

宜良县住房和城乡建设局
关于印发宜良县存量房交易资金监管
实施细则的通知

宜住建规〔2024〕3号

各乡镇（街道）、产业园区、县直各单位、省市垂直管理单位：

现将《宜良县存量房交易资金监管实施细则》印发给你们，
请认真贯彻执行。

宜良县住房和城乡建设局

2024年8月16日

（此件公开发布）



宜良县存量房交易资金监管实施细则

为维护房地产交易秩序，规范存量房交易资金监督管理，保护交易当事人合法权益，保障存量房交易资金安全，根据《住房城乡建设部等部门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）、《住房城乡建设部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）、《住房和城乡建设部关于提升房屋网签备案服务效能的意见》（建房规〔2020〕4号）等有关规定，结合宜良县工作实际，制定本实施细则。

一、本实施细则所指的存量房是指国有土地上已经交付使用且已取得《不动产权证》或同时具备《房屋所有权证》《土地使用权证》的房屋。房地产开发企业预（现）售的商品房，不属于存量房。

二、本实施细则所称存量房交易资金是指交易双方当事人在《云南省二手房买卖合同》（下称《买卖合同》）中约定的房价款（包括按揭贷款），不包括存量房交易所涉及的税费及中介服务费。

三、存量房交易资金监管是指存量房交易当事人为保证交易资金安全，与监管单位签订《宜良县存量房交易资金监管协议》



(以下简称《监管协议》)，由买方当事人将应付交易资金存入资金监管账户，监管单位再根据《买卖合同》约定的资金划转条件、时间节点和《监管协议》要求，向存量房资金托管银行(下称托管银行)发送指令，由托管银行向卖方当事人转付应得的交易资金的行为。交易双方当事人办理房屋网签备案时须签订交易资金监管协议。除交易双方当事人有特殊情况外可不选择资金监管，但须签署《自愿放弃存量房交易资金监管的声明》，并自行承担交易过程中发生的资金风险。

四、宜良县住房和城乡建设局(下称监管单位)负责宜良县存量房交易资金及存量房交易资金账户的开立、划转等行为进行监督管理。监管单位应当与不动产登记部门、税务部门、托管银行、按揭银行、公积金中心等单位加强系统对接，实现网签、缴税、不动产权登记、银行按揭贷款及住房公积金贷款的审批、发放和资金划转等信息的互通共享。

五、资金监管范围

(一)宜良县范围内发生的存量房正常交易实行资金监督管理，资金监管额度与宜良县房屋交易与产权管理系统中的《买卖合同》约定的房价款一致。

(二)纳入监管的交易资金监管期间按银行同期活期存款基准利率计息。经纪机构应积极协助办理资金监管手续，不得违背买卖双方意愿诱导规避资金监管流程。

(三)有下列情形之一的房屋转让，可以不实行交易资金监



管：

- 1.依据生效法律文书转移的；
- 2.拍卖转让的；
- 3.出资入股的；
- 4.继承、赠与、析产、产权调换的；
- 5.共有人之间份额转让的；
- 6.配偶及其他直系亲属（子女、父母、祖父母、外祖父母）

间转让的；

- 7.属于国有资产挂牌交易的；
- 8.其他不具备资金监管条件的情形。

六、资金监管流程

（一）经房地产经纪机构服务促成的或由买卖双方自行达成的房屋交易，买方不申请办理按揭贷款的，按下列流程进行交易资金监管：

1.在网签系统上预签署《买卖合同》与《监管协议》。通过系统对接，自动关联该笔交易对应的监管子账号信息，并共享至托管银行，完成交易资金监管申请。

2.买方按《买卖合同》和《监管协议》的约定将房价款存入监管账户。

3.监管单位按照《买卖合同》约定的时间节点、资金额度和《监管协议》要求，通过托管银行向卖方划转交易资金。

（二）经房地产经纪机构服务促成的或由买卖双方自行达成



的房屋交易，买方申请办理按揭贷款的，按下列流程进行交易资金监管：

1.在网签系统预签署《买卖合同》与《监管协议》。通过系统对接，自动关联该笔交易对应的监管子账号信息，并共享至托管银行，完成交易资金监管申请。

2.买方按《买卖合同》和《监管协议》约定将房价款存入监管账户。

3.买方申请办理按揭贷款的，由贷款机构将按揭贷款全额直接打入资金监管账户。

4.监管部门按照《买卖合同》约定的时间节点、资金额度和《监管协议》要求，通过托管银行向卖方划转交易资金。

七、监管资金划转

（一）经房地产经纪机构服务促成的或由买卖双方自行达成的房屋交易，纳入监管的交易资金由监管单位根据《买卖合同》约定和《监管协议》要求划转，即房屋完成转移登记后，划转监管账户中对应的房款。

