

中航信托推出双受托制房屋保障交易服务信托。

21世纪经济报道记者 朱英子

北京报道

5月16日，记者从中航信托处获悉，近日，中航信托聚焦二手房房屋交易领域存在的资金监管痛点，推出了双受托制房屋保障交易服务信托，这也是信托业在涉众性资金服务领域探索的新场景。

据了解，该模式中，由买方作为委托人，将交易资金（如定金、首付款、保证金等）委托至服务信托进行交易资金的监管。

此次中航信托推出的双受托制房屋保障交易服务信托是与北京小数点科技有限公司（下称“小数点”）作为共同受托人。其中，中航信托承担受托资金管理职责，提供资金监管、支付结算、执行监督、信息披露等受托服务；小数点承担受托业务管理职责，利用其专业化数字平台，协助服务信托筛选符合条件的房产中介机构，并提供归集交易文件等受托服务。

在资金监管过程中，如交易顺利则服务信托将交易资金划转至卖方指定账户。如遇交易失败或交易纠纷，则服务信托将依据交易双方最终协商结果或生效裁判文书向资金归属方进行划付。

“存量房交易过程存在较多的变量，如购房资格申请未通过、按揭贷款申请受阻、购房政策变化等诸多因素均能影响交易结果，因此交易资金的监管数量、期限及划付条件随时可能变化。”中航信托方面介绍称，相较于目前其他资金监管方式，信托机制在资金监管过程中可以灵活设定运营条款和划付规则，依据信托合同补充协议也可灵活调整划付方式，更能满足交易双方需求。

今年3月初，银保监会信托部主任赖秀福在接受《中国银行保险报》专访时便提及，运用信托机制管理涉众性社会资金有着广泛的市场需求。

赖秀福指出，主要有四方面的原因：一是信托具备“破产隔离”的机制，通过信托机制可以做到单一的账户独立核算，因为信托具有天然的受托服务的功能；二是信托拥有机制灵活的特点，可以更好地服务商户或者消费者，在业务方面的创新，还可以很好兼顾各方的不同利益诉求，丰富服务内容；三是信托公司作为专业的金融机构，可以提升受托人闲置资金的使用效率；四是涉众性社会资金信托可以提升政府的社会治理能力、提升政府管理效率。

（统筹：马春园）

(作者：朱英子)