案例名称：天津市房地产市场服务中心法治宣传教育活动案例

一、案例基本信息采集

举办单位：天津市房地产市场服务中心

案例报送时间：2022年9月2日

普法对象：人民群众、合作商业银行、中介机构等

普法活动形式：新媒体报刊、网络报道、微信转载、电台节目、座谈会

普法活动日期：2022年3月至6月

供稿：天津市房地产市场服务中心宋珵、王莹

审稿：天津市住房和城乡建设委员会法规处

检索主题词：存量房交易 资金托管

案例报送单位：天津市住房和城乡建设委员会

地址：天津市河西区马场道211号

邮编：300204

电话：28468682

二、案例正文采集

【活动概况】

为进一步适应天津市房地产市场发展需要，维护房地产交易秩序，保护交易双方当事人合法权益，规范存量房屋交易资金监督管理，按照天津市优化营商环境的总体要求，市住房城乡建设委对《天津市存量房屋交易资金监管办法》(津政办发[2017]6号)进行修订完善。市人民政府办公厅批转了新修订的《天津市存量房屋交易资金监管办法》(津政办发[2022]12号)（以下简称《办法》），于2022年3月1日施行，并自2022年5月15日起，天津市启动存量房屋交易资金银行托管模式。

存量房屋交易资金托管模式调整既是优化本市营商环境，进一步提升房产登记效率的重要举措，也是市住房城乡建设委推出的一项利民、惠民措施。《办法》颁布后，市住房城乡建设委通过新媒体报刊、网络、微信转载、电台等多种媒介，采取政策问答，电话回访、公示“明白纸”等多种形式开展宣传活动，对本次政策调整内容进行解读，培育群众法律意识，引导市场健康发展，弘扬社会主义法治精神。

【重点宣传内容】

《天津市存量房屋交易资金监管办法》采取文字解读、图片解读、媒体评论、视频解读、座谈会等形式进行宣传。重点宣传内容如下：

**一、文字解读。**《办法》发布后，同步在政务网对外发布。解读内容为“《天津市存量房屋交易资金监管办法》政策解读”和“天津市存量房屋交易资金托管业务明白纸”。内容包括：

（一）修订目的。存量房屋交易资金监管工作始终遵循安全、快捷、便民、无偿的原则，在规范存量房屋交易资金监督管理、保证存量房屋交易资金安全、保护交易双方当事人合法权益等方面发挥了积极作用。本次修订目的：一是进一步优化我市营商环境，提升不动产登记效率，调整存量房屋交易资金现行监管模式；二是取消强制资金监管的要求，赋予房屋交易双方自由选择权；三是将商业银行作为房屋交易资金托管主体，充分发挥银行个性化服务效能；四是强化托管银行责任。

（二）体现创新。《办法》坚持以人民为中心的发展思想和营造良好营商环境的要求，其创新点具体反映在四个方面：一是调整交易资金监管模式。将政府部门作为监管主体的全程全额资金监管模式，调整为政府部门作为监管主体、银行作为托管主体的资金托管模式。二是强化对托管银行准入、退出管理。通过公开招标方式确定托管银行，资金监管机构与托管银行签订委托监管协议，并定期对托管银行进行考核，对未达到监管要求的，按照法律约定解除委托监管协议。三是赋予交易当事人自由选择权。从满足群众实际需求出发，将原来的以贷款方式支付房价款的全额资金监管模式调整为交易当事人自愿选择是否接受资金托管服务。四是明确房地产经纪机构责任。明确了房地产经纪机构及从业人员不得代收代付交易资金等相关责任，进一步规范了存量房屋交易行为。

（三）监管原则。本市存量房屋交易资金监管遵循政府监督、银行托管、自愿选择、无偿服务的原则。

（四）监管主体及职责分工。一是市住房城乡建设委是本市存量房屋交易资金监管主管部门，负责本办法的组织实施。各区住房建设委根据委托负责本辖区存量房屋交易资金监管的日常管理工作。二是天津市房地产市场服务中心负责本市除滨海新区之外区域存量房屋交易资金监管日常工作。天津市滨海新区住房和建设事务服务中心负责滨海新区存量房屋交易资金监管日常工作。三是各不动产登记经办机构负责推送存量房屋转移登记中涉及交易资金监管的相关信息。

（五）监管资金范围。《办法》所称存量房屋交易资金，是指存量房屋出卖人与买受人签订的《天津市存量房屋买卖协议》中约定的房价款，包括自有交易资金和贷款资金。自有交易资金是指一次性付款的全部房价款或贷款付款的首付款。

（六）如何办理托管资金业务。交易当事人自愿选择是否接受托管银行资金托管服务，接受托管服务的，交易当事人自行选择托管银行并签订《天津市存量房屋交易资金托管协议》，由托管银行实施存量房屋交易资金监管。买受人需办理银行贷款的，贷款资金由贷款银行依据托管协议支付至出卖人收款账户。