（二）交易资金划转按照《买卖合同》约定的时间节点、金额和《监管协议》要求办理，符合上述约定的划转条件的，监管单位在1个工作日内完成核对，托管银行于接收到监管单位划转指令后的1个工作日内划转资金。

（三）待房屋完成转移登记后，相关当事人向监管单位提出资金划转申请，监管单位在收到申请后1个工作日内完成核对，托



管银行于接收到监管单位划转指令后的 1 个工作日划转资金。

八、监管协议变更

《买卖合同》变更涉及房价款内容的，应同时变更《监管协议》相应的内容。

九、解除交易资金监管

（一）有下列情形之一的，交易双方可申请解除交易资金监管：

- 1.不动产转移登记前，交易双方经协商终止交易的；
- 2.不动产转移登记前，经人民法院生效判决或仲裁委员会裁决依法解除《买卖合同》的；
- 3.不动产登记部门作出不予登记决定，导致合同解除的；
- 4.其他解除交易的情形。

（二）解除交易资金监管的，在解除《买卖合同》时，同步签署《解除存量房交易资金监管申请书》，监管单位在 1 个工作日完成核对，托管银行于接收到监管单位划转指令后的 1 个工作日退回交易资金。

十、交易资金监管账户管理

（一）交易双方及房地产经纪机构应与监管单位签订《监管协议》，明确各方的权利义务关系。

（二）监管单位应加强资金监管，该资金不纳入国资中心“资金池”或财政专户归集范围，确保存量房交易资金专款专用，不得截留、挤占或挪作他用。



（三）监管账户交易资金的划转进出只能通过转账方式，不得提取现金。

（四）交易资金应由买方名下账户直接存入监管账户；存量房买卖交易完成后，监管单位应及时发送划转指令，托管银行通过转账方式将交易资金划入卖方的银行账户；双方交易未达成时，监管单位应及时发送划转指令，托管银行将交易资金退回买方银行账户。

（五）存量房交易资金的划转均应通过监管单位的监管专用账户核算，房地产经纪机构和按揭贷款银行不得通过其他银行结算账户代收代付交易资金。

十一、法律责任

（一）房地产经纪机构及其从业人员在办理存量房买卖交易业务过程中有故意诱导或违背买卖双方意愿规避交易资金监管的、协助买卖双方虚假申报交易资金监管信息以及其他禁止行为的，由监管机构根据《房地产经纪管理办法》相关规定对经纪机构负责人及其从业人员采取约谈、责令限期整改、记入经纪人和经纪机构信用档案等措施；构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。

（二）买卖双方应当如实申报交易及资金监管信息，因交易双方申报不实等原因引发纠纷、造成损失的，由交易双方自行承担。

（三）从事存量房交易资金监管的相关职能部门及其工作人



员，在工作中滥用职权、玩忽职守，应根据其职责、岗位及相关规定，由有关部门给予处分，构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。

十二、本实施细则自 2024 年 10 月 8 日起施行，由宜良县住房和城乡建设局负责解释。

- 附件：
- 1.宜良县存量房交易资金监管协议（四方）
 - 2.转移登记完成后监管资金划转申请书（四方）
 - 3.解除存量房交易资金监管申请书（三方）
 - 4.自愿放弃存量房交易资金监管的声明（三方）
 - 5.宜良县存量房交易资金监管协议（三方）
 - 6.转移登记完成后监管资金划转申请书（三方）
 - 7.解除存量房交易资金监管申请书（双方）
 - 8.自愿放弃存量房交易资金监管的声明（双方）



附件 1

编号：（ ） _____

宜良县存量房交易资金监管协议(四方)

宜良县住房和城乡建设局 监制

甲方(卖方)： _____

身份证件号码： _____

手机号： _____

乙方(买方)： _____

身份证件号码： _____

手机号： _____

丙方(经纪机构)： _____

经纪人员： _____

身份证件号码： _____

手机号： _____

丁方(监管单位)： _____

为保障存量房交易资金安全，甲、乙、丙、丁四方遵循平等和诚实守信的原则，经协商一致订立本协议。

一、甲、乙双方在丙方协助下于_____年_____月_____日签订《云南省二手房买卖合同》(以下简称《买卖合同》)，合同编



号：_____，将坐落于：_____的房屋（不动产权证号：_____）出售给乙方，成交价格为（以下所有价款均为人民币）：_____元。

二、账户信息确认

乙方将购房款存入丁方以下监管账户，户名：_____，账号：_____，开户行：_____。

甲方将户名：_____，账号：_____，开户银行：_____的账户作为监管交易资金的收款账户。

乙方将户名：_____，账号：_____，开户银行：_____的账户作为监管交易资金的存入及交易解除时（若有）的退回账户。

甲、乙双方须保证各自的结算账户已经各方全体共有人或利害关系人认可，如共有人或利害关系人之间因资金交割引起纠纷，丁方不负责调处，由当事人自行协商或通过法律途径解决。

