

株洲市住房和城乡建设局文件

株建发〔2025〕2号

株洲市住房和城乡建设局 关于印发《株洲市存量房交易资金监管办法》的 通 知

市自然资源和规划局、市人民银行、市金融监管分局和各有关单位：

为加强房地产市场管理，规范存量房交易行为，保障存量房交易资金安全，维护交易双方当事人的合法权益，现将《株洲市存量房交易资金监管办法》印发给你们，请遵照执行。



株洲市存量房交易资金监管办法

第一条 为进一步规范存量房（特指二手房，以下简称存量房）交易市场秩序，维护交易双方当事人合法权益，保障存量房交易资金安全，根据《关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》（建房〔2016〕168号）、《关于进一步规范和加强房屋网签备案工作的指导意见》（建房〔2018〕128号）、《关于提升房屋网签备案服务效能的意见》（建房规〔2020〕4号）、《关于规范房地产经纪服务的意见》（建房规〔2023〕2号）等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本市城区范围内已办理不动产或房屋所有权登记的存量房交易资金的监督管理适用本办法。

存量房交易资金监管应遵循安全、快捷、便民、无偿的原则。

第三条 株洲市住房和城乡建设局（以下简称市住建局）负责市本级存量房交易资金监管工作。

买卖双方委托房地产经纪机构达成交易的，在完成存量房网签前，应通过存量房交易服务平台签订《株洲市存量房交易资金监管协议》，在完成不动产登记手续后，通过存量房交易资金监管账户划转交易资金。

第四条 买卖双方自愿承担风险并申请不进行存量房交易资金监管，其房款可不纳入存量房交易资金监管服务。

以下存量房转让涉及的交易资金，可不纳入监管范围：

（一）依据生效法律文书转让的；



- (二) 房屋系征收补偿取得的；
- (三) 属于国有资产转让的；
- (四) 单位之间买卖的；
- (五) 直系亲属之间、共有人之间买卖的；
- (六) 自愿选择公证提存的；
- (七) 法律法规规定的其他情形。

第五条 本办法所称存量房交易资金监管，是指存量房交易双方（含中介机构）为保证交易资金安全，在办理存量房买卖合同网签前，自主选择存量房交易资金监管银行（以下简称监管银行）并签订《株洲市存量房交易资金监管协议》（以下简称《监管协议》），委托监管银行代收房地产中介服务机构（以下简称“中介机构”）促成交易的佣金以及买方缴存的购房款（含定金、首付款、商业银行和公积金中心发放的按揭贷款以及其他形式的资金），在完成不动产转移登记后，监管银行依据市住建局的资金划转指令向卖方代付购房款、向中介机构代付佣金的管理行为。

第六条 本办法所称存量房交易资金监管银行，是指市住建局通过招投标方式确定的，并与之签订了《株洲市存量房交易资金监管合作协议》的银行。

第七条 本办法所称存量房交易资金，是指交易双方（含中介机构）通过存量房网签系统签订《株洲市存量房买卖合同》（以下简称《网签合同》），在《网签合同》中约定的中介机构佣金和购房款。



第八条 本办法所称存量房交易监管资金，是指交易双方（含中介机构）通过存量房交易资金监管系统签订《监管协议》，在《监管协议》中约定委托监管银行代收代付的中介机构佣金和购房款。

第九条 实行存量房交易资金监管制度，市住建局应优化存量房交易资金监管系统，实现资金监管全流程线上办理，资金监管系统与不动产登记系统以及监管银行系统的信息实时互通。

第十条 市住建局应当选择符合存量房交易资金监管要求的银行作为合作银行，委托株洲市房地产中介行业协会（以下简称协会）开设“存量房交易资金监管账户”（以下简称监管账户）用于存量房交易资金的监管，市住建局、监管银行、协会三方签订《株洲市存量房交易资金监管合作协议》，确保交易资金安全。

