

中国人民银行营业管理部关于《北京地区房地产行业反洗钱和反恐怖融资工作暂行办法》公开征求意见的公告

附件 1：中国人民银行营业管理部关于《北京地区房地产行业反洗钱和反恐怖融资工作暂行办法》公开征求意见的公告

为指导北京地区房地产开发企业、房地产中介机构提升反洗钱和反恐怖融资工作水平，预防洗钱和恐怖融资活动，遏制洗钱犯罪和相关犯罪，根据《中华人民共和国反洗钱法》、《中华人民共和国反恐怖主义法》、《住房城乡建设部 人民银行 银监会关于规范购房融资和加强反洗钱工作的通知》（建房〔2017〕215号）等相关规定，中国人民银行营业管理部拟与北京市住房和城乡建设委员会联合下发《北京地区房地产行业反洗钱和反恐怖融资工作暂行办法》，现向社会公开征求意见。公众可通过以下途径和方式提出反馈意见：

通过电子邮件将意见发送至：fxqc@bj.pbc.gov.cn 通过信函方式将意见寄至：北京市西城区月坛北街恒华国际商务中心 A 座 1022 室（邮编 100045）

3. 将意见传真至：010-68559244 意见反馈截止时间为 2020 年 XX 月 XX 日。

北京地区房地产行业反洗钱和反恐怖融资工作暂行办法

第一章 总则

第一条 为指导北京地区房地产开发企业、房地产中介机构提高反洗钱和反恐怖融资工作有效性，预防洗钱和恐怖融资活动，遏制洗钱犯罪和相关犯罪，根据《中华人民共和国反洗钱法》、《中华人民共和国反恐怖主义法》、《住房城乡建设部 人民银行 银监会关于规范购房融资和加强反洗钱工作的通知》（建房〔2017〕215 号）、《中国人民银行营业管理部 北京市住房和城乡建设委员会 中国银行业监督管理委员会北京监管局关于北京地区房地产开发企业 房地产经纪机构履行反洗钱义务的通知》（银管发〔2017〕99 号）等相关规定，制定本办法。

第二条 本办法适用于北京地区房地产开发企业、房地产中介机构履行反洗钱和反恐怖融资义务，中国人民银行营业管理部、北京市住房和城乡建设委员会开展日常监管工 作。

第三条 房地产开发企业、房地产中介机构在销售房屋、提供经纪等相关服务时，应当建立反洗钱和反恐怖融资内部控制制度，履行客户身份识别、客户身份资料和交易记录保存、大额和可疑交易报告等义务。

第四条 房地产开发企业、房地产中介机构应指定内设机构负责反洗钱和反恐怖融资工作，监督并促进反洗钱内部控制制度的有效实施，督促员工识别、分析和上报可疑交易，并对是否涉嫌可疑交易进行指导。

房地产开发企业、房地产中介机构直接负责反洗钱工作的董事、高级管理人员和其他直接责任人员未按规定履行反洗钱职责的，需依法承担法律责任。

第五条 中国人民银行营业管理部发现涉及房地产行业的可疑交易活动，需要调查核实的，可以向房地产开发企业、房地产中介机构进行反洗钱调查，房地产开发企业、房地产中介机构应当依法协助、配合，如实提供有关文件和资料。

第六条 中国人民银行是国务院反洗钱行政主管部门。中国人民银行营业管理部在中国人民银行授权范围内，北京市住房和城乡建设委员会在其职权范围内，均可对辖区内义务机构履行反洗钱义务的情况进行监督、检查。房地产开发企业、房地产中介机构应当积极配合中国人民银行营业管理部、北京市住房和城乡建设委员会的监督检查，如实提供有关文件和资料，并对文件和资料的真实性、准确性和完整性负责。

第七条 房地产开发企业、房地产中介机构及其工作人员对依法履行反洗钱、反恐怖融资义务获得的客户身份资料和交易信息应当予以保密；非法律法规规定，不得向任何单位和个人提供。

房地产开发企业、房地产中介机构应当对报告可疑交易、配合中国人民银行调查可疑交易活动等反洗钱工作信息予以保密，不得违反规定向客户和其他人员提供。

第八条 房地产开发企业、房地产中介机构应当对各层级的工作人员（尤其是直接接触客户的经纪人）开展反洗钱培训，增强员工反洗钱意识和工作能力。

鼓励房地产开发企业、房地产中介机构开展反洗钱宣传活动，提高公众对反洗钱的认知度和参与度，有效防范房地产交易中的洗钱行为。

第九条 房地产开发企业、房地产中介机构应结合行业特点、业务类型、经营规模、客户身份、交易特征和行为特征等实际情况，对本单位所面临的洗钱和恐怖融资风险状况开展风险评估，制定相应控制措施以便管理和降低潜在的风险。