三、监管资金划转条件和时间节点

甲、乙、丙、丁四方约定纳入监管的交易资金划转条件和时间节点按照《买卖合同》约定和《监管协议》要求划转，即房屋完成转移登记后，划转监管账户中对应的房款。

四、若购房款需按揭贷款的，则甲、乙双方自愿同意将按揭贷款由贷款机构全额直接打入监管账户。

五、甲、乙双方未达成交易的，签署《解除存量房交易资金

监管申请书》后，丁方于 1 个工作日完成核对，托管银行于接收到丁方划转指令后的 1 个工作日原路退回交易资金。

六、丁方对交易资金监管不收取费用，也不对乙方付款义务承担保证责任。

七、争议解决方式

本协议在履行过程中发生争议的，由四方当事人协商解决，协商不成的，依法向宜良县人民法院起诉。

八、本协议经四方签名或加盖公章之日起生效。

甲方（签章）：

签署时间：_____年_____月_____日

乙方（签章）：

签署时间：_____年_____月_____日

丙方（签章）：

签署时间：_____年_____月_____日

丁方（签章）：

签署时间：_____年_____月_____日



附件 2

编号：() _____

转移登记完成后监管资金划转申请书(四方)

宜良县住房和城乡建设局 监制

甲方(卖方): _____

身份证件号码: _____

手机号: _____

乙方(买方): _____

身份证件号码: _____

手机号: _____

丙方(经纪机构): _____

经纪人员: _____

身份证件号码: _____

手机号: _____

丁方(监管单位): _____

兹有《云南省二手房买卖合同》编号: _____的房屋, 甲、乙双方已在丙方的协助下, 顺利完成交割, 申请划转剩余交易资金至甲方账户, 户名: _____, 账号: _____, 开户银行: _____。



甲方（签章）：

签署时间：_____年_____月_____日

乙方（签章）：

签署时间：_____年_____月_____日

丙方（签章）：

签署时间：_____年_____月_____日

丁方（签章）：

签署时间：_____年_____月_____日



附件 3

编号：() _____

解除存量房交易资金监管申请书(三方)

宜良县住房和城乡建设局 监制

甲方(卖方): _____

身份证件号码: _____

手机号: _____

乙方(买方): _____

身份证件号码: _____

手机号: _____

丙方(经纪机构): _____

经纪人员: _____

身份证件号码: _____

手机号: _____

兹有乙方购买甲方坐落于_____的房屋,不动产权
证号: _____,《云南省二手房买卖合同》编
号: _____,成交价格为(人民币): _____元。

现协商一致,需取消本次交易,同时解除交易资金的监管。
相关当事人承诺并确认本次申请所填内容及提交的材料真实有



效，自行承担由此引起的一切责任。

特此申请。

甲方（签章）：

签署时间：_____年_____月_____日

乙方（签章）：

签署时间：_____年_____月_____日

丙方（签章）：

签署时间：_____年_____月_____日



附件 4

编号：（ ） _____

自愿放弃存量房交易资金监管的声明(三方)

宜良县住房和城乡建设局 监制

甲方(卖方): _____

身份证件号码: _____

手机号: _____

乙方(买方): _____

身份证件号码: _____

手机号: _____

丙方(经纪机构): _____

经纪人员: _____

身份证件号码: _____

手机号: _____

兹有乙方购买甲方坐落于_____的房屋, 不动产权证号: _____, 《云南省二手房买卖合同》编号: _____, 成交价格为(人民币): _____元。

甲乙双方的交易为经丙方提供经纪服务成交, 经双方协商决定自愿放弃存量房交易资金监管。丙方已明确告知且甲乙双方已

充分了解和知悉交易过程中放弃资金监管可能发生的各类风险，
承诺对本次交易资金的自行交割承担相关责任。

特此声明。

甲方（签章）：

签署时间：_____年_____月_____日

乙方（签章）：

签署时间：_____年_____月_____日

丙方（签章）：

签署时间：_____年_____月_____日



附件 5

编号：() _____

宜良县存量房交易资金监管协议(三方)

