上海房屋买卖资金监管的好处

1、资金结算方便安全

其实二手房买卖资金监管采用由政府部门监管，然后再通过银行结算的方法来收付。这样一来不仅可以方便消费者们就近缴存，而且可以避免大额现金流转的风险。

2.不延时限便捷服务

房子交易采用了资金监管
的方式之后，权属登记机关会对双方买卖房屋交易进行审核，如果准予登记发证的话，买卖双方从登记
那天起一般十五天内就可以领取到房款和房产证。对于买卖双方都非常方便。

在资金监管模式下，买卖双方在交易中心完成过户手续后，银行即可凭借交易中心出具的收件收据将购房者申请的贷款打入资金监管账户，由资金监管账户在交易中心核准登记后，打入卖方账户，缩短了贷款放款的流程。

二手房交易资金监管的流程

1、买卖双方签订《房屋买卖合同
》、买卖双方共同提出办理交易资金监管服务需求。

2、贷款银行审核买卖双方的资质，贷款银行与买方签署贷款相关合同。

3、评估该套房产，根据评估报告确定首付款金额。

4、买方在中介公司刷卡支付首付款，或将款项直接进入资金监管账户中，由银行监管。同时买卖双方签订《买卖双方资金监管协议》。

5、房地产交易市场为买卖双方办理缴纳税费、过户手续。

6、办理完过户手续后，根据买卖双方授权，监管银行按指令拨付首付款。

7、银行见他项权利证后，支付贷款给卖方。

一般二手房资金监管分两种，一种是全额付款，一种是按揭贷款。 如果买方是全额

付款，买方需将所有费用一次性打入银行资金监管的账户当中，待所有手续办理齐全过完户之后，银行才将款项打入卖方账户。如果买方办理的是按揭贷款，则买方需要将首付款打入银行资金监管的账户当中，待过户手续办理完之后，银行才将首付款交与卖方。同时待银行见到他项权利证后，支付尾款给卖方。

房屋买卖资金监管解除流程

如果房屋买卖交易不成功或双方需要协商解除资金监管的，一般需交易双方本人前往各区交易中心驻点签署资金监管解除协议，办理解冻手续。 所提交材料：
1）双方身份证原件（有代理人的，需提供代理人身份证原件，委托书）； 2）监管协议原件、客户刷卡小票、监管协议中预留的银行卡原件。材料经审核无误后，交易双方签署《协议解除确认书》后，银行将监管资金结算退回至客户账户。

目前上海松江正在试点搭建房产交易资金监管平台，房屋首付款、银行贷款、尾款甚至是中介服务费用都可纳入平台监管。上家和下家达成交易意向后，包括中介服务费用都可以不放中介机构，而是放在第三方银行开设的专户。

1、在交易过程中，交易双方在签订完二手房交易合同后，可直接签订资金监管协议;

2、买方把资金打入资金监管专户;

3、待交易双方办理过户手续登记核准后，再通过监管专户，将监管的购房资金支付给卖方。限制了房东随意跳价的行为。

延申案件

上海房屋买卖双方协商不一致，卖家不配合买家起诉强制过户案例

案情简介

20XX年7月，高XX、李XX与被告杨XX、史XX签订《上海市房地产买卖合同》，约定被告将所有的位于上海市徐汇区XX路XX弄XX号302室房屋出售给原告，双方约定总房价款300万元。双方
约定于2015年10月31日前向房产交易中心
申请办理过户手续。后原告依约全部支付了定金和首付款共计人民币100万元，并

向XX银行申请办理贷款并获通过。20XX年10月中旬，原告通知被告共同前往办理过户手续，被告却迟迟不协助原告过户。经原告多次催告后，被告却表示诉争房价已上涨近100万元，不愿再将诉争房屋卖给原告。为此，原告诉至人民法院，请求法院判决：1、被告协助将上海市徐汇区XX路XX弄XX号302室房屋产权过户登记至原告名下；2、被告共同向原告支付违约金人民币60万元；3、本案诉讼费、保全费由被告承担。

被告庭中表示愿意支付一部分违约金给原告，但是不会配合过户，不愿意将诉争房屋再卖给原告。

律师意见

1．原、被告签订的房屋买卖协议是双方的真实意识表示，该买卖合同合法有效，又不违反法律、行政法规的强制性规定，双方均应当依约履行。原告按合同约定支付了房款并申请贷款获审批通过，合法的买卖合同关系应受法律保护。当事人应当按照约定全面履行自己的义务。诉争房屋应归原告所有，被告协助原告办理过户是其应尽的义务。

2．本案承办律师荆华律师接手该案件后，发现被告虽表示拒绝配合原告过户已有一段时间，但是原告还没有发书面的通知函给被告。承办律师即向原告说明，如果不发书面通知函给被告，势必会影响到法院判断被告是否存在违约责任的问题。故原告应首先向被告出具书面催告，告知卖家在一段时间内必须尽快配合过户，否则需自X年X月X日起承担买卖合同中的违约责任。只有这样，原告才能取得被告已经违约且原告已尽到合理通知义务的证据。

3．本案原告已按买卖合同的约定，完成了己方的义务，原告要求按买卖合同继续履行是原告的权利，即便被告后表示愿意向原告赔钱，但是原告仍可以不接受被告的意见，要求法院判决被告配合将诉争房屋过户至原告名下。同时，由于原告在本案中没有过错，被告却因房价上涨毁约违反合同约定，原告在要求将诉争房屋过户的同时，可以继续主张被告承担延期过户的违约责任。这也是基于诚信原则，对遵守合同义务的一方的保护。

4．在决定诉讼后，承办律师还有个建议提醒买家这边，因诉讼的时间问题，为防止卖家将诉争房屋再卖给其他人或者防止诉争房屋被他人查封，买家在起诉的同时最好采取诉讼财产保全。

案件结果

上海市徐汇区人民法院判决如下：

一、被告杨XX、史XX于本判决生效之日起十日内协助原告高XX、李XX办理将上海市徐汇区XXX弄XX号XXX室房屋过户至原告高XX、李XX名下的手续；

二、被告杨XX、史XX于本判决生效之日起十日内向原告高XX、李XX支付违约金30万元。

相关证据

上海市房地产登记簿、房屋买卖合同、银行流水记录、收据、身份证复印件、通知函、短信证据等。