高 平 市 司 法 局
高平市住房和城乡建设局 文件
高 平 市 自 然 资 源 局

高司字〔2026〕12 号

关于印发《高平市存量房交易资金监管办法》的通知

市不动产登记交易中心，市公证处，各房地产经纪机构，各商业银行，各有关单位：

为进一步规范我市存量房交易市场秩序，加强存量房交易资金监督管理，保障存量房交易资金安全，维护交易双方当事人合法权益，防范房地产经纪机构违规代收代付交易资金、虚假交易、“阴阳合同”等风险，促进我市房地产市场平稳健康发展，现印发《高平

市存量房交易资金监管办法》，请遵照执行。

高平市司法局　　高平市住房和城乡建设局　　高平市自然资源局

2026 年 11 月 2 日

高平市存量房交易资金监管办法

为维护房地产交易秩序，规范存量房交易资金监督管理，保障存量房交易资金安全，为交易各方提供安全便捷的服务，根据《中华人民共和国民法典》《提存公证规则》《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）、《关于提升房屋网签备案服务效能的意见》（建房规〔2020〕4号）、《关于开展新建商品房“带押过户”的通知》（晋市自然资发〔2023〕284号）等有关政策文件规定，结合我市工作实际，制定本办法。

一、适用范围

在本市行政区域内国有土地上已取得不动产权证书（或房屋所有权证书和建设用地使用权证书）的存量房转让交易，其交易资金的监督管理适用本办法。

本办法所称存量房屋交易资金是指存量房屋交易双方当事人签订的存量房屋买卖协议中约定的房屋总价款，包括自有交易资金和贷款资金（首付款、分期付款、一次性付款、按揭贷款、公积金贷款等），不包括房屋交易过程中涉及的税费及佣金等。

二、职责分工

市司法局负责监督指导公证机构依法开展存量房交易资金提存业务，规范专户管理、资金保管及拨付流程，保障资金安全。

市住房和城乡建设局负责规范房地产经纪机构经营行为，防范中介违规代收交易资金；宣传引导当事人自愿选用公证资金监管，做好业务协同。

市自然资源局负责存量房交易网签备案；不动产登记办理，核查房屋权属及限制信息；不动产转移登记办结后，及时向公证机构推送登记结果，作为监管资金拨付依据。

高平市公证处负责存量房交易资金监管账户的开设、监管和具体实施。

国家金融监督管理总局高平监管支局、住房公积金等部门，按照各自职责，配合做好存量房交易资金监管工作。

我市范围内开展存量房交易资金监管业务的各商业银行（以下简称“监管银行”），应当具备资金监管安全规范运行所需的金融管理业务能力及网络技术条件，并与市公证处签订《高平市存量房交易资金监管金融服务协议》（以下简称《金融服务协议》），开设存量房交易资金监管账户（以下简称“监管账户”），并接受市住建局和市公证处的监管。

监管银行在监管账户下，为买卖双方设立子账户。账户中的资金属于交易当事人所有，专户专储、专款专用。

市住建局和市公证处应当公示监管银行、监管账户等信息，并设立公开举报电话，接受社会监督。

三、交易管理

（一）交易双方当事人委托房地产经纪机构达成存量房屋交易

的，房地产经纪机构应当通过授权的高平市智慧房管一体化综合管理系统，与交易双方当事人共同办理《高平市二手房买卖合同》（以下简称《存量房买卖合同》）网签。

交易双方当事人自行达成存量房买卖交易的，可直接到授权的服务窗口办理《存量房买卖合同》网签。

交易双方当事人要求变更或解除《存量房买卖合同》的，应持变更或解除合同的书面协议和其他规定材料，通过高平市智慧房管一体化综合管理系统变更或撤销《存量房买卖合同》。

（二）存量房屋已有签约记录未撤销的，需先撤销原签约记录后，方可重新签约。

四、监管事项

（一）本市存量房屋交易资金监管遵循“规范交易、保障安全、便民利企、无偿服务”原则，实行政府监督、公证提存监管模式，纳入监管的交易资金监管期间不计算交易双方利息。

（1）涉及存量房“带押过户”和受让方（买方）需贷款的存量房交易资金必须纳入监管。

（2）除交易当事人提出明确要求外，经房地产经纪机构居间服务促成的房屋交易资金应纳入监管。房地产经纪机构应当协助交易双方签订《高平市存量房交易资金监管协议》（以下简称《资金监管协议》），办理存量房交易资金监管手续，不得代收代付交易资金，不得误导交易双方规避存量房交易资金监管。

（3）交易双方当事人自行达成房屋交易的，以自愿监管为原

则。若买卖双方自行约定交易资金选择不纳入监管的，须签署《自愿放弃存量房交易资金监管的声明(双方)》，并承担相应的资金风险和法律责任；选择纳入监管的，与账户开设单位签订《资金监管协议》，通过专户监管、存储和划转交易资金。