第十一条 监管账户内的资金独立于市住建局、监管银行及协会的固有财产及其他财产，不属于市住建局、监管银行及协会的负债，属于交易双方和中介机构所有。市住建局、监管银行及协会均无权占有、处分。市住建局、监管银行及协会应加强对监管账户资金的管理，保证资金安全，不得向无权机关提供监管账户相关信息。有权机关按法律程序对监管账户进行冻结和扣划的，市住建局、监管银行及协会应出示证据以证明交易监管资金及其银行账户的性质。监管账户不得支取现金。

监管资金利息按照监管银行同期活期存款基准利率计算。利息归属由交易双方和中介机构在《监管协议》中约定。

第十二条 存量房交易双方申请交易资金监管，应在存量房



交易资金监管系统上传以下资料：

- （一）申请人身份证明；
- （二）交易卖方、中介机构监管资金结算账户；
- （三）其他所需材料。

第十三条 监管银行与存量房交易双方签订《监管协议》，收取买方缴存的监管资金后，应向买方出具电子缴款凭据，并将电子信息传至资金监管系统。

在存量房交易完成并办理不动产转移登记后，市住建局应根据不动产登记部门反馈的登记信息通知监管银行。监管银行应按资金监管协议的约定将监管资金划转至卖方和中介机构指定的结算账户中。

第十四条 在监管资金划转前，发生下列情形之一的，交易双方可以向市住建局相关窗口申请变更《监管协议》：

- （一）交易双方和中介机构监管资金结算账户发生变更的，可由交易单方提出变更申请；
- （二）监管资金额度或缴存时间发生变更的，由交易双方共同提出变更申请。

第十五条 申请《监管协议》变更的，交易双方应当提供下列资料到市住建局相关窗口办理。

- （一）交易双方申请监管资金结算账户变更的，提供变更结算账户申请书、新开设的结算账户以及交易双方已知晓账户变更的说明；申请监管资金额度或缴存时间变更的，提供相关变更申请书；



(二) 申请人身份证明;

(三) 《监管协议》;

(四) 其他所需材料。

第十六条 市住建局相关窗口应在受理《监管协议》变更申请之日起1个工作日内,将申请资料传至资金监管系统。市住建局应于2个工作日内完成审核。如审核未通过,需通知监管银行或申请人未审核通过的原因并退回申请材料。

第十七条 存量房已签定《监管协议》的,需交易双方(含中介机构)申请解除原《监管协议》后,方可重新签订《监管协议》。

第十八条 交易的存量房在完成不动产转移登记前,发生下列情形之一的,交易双方可以向市住建局窗口申请解除资金监管:

(一) 交易双方协商终止《监管协议》,由交易双方(含中介机构)共同提出解除申请;

(二) 人民法院、仲裁委员会生效法律文书确认交易解除、终止或无效的,可由交易单方提出解除申请。

第十九条 交易双方在申请解除资金监管时,应当提交下列资料:

(一) 解除存量房资金监管申请书;

(二) 申请人身份证明;

(三) 株洲市存量房交易资金监管协议;

(四) 通过司法或仲裁途径解除资金监管的,提供人民法院、



仲裁委员会生效法律文书；

（五）其他所需的材料。

第二十条 市住建局相关窗口在受理申请人解除资金监管申请之日起1个工作日内，将申请资料传至资金监管系统。市住建局于1个工作日内完成审核并通知监管银行。审核通过的，监管银行应按监管协议的约定将监管资金退回指定结算账户。审核未通过的，市住建局通知申请人完善相关资料后再申请。

第二十一条 市住建局、监管银行工作人员在工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，依法依规予以处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。协会工作人员在存量房交易资金监管过程中存在违法违规行为，依法追究相关责任。

第二十二条 各县市存量房交易资金的监管可参照本办法执行。

第二十三条 本办法自公布之日起施行，有效期五年。



株洲市住房和城乡建设局办公室

2025 年 9 月 11 日印发

