

**广州市住房和城乡建设局  
中国人民银行广东省分行营业管理部 文件  
国家金融监督管理总局广东监管局**

穗建房产〔2024〕428号

**广州市住房和城乡建设局 中国人民银行广东省分行  
营业管理部 国家金融监督管理总局广东监管局  
关于印发广州市存量房交易资金托管服务  
操作指引的通知**

各有关单位，各商业银行，各房地产中介服务机构：

为进一步加强我市存量房交易资金管理工作，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 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）等文件精神，结合我市的实际情况，广州市住房和城乡建设局、中国人民银行广东省分行营业管理部、国家金融监督管理总局广东监管局联合制定了《广州市存量房交易资金托管服务操作指引》，现印发给你们，请结合实际认真组织实施。



# 广州市存量房交易资金托管服务操作指引

为规范我市存量房交易行为，维护存量房交易市场秩序，按照国家、省相关文件要求制定本指引，供各单位在实际工作中参考使用。

## 一、适用范围

（一）本市行政区域内，存量房交易双方当事人选择第三方托管机构托管存量房交易资金的适用本指引。

（二）前款所称存量房，包括已办理转移登记并取得不动产权证的商品房和国有建设用地上自建并取得不动产权证的房屋。

（三）前款所称存量房交易资金，是指交易双方当事人通过存量房网上交易系统订立的《广州市存量房买卖合同》中约定的购房款（不含定金、佣金及按揭款），对因填写不实所致的纠纷及损失，由交易双方当事人自行承担。

（四）前款所称第三方托管机构，是指商业银行，或者具有金融经营许可资质的第三方机构。

## 二、基本原则

存量房交易资金托管遵循自愿、无偿、安全、快捷的原则。

## 三、托管程序

交易双方当事人通过存量房网上交易系统签订《广州市存量

房买卖合同》后，没有选择存量房交易资金托管的，签订《放弃托管确认书》（附件1）。选择存量房交易资金托管的，办理程序如下：

（一）签订托管协议。交易双方当事人协商一致选择存量房交易资金托管的，应与第三方托管机构签订《广州市存量房交易资金托管协议》，开设托管账户，对交易基本情况、存量房交易资金托管范围和额度、托管期限、划转时间、利息归属以及交易终止时的资金划转、第三方托管机构责任、违约责任等内容作出具体约定。

（二）存入存量房交易资金。买受人依据《广州市存量房交易资金托管协议》具体约定，将全部或部分购房款（不含定金、佣金及按揭款）存入托管账户。

（三）划转存量房交易资金。第三方托管机构按规定办理存量房交易资金托管业务，确保存量房交易资金专款专用，根据《广州市存量房交易资金托管协议》的约定即时划转存量房交易资金，并将托管信息及时反馈至存量房网上交易系统。

若因系统故障等非交易本身问题造成第三方托管机构划转存量房交易资金不成功时，所划转的存量房交易资金全额退回存量房交易资金托管账户，第三方托管机构根据交易双方当事人预留的联系方式及联系地址及时告知交易双方当事人。托管协议约定内容履行完毕，三方托管关系自动解除。

（四）变更托管协议。交易双方当事人协商一致需对已签订协议进行变更的，如收付款账户信息、交易金额等，应当征得第三方托管机构同意。三方重新签订资金托管协议。

（五）退出托管。交易双方当事人协商一致退出存量房交易资金托管的，可共同向第三方托管机构提出申请，第三方托管机构按照《广州市存量房交易资金托管协议》约定办理。

交易双方当事人如就房屋交易发生争议，《广州市存量房买卖合同》经确认解除的，交易一方当事人可持生效的法律文书等资料向第三方托管机构提出退出存量房交易资金托管。

对符合退出条件的，由第三方托管机构办理退出手续，并将涉及的存量房交易资金及利息原路退回。若以现金存入存量房交易资金托管账户的，第三方托管机构将涉及的存量房交易资金及利息退回买受人预留账户中。

