

二手房交易下月起试行“网签”

市民买卖二手房可选择资金托管,安全便捷还有利息收益

■相关新闻

二手房网签交易 可办资金托管

昨天,市住建委房管中心发布消息,从3月1日开始,海曙区(段塘、望春街道待条件成熟后实施)、江东区、江北区、国家高新区范围内,国有土地上已经取得房屋权属证书的存量房买卖将试行网上签约。

试运行期间,存量房交易将采取手工签约和网上签约并行的模式,待运行平稳后全面实行网上签约。其他各县(市)区根据各自实际情况,自行安排存量房买卖网上签约工作的实施进度,并制定实施细则,但实施时间最迟不得晚于12月31日。

记者 林伟 通讯员 吴培均 胡初枝

试点二手房交易网签 提高交易信息透明度

宁波市住建委房管中心副主任毛海鹰表示,随着城市化进程的加快和房地产市场的迅速发展,越来越多的房屋进入二手房市场,存量房交易在房地产市场所占的份额越来越大。

“但是在传统交易模式下,交易过程中容易发生各种问题。”毛海鹰说,二手房交易市场中供求信息缺乏透明度,买卖双方交易过程相对盲目,购房纠纷不断;市场上少数中介公司资质不清,证照不齐,从业人员素质不高,违规操作,有损行业整体形象和交易双方的利益。同时,主管部门对市场交易状况缺乏准确、实时的掌握,不利于市场的宏观调控,也制约了存量房交易市场的健康发展。

在广泛调研和借鉴其他城市经验的基础上,结合我市的实际情况,市住建委出台了《宁波市存量房买卖网上签约管理暂行规定》(以下简称《暂行规定》),试点实施存量房交易的“网签”工作。

存量房网签工作将提高存量房交易信息的透明度、降低购房风险,确保交易资金的安全性,规范房地产经纪行为。

防止发生“一房二卖” 办过户手续更加快捷

对二手房交易双方而言,“网签”带来的最大好处就是可以确保房源的真实可靠。

根据《暂行规定》,房地产经纪机构提供房地产中介服务时,应当使用“网签”系

统进行存量房源核验;存量房买卖当事人未经房地产经纪机构服务而自行成交的,应到公共服务点进行存量房源核验。

“网签”系统可以核验房屋的基本信息是否真实,房屋是否有查封等限制,可有效地解决房源信息虚假问题,保证交易双方的信息对等,确保交易安全。

“在房源核验中,如果发现交易房屋存在查封等限制交易情形的,买卖双方当事人则不得进行存量房买卖合同网上签约。”毛海鹰介绍说,房源核验成功后,网签服务点工作人员将通过网签系统协助买卖双方当事人拟定合同条款,实现网上签约。一旦通过网签系统签约,该房屋不能再进行签约,这将有效防止“一房二卖”等现象的发生。

虽然存量房实现了网签,但最后一道“面签”的程序还是需要到房管中心办理。

根据规定,在网上签约完成后,交易双方可以到网签服务点或公共服务点预先将房屋过户的各项申请资料进行扫描上传,对各项申请信息进行录入,并随时发起网上过户申请。

我市的网签服务点包括经纪机构网签服务点和网签公共服务点两种。目前,我市第一批开通了15家经纪机构网签服务点,其中6家包含了网签公共服务点功能,可为自行成交双方无偿提供下列服务:房源核验、合同网上签约、交易风险提示、房屋转移登记网上申请。

据悉,结合市房管中心的预约服务,交易双方可以按照预约的时间直接到房产交易中心的窗口办理过户手续,节省排队时间,提高工作效率。

“原来到房管中心办理房屋过户手续,起码需要15分钟。现在,因为很多手续都已经在网上办理,房管中心只需对买卖双方相关材料原件进行验证,并让双方在合同上

签字即可。”

这样一来,如果有预约的话,在房管中心的办理时间就可以缩短到5分钟左右。

对房产中介要求更高 或致行业新一轮洗牌

昨天,记者采访了一名房地产中介人士。他认为,二手房(存量房)网签工作一旦全面实施,将会对整个房地产中介行业带来新一轮的洗牌。

“包括验证房源基本信息、签订房地产中介服务合同和存量房买卖合同等流程,都必须在网上进行,这对中介行业本身就是一个‘素质提高’的要求。”

也就是说,以后若不能熟悉网上交易的相关操作流程,经纪人员将无法促成买卖双方的交易,部分无法适应变化的中介机构只能关门歇业,或者通过租赁业务来维持经营了。

毛海鹰也证实了这一点:“存量房网签工作的一项重要内容,就是通过网签工作加强对房地产中介机构及从业人员的管理,规范中介行为,为广大市民提供优质的经纪服务。”

