存量房交易资金监管业务介绍

**无抵押业务及流程介绍：**

过户交易前未设立抵押的房产，可通过自有资金监管或贷款监管的模式，过户前交易双方签订《存量房资金监管协议》并缴入监管资金，过户后待完成转移登记将监管资金划付给卖方，如贷款资金监管需在过户后、转移登记前由贷款银行先行将贷款资金发放至监管账户。

买卖双方签订买卖合同及资金监管协议

↓

买方客户首付款存入资金监管账户

↓

买卖双方到交易中心办理交易

↓

银行凭收件收据将贷款放到资金监管专户

↓

交易中心完成过户，出新产证与他项权利证明

↓

监管资金划付卖家

**有抵押业务及流程介绍：**

存在抵押的房产要上市交易的，无需先行还贷或垫付，即可实现抵押变更、转移登记及新抵押设立。即过户前交易房屋抵押未注销，交易双方签订《存量房资金监管协议》并缴入监管资金，过户后待完成转移登记将监管资金划付至卖方抵押银行结清原有贷款并注销原有抵押后，余款再划付给卖方，如贷款资金监管需在过户后、转移登记前由贷款银行先行将贷款资金发放至监管账户。

出售方取得抵押银行的征询函

↓

买卖双方签订买卖合同及资金监管协议

↓

买方客户监管款（自有资金）存入资金监管账户（若有）

↓

买方申请按揭贷款

↓

办理过户

↓

监管银行将贷款放款至监管账户（若有）

↓

确认监管资金全部到账

↓

完成过户并出产证

↓

归还卖方贷款，原银行出具注销材料

↓

办理房屋抵押注销

↓

划付监管尾款

**“受理材料”：**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **收件材料业务类型**  | **无抵押** | **有抵押** |
| 当事人身份证明（原件及复印件） | ● | ● |
| 委托书（原件）及代理人身份证明 （原件及复印件） | ● | ● |
| 房屋产权证（原件及复印件） | ● | ● |
| 买卖合同（原件） | ● | ● |
| 出售方贷款还款卡（原件及复印件） |  | ● |
| 出售方收款账户（账户应在本市开立，并具有通存通兑及结算功能） | ● |  |
| 最近一期还款对账单（原件） |  | ● |
| 买受方退款卡（账户应在本市开立，并具有通存通兑及结算功能） | ● | ● |
| 《个人住房转让贷款提前还款征询函》（原件） |  | ● |
| 收款人非房屋产权人需提供委托收款公证书（原件） | ● | ● |