存量房交易资金监管政策解读（一）

房产是家庭(个人)财产的重要组成部分，房产交易安全是广大市民十分关注的民生焦点。由于买卖双方互不了解，可能产生一些房产交易纠纷，交易资金监管是最直接、最有效保障交易安全的便民举措。

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，南京市住房保障和房产局会同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联合印发《关于进一步做好南京市存量房交易资金监管工作的通知》（宁房规字﹝2023﹞3号），进一步优化完善我市存量房交易资金监管制度。

下面就市民最关心的存量房交易资金监管方面的问题进行解读：

一、什么是存量房交易资金监管？

存量房交易俗称二手房买卖。存量房交易资金监管相当于政府为二手房买卖提供了“安全支付”功能，即买卖双方在买卖过程中，与监管机构签订监管协议，将购房款转入监管机构在监管银行开设的专用账户，委托监管机构对购房款进行监管，在房产转移手续完成后划转监管资金。可保障房屋产权与交易资金的安全，达到保护买卖双方合法权益的目的。

二、为什么要进行存量房交易资金监管？

进行存量房交易资金监管可有效提升存量房交易安全与效率。

**从市场环境来说**，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，个别中介机构利用经营之便，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。比如：“南京融众挪用房款事件”“天津汇众侵占房款事件”“甘肃兴麟系房产诈骗案”等均为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，挪用存量房交易资金、携款潜逃的典型案件。实践中，存量房资金安全已成为影响房地产市场健康发展，涉及买卖双方切身利益。

**从买卖双方来说**，交易过程中有些风险可能并不是买卖双方主观故意造成的，但又是切实存在。比如：王女士看好了一套二手房，与房主张先生商量好先付30%，过户时再付30%，等产权证办下来再付40%，王女士分三次付款主要是担心交易过程中会出现问题、存在风险。而张先生也担心万一产权办下来后最后一笔款不到位怎么办？这时双方往往通过签订合同来解决他们之间的顾虑。看似双方通过这种办法解决了问题，但实际仍存在风险，如张先生的房子存在抵押或司法查封，王女士恐难以要回首付款；如产权证过户完毕，因贷款或其它的原因导致张先生无法拿到最后一笔款项。

实行存量房交易资金监管，对于买方，规避了业主蓄意骗款、资金交割后对方不配合过户等风险，切实保证了交易安全；对于卖方，交易资金提前划入监管账户，保证买方有足够资金购买房屋，规避了中断交易的风险。

三、新实施的存量房资金监管与之前有什么变化？

2012年起，南京开始实行存量房交易资金监管，由南京市房地产市场交易中心下属南京房屋置业担保公司作为交易保证机构，在交易资金到账后，由登记机关予以登记，并在登记后进行资金结算，很大程度上有效保障了存量房交易的资金安全。

新实施的存量房资金监管与之前相比，优势更突出：

**政府监管更放心：**由南京市房产局负责统筹、指导、监督全市存量房交易资金监管工作，委托市交易中心承担主城区监管具体工作，新六区房产部门委托相应机构负责辖区内监管具体工作。

**线上线下更省心：**买卖双方可选择在各房产交易登记服务大厅、监管银行服务网点及延伸服务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“房帮宁”平台线上办理相关业务。待监管资金达到拨付条件后，无须再次申请，即可按协议约定转入卖方账户，做到“一站式办理”。

**免费办理更贴心：**资金监管不收取任何费用，资金监管期间的利息以资金实际入账时间、按人民银行规定的同期人民币活期存款基准利率计算，随本金一并划转。如交易完成利息归卖方所有，如交易撤销利息归买方所有。

**行业规范更舒心：**明确房地产经纪机构及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；明确未与监管机构签订监管服务协议的商业银行和有相应资质的第三方机构，不得从事存量房交易资金托管、存管等监管相关业务。

四、新监管模式何时实施？

根据《通知》要求，优化后的存量房资金监管将于2023年12月1日正式实行。在此之前，买卖双方也可继续选择南京房屋置业担保公司作为担保机构，进行存量房交易资金监管。

具体监管流程、手续等，后续存量房交易资金监管政策解读（二）将对相关内容做详细解读。