宜良县住房和城乡建设局

关于《宜良县存量房交易资金监管实施细则》的起草说明

根据《宜良县行政规范性文件管理实施细则》第二十一条规定，现将《宜良县存量房交易资金监管实施细则》有关情况说明如下：

一、制定文件的必要性

**1.制定背景：**为维护房地产交易秩序，规范存量房交易资金监督管理，保护交易当事人合法权益，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）、《住房和城乡建设部关于提升房屋网签备案服务效能的意见》（建房规〔2020〕4号）等有关规定，制定该实施细则。自2023年12月开始，县住建局多次组织讨论，并征求县司法局、县自然资源局及凌云律师事务所意见，修改完善后形成征求意见稿。

# **2.必要性：**近年来，随着住房制度改革逐步深入，国家宏观经济政策驱动，存量房市场呈现出良好的发展势头。然而二手房交易的纠纷却不断增加，层出不穷的矛盾纠纷让买卖双方都倍感困扰，究其根源，就是缺乏对交易资金的监管。实行存量房交易资金监管，是加强房地产行业管理、落实调控政策、规范市场秩序、维护群众合法权益的重要手段，是促进房地产市场平衡健康发展的基础性工作。

**3.可行性：**存量房交易资金监管相当于为二手房买卖提供了“安全支付”功能，进行存量房交易资金监管可有效提升存量房交易安全与效率。对于买方，规避了业主蓄意骗款、资金交割后对方不配合过户等风险，切实保证了交易安全；对于卖方，交易资金提前划入监管账户，保证买方有足够资金购买房屋，规避了中断交易的风险。

**4.合理性：**实施存量房资金监管优势突出。

（1）政府监管更放心：由县住建局负责统筹、指导、监督全县存量房交易资金监管工作。

（2）线下办理更省心：买卖双方可选择线下办理买卖合同签约、监管协议签订、监管资金缴存等各项业务，待监管资金达到拨付条件后，经相关当事人提出资金划转申请，即可按协议约定在时限内转入卖方账户。

（3）免费办理更贴心：资金监管不收取任何费用。

（4）行业规范更舒心：明确房地产经纪机构和按揭贷款银行不得通过监管账户以外的其他银行账户代收代付交易资金。

二、文件制定依据

1.《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，现行有效）。

2.《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，现行有效）。

3.《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，现行有效）。

三、规定的主要措施

全文共十二项内容：

第一项至第三项分别对存量房、存量房交易资金、存量房交易资金监管进行了解释；

第四项明确了监管单位的职能职责；

第五项明确了资金监管范围；

第六项明确了资金监管流程（分为买方不申请办理按揭贷款和买方申请办理按揭贷款两类）；

第七项明确了监管资金划转的方式和时限；

第八项明确了《买卖合同》变更涉及房价款内容的，应同时变更《监管协议》相应的内容；

第九项明确了交易双方可申请解除交易资金监管的4类情形以及解除交易资金监管后退回交易资金涉及事项；

第十项明确了交易资金监管账户管理等内容；

第十一项明确了房地产经纪机构及其从业人员，买卖双方，从事存量房交易资金监管的相关职能部门及其工作人员的法律责任；

第十二项明确了该实施细则的执行日期和解释主体。

文本后附宜良县存量房交易资金监管协议（四方）、转移登记完成后监管资金划转申请书（四方）、解除存量房交易资金监管申请书（三方）、自愿放弃存量房交易资金监管的声明（三方）、宜良县存量房交易资金监管协议（三方）、转移登记完成后监管资金划转申请书（三方）、解除存量房交易资金监管申请书（双方）、自愿放弃存量房交易资金监管的声明（双方）等8个附件。

四、有关方面的意见

1.2023年12月19日，向县自然资源局发《征求意见建议的函》征求意见，县自然资源局无意见。2024年2月28日，向县司法局发征求意见的函征求意见，采纳情况为：建议严格按照《云南省行政规范性文件制定和备案办法》的规定，经过公开征求意见、专家论证、合法性审查、集体讨论、登记编号等程序后再行发布和施行。

2.2024年7月19日上午，通过召开听证会方式公开征求意见，17位听证代表发表了5条意见和建议，综合归纳起来主要是以下方面：

（1）同意和支持该细则的印发实施，该细则对加强房地产交易市场监管、维护存量房交易市场秩序、保护买卖双方的利益起到重要作用，并可以有效减少矛盾纠纷的发生，提升基层治理能力。

（2）建议该细则以“试行”方式下发实施，并在实施过程中注重细节业务问题，以便后续进行调整。（该条意见予以采纳）

（3）建议缩短监管资金划转时限（监管单位1个工作日完成审核，托管银行即时划转监管资金）。（该条意见中“监管单位1个工作日完成审核”予以采纳，“托管银行即时划转监管资金”不予采纳）

（4）建议完善并加强操作系统的管理，涉及经济流水再细化，并做好资金监管工作人员和房产中介机构的培训工作。（该条意见予以采纳）

（5）建议在房屋交易中尽量优化、简化亲属关系的证明材料。（该条意见予以采纳）

征求意见结果已在宜良县人民政府网站向公众反馈。本次听证会，刘国松同志在专业的角度给我们提出以“试行”方式先下发实施，各位听证代表对后期操作方面也提出了很好的意见建议，下来后宜良县住建局将认真研究、逐条梳理、合理采纳，进一步修改完善实施细则。

3.2024年7月23日下午，召开专家论证会，各位专家认为该细则符合法律法规和国家政策规定、符合社会主义核心价值观、具有可操作性，建议按照有关程序印发。

4.本单位法制科合法性审核意见提出：经审查，该文件制定主体、依据、权限、内容、程序合法。该文稿属于部门行政规范性文件，建议按照《宜良县行政规范性文件管理实施细则》有关规定，经办公会议审议通过、主要负责人签署后，由办公室进行统一登记、统一编号、统一公布，并报县人民政府备案。

五、领导意见

1.2024年7月25日，局城乡建设中心领导集体讨论通过《宜良县存量房交易资金监管实施细则（送审稿）》。

2.2024年8月5日，局领导班子集体讨论通过《宜良县存量房交易资金监管实施细则（送审稿）》。

3.2024年8月16日，县住建局徐艾东局长已会签文件。

六、文件实施日期

该文件的公布日期是2024年8月16日，施行日期是2024年10月8日。