金监管机构，承担监管具体工作。江北新区、江宁区、浦口区、六合区、溧水区、高淳区房产管理部门是辖区内存量房交易资金监管主体，可委托相应机构作为辖区内监管机构，承担日常存量房交易资金监管工作。

三、存量房交易资金监管范围包括购房定金、首付款、购房贷款等购房款项。鼓励房地产经纪机构将经纪服务费用纳入交易资金监管范围。

四、当事人办理存量房交易资金监管的，买方如需办理新购房抵押贷款，应当凭监管机构出具的存量房首付款监管凭证办理银行贷款手续。

五、市房产局综合商业银行资信状况、监管能力、服务水平、负面清单等因素，招标确定可承接存量房交易资金监管业务的商业银行（以下简称“监管银行”）名单，并通过门户网站公示中标的商业银行。

六、市房产局建立监管银行考核评价机制，定期对监管银行开展考核评价，并根据考核评价结果动态调整监管银行名单。

七、监管机构应当与监管银行签订监管服务协议，并开设存量房交易资金监管专用账户，该专用账户专门用于存量房交易资金的存储和支付，监管资金不得支取现金。商业银行和有相应资质的第三方机构未与监管机构签订监管服务协议的，不得从事存量房交易资金托管、存管等监管相关业务。

八、买房人将交易资金存入或转入存量房交易资金监管专用账户，涉及银行贷款由银行将贷款转入该专用账户。交易完成后，由监管机构通过转账的方式划入房产卖出方指定的银行账户；交易未达成的，由监管机构通过转账的方式划入房产买入方指定的银行账户，涉及银行贷款由监管机构通过转账的方式划回原贷款银行。

九、存量房交易资金监管不收取监管费用。存量房交易资金监管的时间为存入监管专用账户起至不动产登记簿权利人记载为买房人或资金退还至买方（贷款银行）账户止。涉及银行贷款的，不动产登记簿抵押权人记载为贷款银行后，方可交割监管资金。

十、房地产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代付交易资金，不得侵占、挪用交易资金。

十一、对违反本规定的房地产经纪机构及其从业人员，房产管理部门可采取约谈告诫、发布风险提示等措施，并依法依规予以查处。

十二、各商业银行应当配合房产管理部门，依托房产交

易便民服务网点和“房帮宁”平台，推动存量房交易“一件事”改革，逐步构建“自主交易+资金监管+公证提存+银行贷款”全流程多元化服务场景，为购房人提供更便捷、高效、安全的服务。

十三、本通知自 2023 年 12 月 1 日起施行，有效期至 2028 年 11 月 30 日。

南京市住房保障和房产局



国家金融监督管理总局江苏监管局



中国人民银行江苏省分行营业管理部



2023 年 10 月 13 日

南京市住房保障和房产局办公室

2023 年 10 月 13 日印发