宜良县住房和城乡建设局 监制

甲方(卖方): _____
身份证件号码: _____
手机号: _____
乙方(买方): _____
身份证件号码: _____
手机号: _____
丙方(监管单位): _____

为保障存量房交易资金安全,甲、乙、丙三方遵循平等和诚实守信的原则,经协商一致订立本协议。

一、甲、乙双方于_____年 _____月_____日签订《云南省二手房买卖合同》(以下简称《买卖合同》),合同编号: _____,将坐落于: _____的房屋(不动产权证号: _____)出售给乙方,成交价格为(以下所有价款均为人民币): _____元。

二、账户信息确认



乙方将购房款存入丙方以下监管账户，户名：_____，
账号：_____，开户行：_____。

甲方将户名：_____，账号：_____，
开户银行：_____的账户作为监管交易资金的收款账
户。

乙方将户名：_____，账号：_____，开
户银行：_____的账户作为监管交易资金的存
入及交易解除时(若有)的退回账户。

甲、乙双方须保证各自的结算账户已经各方全体共有人或
利害人认可，如共有人或利害人之间因资金交割引起纠纷，丙
方不负责调处，由当事人自行协商或通过法律途径解决。

三、监管资金划转条件和时间节点

甲、乙、丙三方约定纳入监管的交易资金划转条件和时间
节点按照《买卖合同》约定和《监管协议》要求划转，即房屋
完成转移登记后，划转监管账户中对应的房款。

四、若购房款需按揭贷款的，则甲、乙双方自愿同意将按揭
贷款由贷款机构全额直接打入监管账户。

五、甲、乙双方未达成交易的，签署《解除存量房交易资金
监管申请书》后，丙方于1个工作日完成核对，托管银行于接收
到丙方划转指令后的1个工作日原路退回交易资金。

六、丙方对交易资金监管不收取费用，也不对乙方付款义务
承担保证责任。



七、争议解决方式

本协议在履行过程中发生争议的，由三方当事人协商解决，协商不成的，依法向宜良县人民法院起诉。

八、本协议经三方签名或加盖印章之日起生效。

甲方（签章）：

签署时间：_____年_____月_____日

乙方（签章）：

签署时间：_____年_____月_____日

丙方（签章）：

签署时间：_____年_____月_____日

附件 6

编号：（ ） _____

转移登记完成后监管资金划转申请书(三方)

宜良县住房和城乡建设局 监制

甲方(卖方): _____

身份证件号码: _____

手机号: _____

乙方(买方): _____

身份证件号码: _____

手机号: _____

丙方(监管单位): _____

兹有《云南省二手房买卖合同》编号: _____ 的
房屋, 甲、乙双方已完成交割, 申请划转剩余交易资金至甲方账
户, 户名: _____, 账号: _____, 开
户银行: _____。

甲方(签章):



宜良县人民政府行政规范性文件

签署时间：_____年_____月_____日

乙方（签章）：

签署时间：_____年_____月_____日

丙方（签章）：

签署时间：_____年_____月_____日



附件 7

编号：() _____

解除存量房交易资金监管申请书(双方)

宜良县住房和城乡建设局 监制

甲方(卖方): _____

身份证件号码: _____

手机号: _____

乙方(买方): _____

身份证件号码: _____

手机号: _____

兹有乙方购买甲方坐落于_____的房屋，不动产权证号: _____，《云南省二手房买卖合同》编号: _____，成交价格为(人民币): _____元。

现协商一致，需取消本次交易，同时解除交易资金的监管。相关当事人承诺并确认本次申请所填内容及提交的材料真实有效，自行承担由此引起的一切责任。

特此申请。

甲方（签章）：

签署时间：_____年_____月_____日

乙方（签章）：

签署时间：_____年_____月_____日



附件 8

编号：() _____

自愿放弃存量房交易资金监管的声明(双方)

宜良县住房和城乡建设局 监制

甲方(卖方): _____

身份证件号码: _____

手机号: _____

乙方(买方): _____

身份证件号码: _____

手机号: _____

兹有乙方购买甲方坐落于_____的房屋，不动产权证号: _____，《云南省二手房买卖合同》编号: _____，成交价格为(人民币): _____元。

甲乙双方的交易为自行成交，经双方协商决定自愿放弃存量房交易资金监管。双方已充分了解和知悉交易过程中放弃资金监管可能发生的各类风险，承诺对本次交易资金的自行交割承担相关责任。

特此声明。

甲方（签章）：

签署时间：_____年_____月_____日

乙方（签章）：

签署时间：_____年_____月_____日