根据《暂行规定》,依法设立并经房地产管理部门备案的房地产经纪机构,只有具备一定的资质并符合网签条件后,才能申请成为网签服务点。

经审查通过的经纪机构,应当在工作场所醒目位置悬挂“宁波市存量房网签签约点”或“宁波市存量房网签签约公共服务点”标志,并将相关信息和投诉电话上墙公示。

“通过网签系统,可以从房源核验开始将房产中介的行为纳入网签系统中实现中介服务的透明化和阳光化,有效杜绝了中介人员的违规操作,保护交易双方的合法权益。”毛海鹰说。

昨天,市住建委房管中心在宣布存量房交易从下月开始网签的同时,还表示,在签订存量房买卖合同时,交易双方可以选择到托管银行办理资金托管。

需要指出的是,资金托管并不是强制的。“如果交易双方选择自行交割房款的,根据存量房网签的有关规规定,需要签署《存量房交易资金自行交割风险承诺书》,对交易过程中发生的资金风险自行承担。”市住建委房管中心副主任毛海鹰说,存量房交易资金托管期间将按照银行活期存款利息计息。

资金托管可减少交易时间

存量房交易过程中存在很多交易风险和隐患,其中尤其以资金的安全最为突出。

毛海鹰说,在传统的交易过程中,可能发生3种情况的资金风险。比如,买方全额付款或用首付款替卖方偿还贷款后,因卖方违约或其他情形不办理过户手续;买方全额付款或用首付款替卖方偿还贷款后,在过户过程中因法院查封等情形导致过户终止;过户完成后,因买方按揭贷款无法发放或无法足额发放,导致卖方在过户后不能拿到全部房款。

“而资金托管的性质类似于淘宝网上的‘支付宝’,交易双方协商一致后可以将交易资金存入存量房交易资金托管专用账户,待交易完成后划入卖方结算账户,从而实现一手交钱一手交房的。”毛海鹰说,“资金托管还能减少交易的时间。”

在选择资金托管后,托管银行将为交易双方提供更加便捷的金融信贷服务:减少卖方预约还贷和买方按揭贷款的审批时间,买方可以用交易资金代卖方偿还抵押贷款等;如果买方还需要办理按揭贷款,托管银行也可合并办理,为交易双方提供一条龙金融服务。

市房产交易中心还将根据托管协议以及交易双方的申请,提供抵押权注销登记、房屋所有权转移登记和新的房屋抵押权设立登记的合并办理服务,确保登记一步到位。

目前,我市共有12家银行开办了资金托管业务。

安全有保障还有利息收益

“托管合作银行的选择,主要是根据卖方是否有抵押以及买方是否需按揭来选择确定的。”比如,买方不需按揭,卖方没有抵押的,可以选择任何一家托管银行;买方不需按揭,卖方有抵押的,需要选择卖方抵押的银行作为托管银行;买方需按揭,卖方没有抵押的,选择买方按揭银行作为托管银行;买方需按揭,卖方有抵押的,选择卖方抵押的银行作为托管银行,并且买方应在该银行申请按揭贷款。

无论选择哪家银行,存量房交易资金托管后,均会按照银行活期存款利息计息。

“交易成功的,托管资金及产生的利息归卖方所有;交易不成功,托管资金及产生的利息归买方所有,从而进一步保证了交易双方的合法收益。”毛海鹰说,资金托管业务还是免费的,无论是中介公司、托管银行还是市房产交易中心,都不得向买卖双方收取或者变相收取任何托管费用。

“资金安全有保障。”毛海鹰解释说,选择资金托管后,交易资金根据交易双方的约定,存于存量房交易资金托管专户,“只有在约定的条件成就后才会划转至相应账户。”

记者 林伟 通讯员 吴培均 胡初枝

新闻附件 我市第一批存量房网签点

序号	网点名称	网签服务点类型
1	宁波市立得房地产股份有限公司旗舰分公司	经纪机构网点、公共服务点
2	宁波市立得房地产股份有限公司青林湾分公司	经纪机构网点、公共服务点
3	南天房产旗舰店	经纪机构网点、公共服务点
4	南天房产江南一品店	经纪机构网点、公共服务点
5	甬旺房产江东分公司	经纪机构网点、公共服务点
6	宁波诚发房地产信息有限公司洪塘分公司	经纪机构网点、公共服务点
7	宁波市立得房地产股份有限公司百丈分公司	经纪机构网点
8	宁波市立得房地产股份有限公司广厦分公司	经纪机构网点
9	宁波市立得房地产股份有限公司海曙分公司	经纪机构网点
10	南天房产奥林80店	经纪机构网点
11	南天房产青林湾店	经纪机构网点
12	南天房产中兴店	经纪机构网点
13	宁波市甬旺房产经纪有限公司	经纪机构网点
14	宁波市江东君上房产经纪有限公司	经纪机构网点
15	宁波海曙三多利房产咨询服务有限公司	经纪机构网点



周思聪制图