#### 四、工作要求

（一）第三方托管机构充分发挥服务功能和技术优势，利用自有数据及存量房交易共享信息，简化业务办理手续和办理流程，降低存量房交易双方的时间和资金成本。

（二）第三方托管机构应当加强资金管理，制定业务管理办法及操作流程，不得截留、挤占或挪用存量房交易资金，确保存量房交易资金安全。

（三）房地产中介服务机构不得对交易双方当事人约定的资

金支付方式实行强制和干涉。

房地产中介服务机构应当主动向交易双方当事人提示可办理存量房交易资金托管业务，切实协助交易双方当事人办理各项手续，不得收取额外费用，不得代收代管交易资金。

（四）广州市住房和城乡建设局、中国人民银行广东省分行营业管理部、国家金融监督管理总局广东监管局在职责范围内加强对存量房交易资金托管工作的监督和管理。

附件：1. 放弃托管确认书

2. 存量房交易资金托管协议示范文本

附件 1

## 放弃托管确认书

甲方（卖方）：\_\_\_\_\_ 乙方（买方）：\_\_\_\_\_

证件类型：\_\_\_\_\_ 证件类型：\_\_\_\_\_

证件号码：\_\_\_\_\_ 证件号码：\_\_\_\_\_

甲、乙本着诚实信用的原则，经友好协商签订《广州市存量房买卖合同》（合同编号：\_\_\_\_\_），房屋地址为：\_\_\_\_\_，成交金额为人民币\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_亿\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_万\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_元）。

甲乙双方知悉根据《广州市房屋交易监督管理办法》的有关规定，可以选择在商业银行或者具有金融经营许可资质的第三方机构设立的存量房交易资金托管账户划转交易资金。经协商，甲乙双方郑重声明自愿放弃上述房屋的资金托管服务，交易资金由甲乙双方自行交割并承担经济风险和法律责任。

甲方（卖方）（签章）：

乙方（买方）（签章）：

日期：

日期：

## 附件 2

# 存量房交易资金托管协议示范文本

甲方（卖方）：\_\_\_\_\_；

证件类型：\_\_\_\_\_；证件号码：\_\_\_\_\_；

联系电话：\_\_\_\_\_；电子邮箱：\_\_\_\_\_；

联系地址：\_\_\_\_\_。

委托代理人：\_\_\_\_\_；

证件类型：\_\_\_\_\_；证件号码：\_\_\_\_\_；

联系电话：\_\_\_\_\_；电子邮箱：\_\_\_\_\_；

联系地址：\_\_\_\_\_。

乙方（买方）：\_\_\_\_\_；

证件类型：\_\_\_\_\_；证件号码：\_\_\_\_\_；

联系电话：\_\_\_\_\_；电子邮箱：\_\_\_\_\_；

联系地址：\_\_\_\_\_。

委托代理人：\_\_\_\_\_；

证件类型：\_\_\_\_\_；证件号码：\_\_\_\_\_；

联系电话：\_\_\_\_\_；电子邮箱：\_\_\_\_\_；

联系地址：\_\_\_\_\_。

丙方（第三方托管机构）：\_\_\_\_\_；



金融机构经营许可证号码：\_\_\_\_\_；营业执照号码：\_\_\_\_\_；

备案地址：\_\_\_\_\_；

法定负责人：\_\_\_\_\_；联系电话：\_\_\_\_\_；

电子邮箱：\_\_\_\_\_；联系地址：\_\_\_\_\_。

甲乙双方已就地址：\_\_\_\_\_的房屋交易签订《广州市存量房买卖合同》（合同编号\_\_\_\_\_），一致同意以资金托管方式交割房款，选择丙方\_\_\_\_\_开设存量房交易资金托管账户划转存量房交易资金。现经甲、乙、丙三方协商一致，达成协议如下：