第二章 客户身份识别

第十条 房地产开发企业、房地产中介机构在销售房屋、提供经纪等相关服务时，应当勤勉尽责，遵循“了解你的客户”的原则，针对具有不同洗钱或者恐怖融资风险特征的客户、业务关系或者交易，采取相应的措施，了解客户及其交易目的和交易性质，了解非自然人客户的法定代表人或单位负责人、实际控制人。

第十一条 房地产开发企业、房地产中介机构应当对其分支机构执行客户身份识别制度的情况进行监督管理。房地产开发企业、房地产中介机构总部、集团总部应对客户身份识别作出统一要求。

第十二条 房地产开发企业销售房屋时，应当识别买受人的身份，核对买受人的有效身份证件或者其他身份证明文件，审核买受人提交的资质审核所需的相关材料，登记买受人的身份基本信息，并填写自然人、非自然人购房身份识别表（见附件 1、2）。

买受人是非自然人的，房地产开发企业应了解并确认买受人的法定代表人或单位负责人、实际控制人身份，核实买受人的法定代表人或单位负责人、实际控制人信息，包括但不限于通过询问买受人、查询公开信息、要求买受人提供证明材料、委托有关机构调查等方式进行。

第十三条 房地产中介机构提供经纪等相关服务时，应当识别买受人与出卖人的身份，核对买受人与出卖人的有效身份证件或者其他身份证明文件，审核买受人与出卖人提交的资质审核所需的相关材料，登记买受人与出卖人的身份基本信息，并填写自然人、非自然人购房、售房身份识别表（见附件 1-4）。

买受人或出卖人是非自然人的，房地产中介机构应了解并确认买受人或出卖人的法定代表人或单位负责人、实际控制人身份，核实买受人或出卖人的法定代表人或单位负责人、实际控制人信息，包括但不限于通过询问买受人或出卖人、查询公开信息、要求买受人或出卖人提供证明材料、委托有关机构调查等方式进行。

第十四条 房地产开发企业、房地产中介机构在销售房屋、提供经纪等相关服务时，还应了解买受人或出卖人的购房、售房目的，并在适当情况下获取相关信息。

第十五条 房地产开发企业、房地产中介机构在与客户签订房屋买卖合同、经纪服务合同到客户完成网签备案期间，应按照客户的特点，并考虑地域、业务、行业、客户是否为国内、外国政要等因素，至少将客户划分为高风险、低风险两个风险等级。对洗钱和恐怖融资风险较高的客户，应当采取与风险相称的客户身份识别措施，包括但不限于：

（一）进一步获取客户及其法定代表人或单位负责人、实际控制人身份信息。

（二）进一步获取客户购房或售房目的的相关信息，深入了解客户经营状况、财产或资金来源。

（三）为客户办理业务时，需经高级管理层批准或授权。

第十六条 房地产开发企业、房地产中介机构在销售房屋、提供经纪等相关服务时，可以参考下列风险评估指标为客户划分风险等级：

（一）客户的信息公开程度。

（二）客户所持身份证件或身份证明文件的种类。

（三）非自然人客户的股权或控制权结构复杂程度。

（四）涉及客户的风险提示信息或权威媒体报道信息。

（五）自然人客户年龄、职业。

（六）客户配合身份识别工作的程度。

（七）客户的国籍、住所、注册地址、经营地址与洗钱及其他犯罪活动的关联度。

（八）是否使用现金支付购房款。

（九）是否存在代理交易。

（十）客户是否属于国家公职人员等与职务犯罪关联性较强的行业。

（十一）客户或其亲属、关系密切人等是否属于国内政要、外国政要等与特定洗钱风险关联性较强的行业。

（十二）客户是否从事废品收购、旅游、餐饮、零售、艺术品收藏、拍卖、娱乐场所、采矿、拆迁、网贷、影视娱乐等行业。

（十三）客户是否短时间内频繁买卖房屋。

（十四）其他可以参考的风险评估指标。

第十七条 房地产开发企业、房地产中介机构在销售房屋、提供经纪等相关服务时，应持续关注客户是否存在异常活动或异常行为，可以采取以下的一种或者几种措施再次识别客户身份：

（一）要求客户补充其他身份资料或者身份证明文件。

（二）回访客户。

（三）实地查访。

（四）向公安、工商行政管理等部门核实。

（五）其他可依法采取的措施。

第十八条 房地产开发企业、房地产中介机构应采取合理方式确认代理关系的存在，在按照本办法有关要求对被代理人采取客户身份识别措施时，应当核对代理人的有效身份证件或者身份证明文件，登记代理人的姓名或者名称、联系方式、身份证件或者身份证明文件的种类、号码，填写自然人、非自然人购房、售房身份识别表（见附件 1-4）。