(二)有下列情形之一的房屋转让，可以不纳入交易资金监管：

(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、析产的；

(5)共有人之间份额转让的；

(6)属于国有资产挂牌交易的；

(7)其他不具备资金监管条件的情形。

五、监管程序

(一)交易资金监管账户用于交易监管资金的划转。纳入监管的存量房交易资金，不得挪作他用，不得支取现金，交易完成后按相关协议及时划转到约定账户，交易不成时原路退回交易资金。

(二)以一次性或分期付款方式支付房价款的，交易双方当事人签订《存量房买卖合同》和《资金监管协议》，约定的监管资金全部到账后，买卖双方共同到高平市不动产登记交易中心申请办理房屋转移登记。

买卖双方房屋转移登记完成后，市公证处按《资金监管协议》约定将监管资金划转至约定账户。

(三)以按揭贷款(含公积金贷款)方式支付房价款的,先由贷款银行对买方当事人的贷款资格进行预审核,并出具审核意见,审核通过的,交易双方当事人签订《存量房买卖合同》和《资金监管协议》,然后由买方凭《存量房买卖合同》办理贷款审批,约定的监管资金全部到账后,买卖双方共同到高平市不动产登记交易中心申请办理房屋转移和抵押贷款组合登记。

(四)交易资金划转按照《资金监管协议》约定的时点和金额办理,账户开设单位在3个工作日内完成核对支付,资金存放银行于接收到账户开设单位划转指令后的1个工作日内划转资金。

(五)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解除买卖合同的;

(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终止、解除二手房买卖合同或被确认无效的;

(3)不动产登记部门不予受理,导致合同解除的;

(4)其他需要撤销存量房屋交易资金监管情况的。

解除交易资金监管的,在撤销买卖合同时,同步签署《解除存量房交易资金监管申请书(双方)》,账户开设单位在3个工作日内完成核对支付原路退回交易资金,资金监管银行于接收到账户开设单位划转指令后的1个工作日内划转资金。

六、法律责任

(一)买卖双方应如实申报交易及资金监管信息,因交易双方

申报不实原因引发纠纷、造成损失的，由交易双方自行承担责任。

（二）账户开设单位违反规定划转交易资金，或串通、协助经纪机构挪用存量房交易资金的，依法给予处理；构成犯罪的，依法追究法律责任。

（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、徇私舞弊的，依法给予处理；构成犯罪的，依法追究法律责任。

七、其他

本办法由市住房和城乡建设局、市自然资源和规划局、市司法局负责解释。

本办法自发布之日起施行，有效期五年。

附件：1. 高平市存量房交易资金监管协议

2. 解除存量房交易资金监管申请书

3. 自愿放弃存量房交易资金监管的声明

4. 高平市存量房交易资金监管同意书

（卖方贷款银行或公积金中心）

5. 高平市存量房交易资金监管同意书

（买方贷款银行或公积金中心）

附件 1

高平市存量房交易资金监管协议

（编号：　　）

甲方(卖方或代理人):_____证件号码:_____

手机号:_____

乙方(买方或代理人):_____证件号码:_____

手机号:_____

丙方(账户开设单位):山西省高平市公证处　联系人:_____

联系电话:_____

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。

第一条 甲、乙双方于_____年____月____日签订《存量房买卖合同》,合同编号_____,将坐落于_____的房屋（产权证号:_____）出售给乙方,成交价格(以下所有价款均为人民币):_____元。甲、乙双方委托丙方监管的交易资金为:_____元。

第二条 甲方将户名为_____,账号为_____，开户银行为_____的账户作为监管交易资金的收款账户。

乙方将户名为_____,账号

为_____，开户银行为_____的账户作为监管交易资金退款账户。

甲、乙双方选择丙方户名：山西省高平市公证处，开户银行：_____，账号：_____作为监管账户。

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的纠纷，丙方不负责调处，由当事人自行协商或通过法律途径解决。

第三条 甲、乙双方约定交易资金监管划转条件和时点如下：

1.《存量房买卖合同》签订完成_____天内，乙方划转金额_____元至丙方监管账户。

2.一次性及分期付款的交易在完成转移登记后（工作日），丙方划转金额_____元至甲方账户。

3.涉及乙方按揭贷款（含公积金贷款）的交易，在所有交易款项进入监管账户且完成转移登记后，丙方划转金额_____元至甲方账户。

4.涉及甲方带押过户、乙方按揭（抵押）贷款（含公积金贷款）的交易，在所有交易款项进入监管账户后，由丙方根据甲方贷款银行（含公积金贷款）的提前还贷凭据统一结算后分别划付给甲方贷款银行（含公积金贷款）和甲方账户。如交易资金无法覆盖还贷金额的，则由甲方另行补足。

