



习近平在庆祝中国人民政治协商会议成立75周年大会上发表重要讲话强调更加充分发挥人民政协的显著政治优势 不断巩固发展生动活泼安定团结的政治局面

上接 A02 版

王沪宁在主持大会时指出，习近平总书记的重要讲话，高度评价人民政协的历史贡献，深刻阐述人民政协的鲜明中国特色和显著政治优势，对不断推进协商民主广泛多层制度化发展提出明确要求，对做好当前和今后一个时期人民政协工作作出全面部署，

为新时代新征程人民政协事业高质量发展指明了前进方向、提供了根本遵循。讲话高屋建瓴、精辟深邃、内涵丰富，具有很强的政治性、思想性、指导性，我们要认真学习领会、全面贯彻落实。要学深悟透做实习近平总书记关于加强和改进人民政协工作的重要思想，深刻领悟“两个确立”的决定性意

义，自觉做到“两个维护”，坚持党的领导、统一战线、协商民主有机结合，努力为党和国家事业发展作出新贡献。

在京中共中央政治局委员、中央书记处书记，部分全国人大常委会副委员长，国务委员，最高人民法院院长，最高人民检察院检察长，全国政协副

主席和曾担任过全国政协领导职务的老同志出席大会。

中央和国家机关有关部门、有关人民团体和单位主要负责同志，各民主党派中央、全国工商联负责人和无党派人士代表，在京全国政协常委，有关方面代表等约800人出席大会。

10月1日起实施 郑州存量房交易资金监管新规上线

近日，郑州市住房保障和房地产管理局与中国人民银行河南省分行办公室联合印发《郑州市存量房交易结算资金监管办法》，进一步优化完善我市存量房交易资金监管制度。管理办法将于10月1日起正式实施。

7个问答解读新规

1 什么是存量房交易资金？

存量房交易俗称二手房买卖。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。

2 为啥要对交易资金进行监管？

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。

“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，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。”市住房保障局相关负责人表示，进行资金监管的好处还包括简单方便，高效快捷，为群众提供免费服务的同时，利息照付。

3 存量房交易结算资金监管主体及职责分工是什么？

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管理的行政主管部门。该局委托郑州市房屋交易中心负责市区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。

值得一提的是，早在2010年12月10日起，郑州市便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，由登记机关予以登记，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。

4 存量房交易结算资金如何监管？

存量房交易结算资金监管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。

存量房交易结算资金监管的范围是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。

而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的交易保证机构，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。

同时，存量房交易资金除交易当事人提出明确要求外，购房款应纳入资金监管账户。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。

5 哪些情况不监管？

不进行资金监管的需满足下列事项，其他均纳入资金监管：

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

同时，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。

6 新规有啥变化？

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记簿环节划转；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，以此避免违规现象发生。

7 到哪儿办理存量房交易资金监管手续？

市区内可到以下网点办理存量房交易资金监管手续：

郑州市住房保障和房地产管理局CBD服务大厅
房地产大厦
金水区政务服务中心办事大厅
郑州市住房保障和房地产管理局郑东新区服务中心
郑州市房屋交易和不动产登记长江路服务大厅
郑州经济技术开发区政务服务中心
郑州航空港经济综合实验区政务服务中心
中原银行分行
中国邮政储蓄银行河南省分行
中国邮政储蓄银行郑州市中心支行
中国邮政储蓄银行惠济支行
交通银行郑州紫荆山支行
贝壳签约服务中心(南区)
贝壳签约服务中心(东区)
贝壳签约服务中心(北区)

记者 孙雪苹