《杭州市存量房交易资金监管办法》

的起草说明

为进一步加强我市存量房交易资金监督管理，保障存量房交易资金安全，维护存量房交易双方合法权益，根据《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）《省建设厅 省市场监督管理局 关于进一步规范房地产经纪管理的实施意见》（浙建〔2024〕1号）等文件精神，结合我市实际，制定《杭州市存量房交易资金监管办法》（以下简称《办法》）。

一、《办法》起草背景和目的

随着我市房地产市场的不断发展，存量房交易成为房地产市场的重要组成部分，并形成了以房地产经纪机构为主，监管银行、交易当事人处于从属地位的交易资金监管模式。虽然目前我市存量房交易市场整体平稳，但仍然存在房地产经纪机构利用信息不对称，致使买卖双方利益受损，监管账户资金沉淀等问题。通过出台《办法》，进一步加强政府部门对存量房交易资金的监督指导，强化监管账户信息共享，打破信息壁垒，实现交易流程透明、资金走向透明，打造更为规范、透明、安全的存量房交易资金监管模式，让交易当事人放心存钱、高效提取，保障交易双方合法权益，维护市场的稳定和健康发展。

1. 《办法》主要内容

《办法》共分二十一条，主要包含以下几方面的内容：

1. 明确适用范围及监管模式

《办法》适用于由房地产经纪机构促成的存量房交易，采取政府监督指导，房地产经纪机构在商业银行开立存量房交易资金监管专用账户（以下简称监管账户），交易双方、商业银行等各方参与的资金监管模式。

1. 明确职责分工

《办法》明确市房产行政主管部门负责全市存量房交易资金监管工作的监督指导，并委托其下属的杭州市房产市场综合管理服务中心承担上城区、拱墅区、西湖区的存量房交易资金监督指导的具体工作。其他各区、县（市）房产行政主管部门结合实际承担辖区内存量房交易资金监督指导的具体工作（市房产市场综合管理服务中心及各区、县（市）房产行政主管部门以下简称监督机构）；中国人民银行浙江省分行营业管理部负责指导商业银行做好监管账户管理工作；杭州银行保险监督管理办公室负责对商业银行存量房交易资金监管的操作风险和合规性进行监督检查。

1. 明确监管资金范围

《办法》明确存量房交易监管资金范围包括存量房交易中涉及的首付款、分期款、购房贷款、转为购房款的定金，不包含房产交易登记的各项税费。

1. 明确监管银行的产生及管理模式

《办法》明确只要具备保障存量房交易资金安全、规范运行的金融管理业务能力；具备相应的网络技术条件，与存量房交易资金监管平台等系统实现对接，满足信息实时互通共享等各项要求的商业银行均可开展存量房交易资金监管业务。

同时，建立监管银行考核评价机制，定期对监管银行开展考核评价，并根据考核评价结果实施动态管理。

1. 明确监管账户的开立及备案

 《办法》明确房地产经纪机构可自行选择监管银行开立监管账户，专门用于存量房交易资金的存储和支付。

监管账户开立后，房地产经纪机构应向监督机构进行备案，并提供交易当事人查询。

1. 明确信息化监管举措

《办法》明确由监督机构通过监管平台与不动产登记部门、监管银行、房地产经纪机构等部门、单位实现信息互通和共享，实施存量房交易资金信息化监管。市房产行政主管部门统一制定交易资金监督支付协议示范文本，明确资金划转节点、各方权利义务及法律责任等。除当事人提出明确要求外，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督支付协议。

（七）明确资金监管自愿原则

《办法》明确存量房交易资金监管遵循交易当事人自愿选择、无偿服务的原则。交易当事人选择交易资金监管的，可自行选择已经监督机构备案的监管账户进行监管。房地产经纪机构及其从业人员不得利用资源和信息优势等，限制交易当事人自由选择监管银行、按揭贷款银行的权利，不得向金融机构收取或变相收取返佣等费用。交易当事人自愿放弃资金监管的，应签署放弃资金监管确认书，对未纳入监管的交易资金自行承担相应的风险和法律责任。

（八）明确资金存续期间利息的归属

《办法》明确存量房交易资金在监管账户存续期间产生的利息，按照中国人民银行公布的同期活期存款利率计算。如交易完成，归出卖人所有；如交易未达成，归买受人所有，其中贷款部分本息归按揭贷款银行所有。

（九）明确资金监管惩处措施

《办法》明确对违反本办法的房地产经纪机构及其从业人员，房产行政主管部门可采取约谈告诫、责令整改、暂停房源挂牌发布权限、暂停或取消网上签约资格、记入信用信息管理、发布风险提示等措施，依法依规予以查处。

对违反本办法的监管银行，市房产行政主管部门会同中国人民银行浙江省分行营业管理部、杭州银行保险监督管理办公室视情况暂停、取消监管银行的监管资格，并在市地方金融部门考核中予以体现。