

先完成按揭审批再过户

11月15日起，宁波二手房交易流程将有重大变化！

记者 钟婷婷

昨天，《宁波市存量房交易资金监管办法（试行）》发布，将从2019年11月15日起施行。这项新政将给二手房买卖流程带来重大变化，同时也会对二手房买卖双方交割房款，带来重大影响。据悉，宁波此项商品房预售资金监管政策，全国领先。

二手房交易流程将明显变化

目前，买卖二手房的流程，一般是这样的——

第一步，买卖双方经房产中介撮合后，签纸质合同、合同网签，买方付定金。如在限购圈内买房，买方需打出限购证明。

第二步，房管部门完成合同网签备案。买卖双方约定时间由中介陪着到行政服务中心办过户、交税，买方付首付。卖方如还有按揭或抵押贷款，需先结清贷款。

第三步，过户完成、不动产权证办出，去银行申请按揭贷款。

第四步，按揭放下，买卖双方办理交房手续。

而在新政施行后，二手房交易流程将是这样的——

合同网签——银行对买方的按揭贷款申请进行预审——买卖双方在银行办理存量房交易资金监管——房管部门对合同进行网签备案——买卖双方去办过户、交税——银行放款——交房

这里面，最主要的一个变化，是按揭贷款的审批提前了！现在是过户完才去办按揭，以后则是过户之前就要完成按揭审批。

随之而来的还有一个特别值得关注的变化是，以往二手房交易中通过“阴阳合同”多办贷款、少交税的招数行不通了！

因为贷款审批前移机制要求以网签合同为贷款审核依据，网签备案价格、申请贷款报批的成交价格、纳税申报价格要一致。住建部门表示，这将有助于防止偷漏税与骗贷的现象。

二手房买卖新流程七大注意点

按照新政，在新的二手房买卖流程中，需要注意以下七个方面：

一是，以后如果是通过房产中介买卖二手房的，必须在银行办存量房交易资金监管。不通过中介、由买卖双方自行成交的，办不办资金监管，则自愿。

二是，房款——包括首付款、按揭款以及一次性付款的钱、分期付款的钱，都应纳入资金监管。买卖双方与银行签订资金监管协议，根据协议约定，银行会在不同的交易环节把相应的资金划给房东。

但定金、交易税费和中介费，由买卖双方自行约定要不要纳入资金监管。

另外，当下常见的由买方垫付、用于卖方还按揭的钱，不在资金监管范围之内——下面我们还会讲到这笔钱的问题。

三是，如果是按揭购房，按揭银行和资金监管必须是同一家银行。

四是，办了存量房交易资金监管后，按揭贷款审批将会前置——合同网签申请完成后，银行就会对买方不符合按揭条件、能批多少贷款等作预审。

如果是申请住房公积金贷款的，则在房管部门完成合同网签备案后、过户及交税前，由公积金部门作贷款预审。

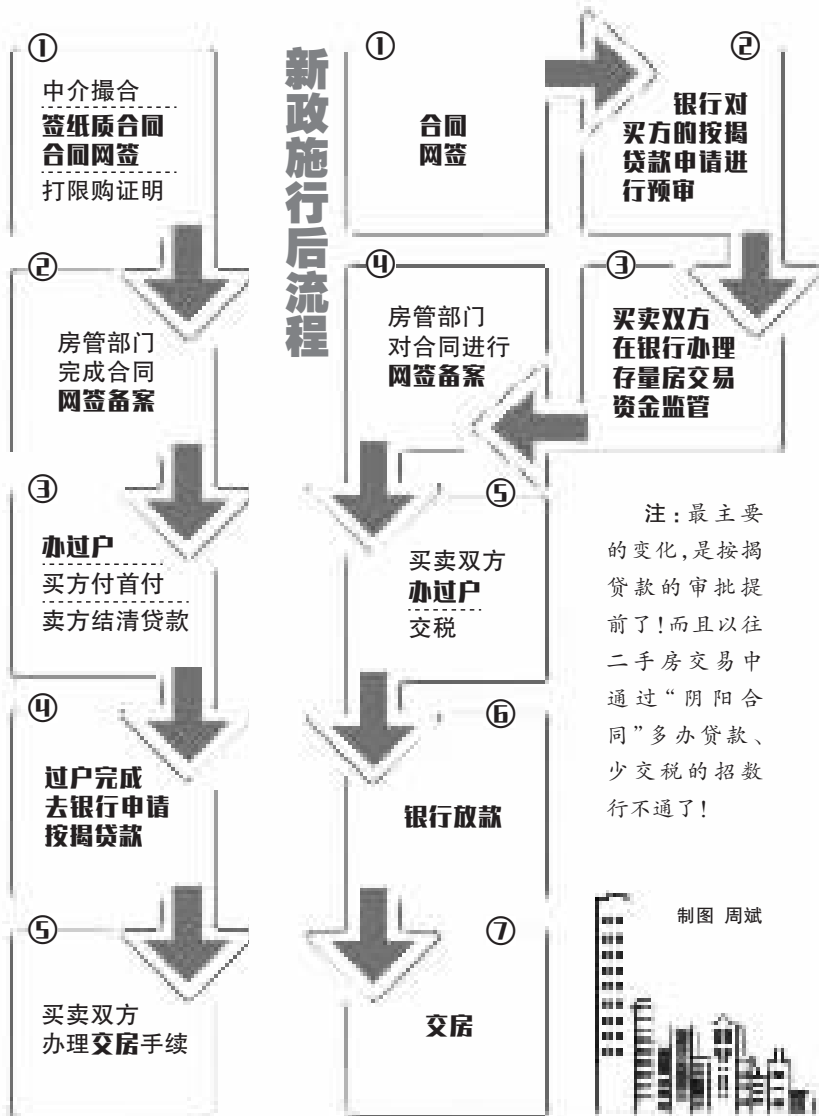
新政明确，贷款银行、住房公积金管理部门应当在受理买方贷款申请后7个工作日内，明确贷款意向或完成贷款审批；申请组合贷款的，应在9个工作日内明确贷款意向和完成贷款审批，并及时将结果告知申请人。

五是，不通过房产中介、买卖双方自行成交的，且要按揭的，同样要贷款审批前置，必须先取得贷款银行的贷款意向或完成住房公积金贷款审批，然后才能去办过户、交税等后续交易手续。

第六，特别要注意的是：不管是不是通过中介成交，在买方取得贷款银行贷款意向、完成住房公积金贷款审批后的5个工作日内，买卖双方必须完成交税、过户申请。如果逾期，就需要重新申请取得贷款意向、住房公积金贷款审批。

第七，办交易资金监管，免费。银行不能就此收费，房产中介也不能借此收取代办服务费。

目前二手房买卖流程



制图 周斌

永赢基金
YONGWIN FUND

信任 传承
相伴 成长