**第一条** 经甲乙双方协商一致，由【甲方】【乙方】在丙方开设存量房交易资金托管账户：\_\_\_\_\_。甲、乙、丙三方根据《广州市存量房买卖合同》（合同编号：\_\_\_\_\_）及本协议的约定办理存量房交易资金托管事宜。

**第二条** 甲、乙双方预留收款账户信息如下：

甲方账户名：\_\_\_\_\_；开户行：\_\_\_\_\_；

账号：\_\_\_\_\_；

乙方账户名：\_\_\_\_\_；开户行：\_\_\_\_\_；

账号：\_\_\_\_\_；

**第三条** 《广州市存量房买卖合同》（合同编号\_\_\_\_\_）约定该房屋成交总金额为人民币\_\_\_\_\_元整（大写：\_\_\_亿\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_万\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_元），乙方已向甲方支付定金人民币\_\_\_\_\_元整（大写：\_\_\_亿\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_万\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_元），甲乙双方经协商选择资金托管方式进行房款（不含定金）交

割。

#### 第四条

##### (一) 一次性托管

乙方应于【\_\_\_\_年\_\_月\_\_日前】【其他约定：\_\_\_\_】将【全额房款(不含定金)】【部分房款(不含定金)】人民币\_\_\_\_\_元整(大写：\_\_亿\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_万\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_元)存入托管账户。

甲乙双方约定【转移登记完成】【其他约定：\_\_\_\_】划转存量房交易托管资金，丙方应在【甲乙双方共同申请\_\_日内】【存量房网上系统反馈交易进度\_\_日内】【其他约定：\_\_\_\_】将存量房交易托管资金划转至甲方预留账户中。

##### (二) 分期托管

###### 1. 首期款

乙方应于【\_\_\_\_年\_\_月\_\_日前】【其他约定：\_\_\_\_】将【全额首期款(不含定金)】人民币\_\_\_\_\_元整(大写：\_\_亿\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_万\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_元)存入托管账户。

甲乙双方约定【存量房转移登记递件成功】【转移登记完成】【其他约定：\_\_\_\_】划转存量房交易托管资金，丙方应在【甲乙双方共同申请\_\_日内】【存量房网上系统反馈交易进度\_\_日内】【其他约定：\_\_\_\_】将存量房交易托管资金划转至甲方预留账户中。

###### 2. 垫资赎契

(1) 该房屋存在抵押权人为丙方的抵押情况，乙方同意为甲方垫资赎契，代为偿还抵押贷款。

乙方应于【\_\_\_\_年\_\_月\_\_日前】【其他约定：\_\_\_\_】将垫资赎契

款人民币\_\_\_\_\_元整（大写：\_\_\_亿\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_万\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_元）存入托管账户。

丙方应于【\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日前】【其他约定：\_\_\_\_\_】将垫资赎契款转出至甲方还款账户。在甲方尚未偿还贷款前，丙方不得将乙方存入的垫资赎契款转出用于非还贷用途，直至偿还贷款成功。

（2）该房屋存在抵押权人非丙方的抵押情况

①乙方同意为甲方垫资赎契、代为偿还抵押贷款，丙方同意代为划转。

乙方应于【\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日前】【其他约定：\_\_\_\_\_】将垫资赎契款人民币\_\_\_\_\_元整（大写：\_\_\_亿\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_万\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_元）存入托管账户。

丙方应于【\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日前】【其他约定：\_\_\_\_\_】将还款资金转出至甲方还款账户。在还款资金尚未偿还贷款前，丙方不得将乙方存入的垫资赎契款转出用于非还贷用途，直至偿还贷款成功。

甲方还款账户信息如下：

账户名：\_\_\_\_\_；开户行：\_\_\_\_\_；

账号：\_\_\_\_\_；

②甲乙丙三方另行约定：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

3. 剩余房款□

乙方应于【\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日前】【其他约定：\_\_\_\_\_】将剩余房款人民币\_\_\_\_\_元整（大写：\_\_\_亿\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_万\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_元）存入托管账户。