第四条 甲、乙双方解除交易的，签署《解除资金监管申请书》后，账户开设单位于3个工作日内完成核对支付原路退回交易资

金，托管银行于接收到账户开设单位划转指令后的1个工作日内划转资金。

第五条 交易资金在监管账户滞留期间不结算交易双方利息，利息由监管账户开设单位用于监管维护。

第六条 丙方对交易资金监管不收取费用，丙方对资金的监管并不意味着对乙方付款义务承担保证责任。

第七条 本协议在履行中发生纠纷，三方应协商解决。协商不成，可向房屋所在地人民法院提起诉讼。

第八条 本协议经各方电子签名或加盖电子印章后生效，在存量房交易资金监管系统自行下载打印。

甲方(签章)：　　乙方(签章)：　　丙方(签章)：

签署时间：　　签署时间：　　签署时间：

附件 2

解除存量房交易资金监管申请书

（编号:　　）

甲方(卖方或代理人):_____证件号码:_____

手机号:_____

乙方(买方或代理人):_____证件号码:_____

手机号:_____

兹有乙方购买甲方坐落于_____的房屋,产权证号:_____,合同编号:_____,成交价格为(人民币):_____元,申请资金监管总额为:_____元,实际到账监管金额为:_____元。

现因_____原因需取消本次交易，同时解除交易资金的监管,并原路退回交易资金。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法律责任与经济纠纷责任。

特此申请。

甲方(签章):　　乙方(签章):

签署时间:　　签署时间:

附件 3

自愿放弃存量房交易资金监管的声明

（编号:　　）

甲方(卖方或代理人):_____证件号码:_____

手机号:_____

乙方(买方或代理人):_____证件号码:_____

手机号:_____

兹有乙方购买甲方坐落于_____的房屋,产权证号:_____,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，经双方协商决定自行交割交易结算资金(人民币)_____元。双方已充分了解和知悉交易过程中可能发生的各类资金和权属风险，承诺对本次交易资金的交割放弃监管,自行承担风险和法律责任。

特此声明。

甲方(签章):　　乙方(签章):

签署时间:　　签署时间:

附件 4

高平市存量房交易资金监管同意书

（卖方贷款银行或公积金中心）（编号：　　）

同意方：_____银行（或公积金中心），负责人：_____

根据合同编号_____《存量房买卖合同》和编号为《高平市存量房交易资金监管协议》，兹有买方_____

_____购买卖方_____坐落于_____的房屋，产权证号：_____，成交价格为（人民币）：_____　元，申请资金监管总额为：_____元。

现我行（中心）同意并确认：

一、在买卖双方约定的监管资金全部到账后，我行（中心）与买卖双方共同到高平市不动产登记交易中心办理“带押过户”手续。

二、公证处根据买卖双方的约定将卖方未偿还我行（中心）的按揭贷款监管资金划转至我行下列账户：户名：_____

_____开户行：_____账号：_____。

三、经核算确认，至_____年___月___日，卖方在我行（中心）未偿还的按揭贷款余额为本金人民币_____利息人民币_____，合计人民币_____。

四、如买卖双方符合《高平市存量房交易资金监管办法》监管程序第五条规定，可申请解除交易资金监管情形的，同意并原路退

回交易资金。

我行(中心)本次所表示同意及确认的内容真实有效,自行承担由此引起的一切法律责任与经济纠纷责任。

同意方(签章):　　经办人:

签署时间:　　联系电话:

附件 5

存量房交易资金监管同意书

（买方贷款银行或公积金中心）（编号：　　）

同意方：_____银行（或公积金中心），负责人：_____

根据合同编号_____《存量房买卖合同》和编号为《高平市存量房交易资金监管协议》，兹有买方_____

_____购买卖方_____坐落于

_____的房屋，产权证号：_____，成交价格为（人民币）：_____　元，申请资金监管总额为：_____元。

现我行（中心）同意并确认：

一、在买卖双方签订上述两份合同后，买方可以向我行（中心）申请住房按揭贷款，买卖双方约定的监管资金全部到账后，我行（中心）与买卖双方共同到高平市不动产登记交易中心申请办理房屋转移和抵押贷款组合登记。

二、在买方向我行（中心）成功申请贷款并符合放贷条件后，我行（中心）的按揭贷款资金将转入买卖双方选择的公证处监管账户：户名：山西省高平市公证处，开户银行：_____，账号：_____。

三、经买方申请及我行（中心）确认，买方在我行（中心）按揭贷款金额为本金人民币_____，同意在买卖双方办理完

成转移和抵押贷款组合登记后支付给卖方及卖方贷款银行。

四、如买卖双方符合《高平市存量房交易资金监管办法》监管程序第五条规定，可申请解除交易资金监管情形的，同意并原路退回交易资金。

我行（中心）本次所表示同意及确认的内容真实有效，自行承担由此引起的一切法律责任与经济纠纷责任。

同意方（签章）：　　经 办 人：

签署时间：　　联系电话：

高平市司法局　　2026 年 11 月 2 日印发