（七）银行与交易当事人签订的托管协议包括内容。一是交易当事人身份信息及托管银行的名称；二是存量房屋买卖协议编号、房屋坐落地点；三是交易当事人账户名称、账号；四是资金托管期限；五是托管资金范围；六是托管资金收存、支付及解除托管退款约定；七是托管资金孳息约定；八是违约责任；九是争议解决方式。

（八）交易当事人是否可以放弃资金托管服务。交易双方选择自愿放弃资金托管服务的，应当签署自愿放弃资金托管服务确认书。交易双方对未纳入托管的交易资金自行承担相应的资金风险和法律责任。

（九）概念解释。一是存量房屋，是指已被购买或者自建并已取得不动产权属证书的房屋。二是存量房屋交易资金，是指存量房屋出卖人与买受人签订的存量房屋买卖协议中约定的房屋价款，包括自有交易资金和贷款资金。三是自有交易资金，是指一次性付款的全部房价款或贷款付款的首付款。四是托管协议，是指交易当事人与托管银行签订的关于存量房交易资金托管服务的协议。

**二、图片解读。**《办法》发布后，同步在政务网进行对外公示。解读内容为“图解：天津市存量房屋交易资金监管办法政策解读”。市房地产市场服务中心联系市内市场份额占比较大的房地产中介机构，创作宣传政策材料。由中原地产提供宣传图片，由贝壳找房、我爱我家制作宣传短视频，宣传新《办法》的原则、特点、资金托管业务流程等，同时通过微博、微信等新媒体客户端向社会转发,引导存量房交易群众了解新政策，合理选择适合自己的交易方式，依法维护自身权益。

**三、媒体评论。**《办法》发布后，通过新媒体报刊、网络等方式广泛宣传。宣传重点为此次《办法》修订中涉及的交易资金监管模式的调整。由今日头条转载的题目为“重磅！天津调整二手房交易资金监管政策！5月15日执行”在5月14日登上今日头条天津热榜中第一名。央视新闻客户端以“天津实行存量房交易资金银行托管新模式”为题对外报道，浏览量超过12万次。中央广播电视台授权的新闻进行时在5月17日也进行了相应报道。

**四、对商业银行、中介机构进行政策宣讲。**《办法》修订后，市房地产市场服务中心分批次向我市商业银行、重点中介机构、区住建委市场管理部门介绍此次新《办法》调整的重点内容，讲解修订变化较大的条款内容、宣讲落实的指导意见，并提醒有关部门做好相应的风险防控，顺利度过政策衔接的关键期，确保各项工作平稳有序进行。

【活动特点和效果】

1. 创新宣传形式，提升活动效果。以培训和宣传作为重要手段，确保新旧监管模式平稳过渡。一方面，多次面向商业银行、区住建委、中介机构召开政策宣讲会和座谈会，介绍调整后监管模式的新变化和新特点以及注意事项，加强风险提示，为新旧监管模式顺利调整提供了保障。另一方面，存量房屋交易资金银行托管模式正式启动当日，第一时间在市住建委官网发布公告，在工作群转发新旧监管模式切换通知，并发送政策解答“明白纸”，保证了信息及时对外公布。
2. 拓宽宣传渠道，扩大宣传受众面。多途径、多角度开展宣传工作，联系受众面广、关注度高的自媒体、网站对业务流程、政策解答等转发解读，充分利用微信线上宣传渠道，发挥好网络和自媒体的阵地辐射作用。5月15日当日，天津本地多家地产自媒体转发政策解读，取得很好的宣传效果。同时，联系天津电视台《聚焦房地产》节目报道，现场进行案例分析，将政策解读变成通俗易懂的“明白纸”，扩大社会知晓度。
3. 聚焦重点行业，强化企业和群众法治意识。召开面向商业银行、中介机构的专题座谈会，增强行业从业人员法治意识，规范资金托管办理程序，完善银行网点服务人员业务培训。通过强化重点行业、企业的服务意识，提升服务质量和效率，提高存量房交易群众对新《办法》的知晓度和接纳度，实现了政策的软着陆。

新《办法》的修订，大幅压缩了我市存量房屋交易办理时限、提升了工作效率，是市住房城乡建设委以人民为中心，深入贯彻习近平法治思想，积极适应市场发展，与时俱进为民服务的具体体现。配合政策修订的系列宣传活动，突出新《办法》最大程度解决群众所需、实现群众所盼的为民服务理念，力求使政策深入群众、贴近群众，让政策听得见、看得懂、用得好。

此次系列宣传活动，将政策解读与普及法律知识、弘扬法治精神相融合，增强了广大人民群众及重点行业的法治意识、法律观念，取得了显著的宣传效果和良好的社会反响。据统计，自2022 年5 月15 日正式启动存量房屋交易资金托管模式以来，交易资金托管高效便捷，得到了社会的普遍认可。截至2022年8月25日，各商业银行办理资金托管业务共计26839件，可供交易群众选择托管的银行营业网点合计1053 个，分布于全市各不动产登记网点、中介机构签约中心周边，中心城区（除滨海新区以外的区域）托管比例达到55%，《办法》实施和托管模式均实现了顺利过渡。