甲乙双方约定【存量房转移登记递件成功】【转移登记完成】【其他约定：\_\_\_\_\_】划转存量房交易托管资金，丙方应在【甲乙双方共同申请\_\_\_\_日内】【存量房网上系统反馈交易进度\_\_\_\_日内】【其他约定：\_\_\_\_\_】将存量房交易托管资金划转至甲方预留账户中。

**第五条** 如存量房交易成功，在托管期间内，存量房交易托管资金计息参照丙方个人人民币活期存款账户的相关规定执行，存量房交易托管资金产生的利息归【甲方】【乙方】【其他约定：\_\_\_\_\_】所有，丙方应将利息同存量房交易托管资金一并划转。

如存量房交易不成功，存量房交易托管资金产生的利息归乙方所有，丙方应将利息同存量房交易托管资金一并退回。

**第六条** 经甲乙双方协商一致，均可共同向丙方申请退出存量房交易资金托管。

**第七条** 甲乙双方如就本次房屋交易发生争议，人民法院、仲裁机构出具的已发生法律效力裁判文书证明《广州市存量房买卖合同》已解除或被确认无效，交易一方当事人可以据此单方提出退出存量房交易资金托管。

**第八条** 对符合退出条件的，丙方应在\_\_\_\_日内及时协助办理存量房交易资金托管退出业务，并将涉及的存量房交易托管资金及利息原路退回。若乙方以现金存入托管账户的，丙方将涉及的存量房交易资金及利息退回乙方预留账户中。

**第九条** 丙方为甲乙双方提供存量房交易资金托管服务时，不收取任何手续费。

**第十条** 在资金托管过程中如遇法院、检察院、公安、税务等有权部

门冻结、查封托管账户或划扣存量房交易托管资金，致使丙方无法协助完成交易资金划转的，丙方应当及时告知甲方、乙方。

**第十一条**甲方和乙方应按照丙方的要求提供合法有效的身份证件、《广州市存量房买卖合同》及其他资金托管业务所需的全部证明文件，并积极配合丙方开展资金托管业务。

### **第十二条**资金托管违约责任

1. 甲乙各方因提供证件、房地产权证、委托书等证明文件不真实、不完整或无效，造成资金不能按时支付或退回，由此造成的损失，由违约方承担责任。

2. 在资金托管过程中如遇法院、检察院、公安、财政等有权部门冻结、查封托管账户或划扣存量房交易托管资金，致使丙方无法协助完成交易资金划转造成的损失，由违约方承担责任。

3. 乙方未按照约定向托管账户存入存量房交易托管资金，造成无法进行存量房交易资金托管业务，对甲方造成损失的，由乙方承担赔偿责任。

4. 丙方未及时根据合同约定划转存量房交易托管资金，对甲方或乙方造成损失的，由丙方承担赔偿责任。

5. 甲乙丙三方共同承诺遵守相关法律法规，因违反法律法规造成无法进行存量房交易资金托管业务的，由责任方承担赔偿责任。

**第十三条**本协议约定内容履行完毕后，各方解除托管关系，本协议终止。

**第十四条**因本协议引起的争议纠纷，甲、乙、丙三方可友好协商解决。协商不成的，各方一致同意以下列第\_\_\_种方式解决纠纷：

a. 提交广州仲裁委员会仲裁；

b. 向【甲方】【乙方】【丙方】【房屋】所在地人民法院起诉。

第十五条本协议一式叁份，经三方签字盖章后生效，协议三方各持一份，具有同等法律效力。

第十六条其他约定：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

甲方（卖方）（签章）：

乙方（买方）（签章）：

委托代理人（签章）：

委托代理人（签章）：

日期：

日期：

丙方（第三方托管机构）（盖章）：

经办人（签章）：

日期：

公开类别：主动公开

---

广州市住房和城乡建设局办公室

2024年6月21日印发

---