

# 长沙市住房和城乡建设局文件

长住建发〔2024〕96号

## 长沙市住房和城乡建设局 关于进一步做好长沙市存量房交易 资金监管工作的通知

各有关单位：

为进一步规范我市存量房（二手房）交易市场秩序，维护交易双方合法权益，保障交易资金安全，根据《住房和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）、《住房和城乡建设部市场监管总局关于规范房地产经纪服务的意见》（建房规〔2023〕2号），结合我市存量房交易实际情况，现将进一步做好我市存量房交易资金监管工作的有关事项通知如下：

一、本市实行存量房交易资金监管制度。交易双方当事人办理存量房买卖合同网签备案时应当签订交易资金监管协议。

二、存量房交易资金监管的范围包含存量房买卖合同（以下简称“买卖合同”）中约定的房价款，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购房款。通过房地产中介服务机构（以下简称“中介机构”）促成交易的，佣金也应纳入资金监管范围。

三、长沙市住房和城乡建设局（以下简称“市住建局”）负责全市存量房交易资金监管工作，长沙市房屋交易管理中心（以下简称“交易管理中心”）承担存量房交易资金监管具体事务性工作。

其他部门按照各自职责相应做好存量房交易资金监管工作。

四、存量房交易资金监管银行（以下简称“监管银行”）根据金融机构支持长沙经济发展情况、业务服务能力、运行保障水平、接入网络技术条件、风险防控能力、化债及对房地产金融贡献度等内容，通过招投标和其他合法方式予以确定。

交易管理中心应按规定与监管银行签订存量房交易资金监管服务协议，开立存量房交易资金监管账户（以下简称“监管账户”），该账户专项用于存量房交易资金的存储和支付，不得支取现金。

五、交易管理中心交易资金监测专户（以下简称“监测专户”）

对存量房交易资金的流量和流向进行监测。委托监管的存量房交易资金、交易佣金应全部通过监测专户实时存入至监管账户；监管账户内资金的解控，也应通过监测专户实时转出至约定账户。

六、存量房交易资金监管期限，自交易资金首次存入监管账户起至房屋转移登记完成止；涉及按揭贷款的，监管期限延长至该抵押登记完成止。

七、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，其房价款可不纳入存量房交易资金监管服务。

下列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）法律法规规定的其他情形。

八、存量房交易资金监管的存入和解控，按以下流程办理：

- （一）签订交易资金委托监管协议

存量房交易资金委托监管协议（以下简称“委托监管协议”）应包含买卖合同中的交易金额和付款方式，存入和解控交易资金的节点及其金额，买卖双方结算账户等内容。通过中介机构促成交易的，委托监管协议还应包括买卖双方应支付的佣金、解控节

点和金额，中介机构的结算专户等内容。

买卖双方和中介机构通过长沙市房屋交易管理系统签订买卖合同前，应先签订委托监管协议，中介机构还应上传相应的中介服务合同。

#### （二）存入交易资金和佣金

买卖双方将存量房交易资金、佣金按约定通过监测专户存入至监管账户，委托监管的交易资金，应与买卖合同中的房价款相符。监管银行应在监管账户下为买卖双方设立子账户，子账户中的资金属于交易当事人所有，交易资金和佣金按宗单独核算。

#### （三）解控交易资金

转移（抵押）登记完成或交易终止的，交易管理中心应根据委托监管协议的约定或生效法律文书的裁判，将房屋交易状态信息共享至监管银行，监管银行及时将交易资金通过监测专户划转至约定账户。商业银行和公积金中心发放的按揭贷款应根据交易管理中心共享的房屋交易状态信息及时通过监测专户划转至出卖人约定账户。

交易资金在监管账户存续期间产生的利息，按银行同期活期存款利率计算，并随交易本金一并划转。

#### （四）解控交易佣金

中介机构应设立“存量房交易佣金结算专用账户”（以下简称“佣金结算专户”）进行交易佣金的结算，未开设佣金结算专

户的，不得进行交易佣金结算。

转移（抵押）登记完成或交易终止的，交易管理中心应根据委托监管协议的约定或生效法律文书的裁判，将房屋交易状态信息共享至监管银行，监管银行及时将交易佣金通过监测账户划转至中介机构佣金结算专户。

九、市住建局应对监管银行履行交易资金监管协议和服务情况进行检查和评估，并建立淘汰机制。

十、监管银行违反规定收存、解控存量房交易资金造成损失的，应当按照约定先行赔付，责令限期整改；整改期间暂停其存量房交易资金监管业务。相关行为记入检查评价系统，违反相关法律法规和规章的，移交监管银行行政主管部门处理。

十一、中介机构、从业人员不得通过监管账户以外的账户代收代付存量房交易资金，不得侵占、挪用交易资金，禁止开展“资金池”业务。

对违反本规定的中介机构及其从业人员，市住建部门可采取约谈告诫、发布风险提示、责令限期整改，记入中介机构和从业人员信用信息档案等措施，并依法依规予以调查和移送处理。

十二、本通知适用于湖南湘江新区（岳麓区）、芙蓉区、天心区、开福区、雨花区、望城区范围内国有土地上已取得不动产权属证书的房屋交易行为，长沙县、浏阳市、宁乡市可参照本通知执行。

十三、本通知由市住建局负责解释，自 2024 年 12 月 27 日起施行，有效期 5 年。



(此件主动公开)