

关于修订《郑州市存量房交易结算资金 管理办法》的起草说明

为加强房地产市场管理，规范存量房交易行为，保障存量房交易资金安全，切实维护二手房交易过程中当事人合法权益。依据《房地产经纪管理办法》、住房和城乡建设部市场监管总局印发《关于规范房地产经纪服务的意见》（建房规〔2023〕2号）、河南省住房和城乡建设厅 河南省市场监督管理局印发《关于加强全省房地产经纪服务管理的通知》（豫建行规〔2023〕5号）及《郑州市存量房网上交易和结算资金管理办法》（郑房〔2015〕125号）等文件精神，结合我市实际，起草了《郑州市存量房交易结算资金管理办法》（修订稿）。现将有关情况说明如下：

一、起草背景

一是《郑州市存量房网上交易和结算资金管理办法》（郑房〔2015〕125号）是2015年12月份我局联合中国人民银行郑州中心支行印发的规范性文件，至今已使用8年之多，当初文件中涉及的单位名称因机构编制改革已发生了较大变化急需变更；

二是伴随我市房地产市场快速发展，存量房交易过程中有关结算资金的纠纷越来越多，部分经纪机构平台公司插手涉足存量房交易资金的范围越来越广，风险隐患越来越大，各类信访问题更是层出不穷，加之《民法典》、住房和城乡建设部 市场监管总局印发《关于规范房地产经纪服务的意见》（建房规〔2023〕2号）、

河南省住房和城乡建设厅 河南省市场监督管理局印发《关于加强全省房地产经纪服务管理的通知》（豫建行规〔2023〕5号）等一系列法律法规的出台执行，现行《郑州市存量房网上交易和结算资金管理暂行办法》内容已不能更好地满足实际需要；

三是经网上调研，目前省外南京市、海口市、宁波市；省内洛阳市、新乡市等地都已出台了对存量房交易结算资金加强监管的相关文件。

二、存在的突出问题

近三年来，存量房交易资金监管率直线下降，监管率分别为：12.6%；17.22%；19.38%，远低于历史平均水平，出现了历年来监管率最低的问题。目前，买卖双方在中介有目的的引导下，谎称双方房款已结清或签订阴阳买卖合同，通过经纪机构进行资金监管，办理交易业务时，填写放弃资金监管承诺书，避开政府资金监管。尽管存量房交易通过商业银行按揭贷款支付约占80%以上，但大部分商业银行没有执行中国人民银行和市住房保障局出台的《办法》要求，将贷款转入资金监管专用账户施行监管，而是将贷款直接打入了通过与经纪机构平台公司合作的商业银行，逃避政府监管，通过政府指定银行监管比例还不足20%，这是我市当前存量房交易资金监管过程中存在的比较突出的问题。

三、修订的主要内容

原《郑州市存量房网上交易和结算资金管理暂行办法》（郑房〔2015〕125号）共计二十八条，新修订的《郑州市存量房交易结算资金管理暂行办法（讨论稿）》共九章三十一条，与原《办法》相

比，主要调整了六个方面的内容。其中，新增事项六条，修改事项六条。

（一）明确存量房交易资金含义。

本办法所称存量房交易资金，是指交易双方当事人在《存量房买卖合同》中约定的房款（包括一次性付款、首付款、按揭贷款等）。

（二）增加交易保证机构确保交易资金安全措施。

交易保证机构要建立健全存量房交易资金（专项资金）管理制度，形成完善有效管理机制，自身加强日常监督，强化监督检查，不得侵占、挪用交易资金，确保交易资金安全。

（三）明确经纪机构责任——不得代收交易资金。

通过经纪机构成交的存量房交易资金应全部纳入资金监管。在提供网签服务时经纪机构及其从业人员应当告知交易双方当事人关于资金监管的相关内容，协助交易双方当事人与交易保证机构签订资金监管协议；经纪机构及其从业人员不得通过监管账户以外的账户代收交易资金，不得侵占、挪用交易资金。

（四）增加非监管申请事项及“带押过户”业务。

除下列事项外，其他应纳入资金监管：（1）交易双方当事人为直系亲属的；（2）房屋产权人与共有人之间交易的；（3）房屋产权交换的；（4）依据人民法院或仲裁委生效法律文书转移房屋权属的；（5）按规定其他免除资金监管的。

免除资金监管的，交易双方当事人需签署《存量房交易资金

非监管申请》，由交易保证机构出具交易结算资金非监管证明。

交易双方当事人同意用监管的部分或全部交易结算资金办理抵押债务清偿的，由交易保证机构根据原贷款银行出具的同意函及贷款结清说明释放交易结算监管资金，原贷款抵押注销。

（五）增加交易结算资金的监管时间。

交易保证机构免费提供存量房交易结算资金监管服务。存量房交易资金监管的时间为存入监管专用账户起至不动产登记簿权利人记载为买房人或资金退还至买方（贷款银行）账户止。涉及银行贷款的，不动产登记簿抵押权人记载为贷款银行后，方可交割监管资金。

（六）明确各方法律责任。

监管银行违反郑州市存量房交易结算资金监管协议及合作协议，未经交易保证机构核实同意，擅自划转监管资金的，应当负责追回资金，无法追回的依法承担相应违约责任；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

交易保证机构及其工作人员在工作中违规操作、玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，由其所在单位或上级主管部门依法依规给予行政处分；给交易各方造成损失的，其所在单位应当先行赔付，并依法追偿；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

经纪机构及其从业人员在提供经纪服务过程中违反本办法第十三条、第十四条、第十五条、第十六条，由属地房地产行政管理部门约谈经纪机构负责人，责令限期整改；拒不整改或整改不

符合要求的，暂停网签，记入信用档案，情节严重的取消郑州市存量房网上备案及交易结算资金监管系统使用权限、经纪机构备案资格；造成损失的，承担相应的法律责任；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

四、修订的相关法律依据

（一）相关法律法规。

1. 建设部、中国人民银行《关于加强房地产经纪管理、规范交易结算资金账户管理有关问题的通知》（建住房〔2006〕321号）；

2. 住房和城乡建设部等七部门《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）；

3. 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）；

4. 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）；

5. 住房和城乡建设部 市场监管总局印发《关于规范房地产经纪服务的意见》（建房规〔2023〕2号）；

6. 河南省住房和城乡建设厅 河南省市场监督管理局印发《关于加强全省房地产经纪服务管理的通知》（豫建行规〔2023〕5号）。

（二）其他城市经验借鉴。

经调查统计，目前南京市、海口市、宁波市等已出台对存量房交易资金强制监管的相关文件。

（三）合法性审核。

2024年5月7日，局法规处对修订的《郑州市存量房交易结算资金管理办法》送审稿进行合法性审核。经审核，《送审稿》内容符合郑州市实际情况，具有可行性和可操作性。