第十九条 房地产开发企业委托房地产中介机构销售房屋时，应在委托协议中明确双方在识别客户身份方面的职责，相互间提供必要的协助，相应采取有效的客户身份识别措施。

符合下列条件时，房地产开发企业可信赖被委托销售房屋的房地产中介机构所提供的客户身份识别结果，不再重复

进行已完成的客户身份识别程序，但仍应承担未履行客户身份识别义务的责任：

（一）被委托销售房屋的房地产中介机构采取的客户身份识别措施符合反洗钱法律、行政法规和本办法的要求。

（二）房地产开发企业能够有效获得并保存客户身份资料信息。

第二十条 房地产开发企业、房地产中介机构委托房地产中介机构以外的第三方识别客户身份的，应当符合下列要求：

（一）能够证明第三方按反洗钱法律、行政法规和本办法的要求，采取了客户身份识别和身份资料保存的必要措施。

（二）第三方为本房地产开发企业、房地产中介机构提供客户信息，不存在法律制度、技术等方面的障碍。

（三）房地产开发企业、房地产中介机构在办理业务时，能立即获得第三方提供的客户信息，还可在必要时从第三方获得客户的有效身份证件、身份证明文件的原件、复印件或者影印件。

委托第三方代为履行识别客户身份的，房地产开发企业、房地产中介机构应当承担未履行客户身份识别义务的责任。

第三章 客户身份资料和交易记录保存

第二十一条 房地产开发企业、房地产中介机构应当妥善保存客户身份和交易相关资料。保存的资料包括记载客户身份信息、反映房地产开发企业、房地产中介机构开展客户身份识别工作情况以及房地产交易环节中的各种记录和资料，例如身份证、户口簿、结婚证等身份证明文件的复印件或影印件、房屋买卖网签协议副本、未体现在网签协议文件中的交易附加条款、房地产经纪服务合同以及其他可能获得的资料。

第二十二条 房地产开发企业、房地产中介机构应在房地产交易结束后，将上述资料至少保存 5 年。如客户身份和交易资料涉及正在被反洗钱调查的可疑交易活动或涉及监管活动，应将其保存至反洗钱调查和监管活动结束。

法律、行政法规和其他规章对客户身份和交易资料有更长保存期限要求的，遵守其规定。

第二十三条 房地产开发企业、房地产中介机构应采取必要管理措施和技术措施，防止客户身份和交易资料的缺失、损毁，防止泄漏客户身份信息和交易信息。

第二十四条 房地产开发企业、房地产中介机构应采取切实可行的措施保存客户身份和交易资料，便于反洗钱调查和监督管理。

第四章 大额和可疑交易报告

第二十五条 房地产开发企业、房地产中介机构应按照勤勉尽责的原则，对全部交易开展监测和分析，报告大额交易和可疑交易。

第二十六条 房地产开发企业、房地产中介机构应当制定可疑交易监测标准，定期对交易监测标准进行评估，并根据评估结果完善交易监测标准，同时向中国人民银行营业管理部报备。（房地产行业可疑交易监测标准可参考附件 5）

第二十七条 房地产开发企业、房地产中介机构应当对通过交易监测标准筛选出的交易进行人工分析、识别，并记录分析过程；不作为可疑交易报告的，应当记录分析排除的合理理由；确认为可疑交易的，应当在可疑交易报告理由中完整记录对客户身份特征、交易特征或行为特征的分析过程。

第二十八条 房地产开发企业、房地产中介机构依据内部操作规程确认为可疑交易后，应及时以电子方式向中国反洗钱监测分析中心提交可疑交易报告。当日现金交易单笔或者累计达到人民币 5 万元以上，应在交易发生之日起 5 个工作日内向中国反洗钱监测分析中心报送大额交易报告。

第二十九条 房地产开发企业、房地产中介机构应按照大额交易和可疑交易报告要素要求，提供真实、完整、准确的交易信息，制作大额交易和可疑交易报告的电子文件。具体的报告格式和填报要求、补正期限由中国人民银行另行规定。

第三十条 既属于大额交易又属于可疑交易的交易，房地产开发企业、房地产中介机构应当分别提交大额交易和可疑交易报告。

第三十一条 可疑交易符合下列情形之一的，房地产开发企业、房地产中介机构应当在向中国反洗钱监测分析中心提交可疑交易报告的同时，以书面形式向中国人民银行营业管理部报告，并配合反洗钱调查：

- （一）明显涉嫌洗钱、恐怖融资等犯罪活动的。
- （二）严重危害国家安全或者影响社会稳定的。
- （三）其他情节严重或者情况紧急的情形。

第五章 附则

第三十二条 本办法由中国人民银行营业管理部会同北京市住房和城乡建设委员会负责解释和修订。

第三十三条 本办法自 2021 年 1 月 1 日起施行。

附件 2：《北京地区房地产行业反洗钱和反恐怖融资工作暂行办法》起草说明（略）

（来源：中国人民银行官网。网址：<http://beijing.pbc.gov.cn/beijing/132024/4111731/index.html>。时间：2020 年 10 月 19 日。访问时间：2020 年 10 月 20 日 8:50。）