



二手房网签现场。记者 张培坚 摄

3

为什么要推行二手房交易资金监管？

因为现行的二手房交易流程，无论对买方还是卖方，都存在着比较大的风险。

对于卖方来说，二手房交易最大的风险，是过户办完了、房子在法律意义上已经不是自己的了，而买方的按揭却迟迟办不下来、自己拿不到这大头的房款。这类情况，近两年时有发生，也是房东最担心的。

而对于买方来说，最大的风险是在办过户之前。买方已经把定金、首付款甚至替房东还按揭的钱都给了，却可能因为房东在外有债务、房子在过户前被法院查封，最后拿不到房子。

实行二手房交易资金监管后，买卖双方的资金风险，就可以有效避免。

二手房交易资金监管，像是“支付宝”，保护二手房买卖双方的利益。有了交易资金监管，交易过程中如果出了什么问题最终导致成交完成不了，买方能拿回自己的钱、卖方不会失去房子。

按照纳入交易资金监管后的二手房交易流程，因为买方能不能批下按揭、能批多少按揭，在过户之前就清楚了，所以就不会发生房子过户了而房东拿不到钱的问题。

对于买方来说，有了交易资金监管，在过户完成、拿到房子之前，付出去的钱实际上都没到房东手上，而是在银行存着。一旦房东方面出问题，过户不成，买方还是能够要回自己的钱。

需要提醒的是，买方替卖方还按揭垫付的钱，实质上相当于私下借款，无法纳入交易资金监管。这笔钱，买方需要特别注意其风险！据悉，相关部门正在就这笔钱的安全性探索、协商相关举措，预计不久也会推出新政策。

另外需要提醒的是，目前，已经率先试行二手房交易资金监管的只有工行、建行两家银行。不过，房管部门表示，在新政策施行后，肯定会有更多的银行能够办交易资金监管。

最后，要提醒房产中介的是，新政明确，房地产经纪机构及其从业人员在提供经纪服务过程中如有以下行为的，由属地住建部门约谈经纪机构负责人，责令限期整改。

- (1)不告诉二手房买卖双方有交易资金监管这个事；
- (2)未经买卖双方同意就指定交易资金监管的银行；
- (3)借交易资金监管或贷款审批之名收取代办服务费；
- (4)直接或间接代收代管二手房交易资金及定金。

拒不整改或整改不符合要求的，暂停网签，记入房地产经纪机构及其从业人员不良信用记录；情节严重的，取消监管服务平台使用权限、经纪机构备案资格；造成损失的，承担相应法律责任。

4

商品房预售资金监管有了新办法

昨天，《宁波市商品房预售资金监管实施细则（试行）》也同时公布，在2019年11月15日及之后申领商品房预售许可证的楼盘，均须执行该新办法。

这项政策的监管部门包括住建、人行、银保监部门，主要监管对象是开发商。

相比于二手房交易资金监管政策，商品房预售资金监管对老百姓来说，作用相对没那么直接。但这项政策对于购房人同样非常重要——它为的是在开发商出问题后，依然能够保证楼盘后续工程的建设资金，防止楼盘“烂尾”，还能够保证购房人拿到所购房屋的产权，从而保障购房人的权益。

按照规定，每个楼盘都必须选择一家银行设立预售资金监管账户——以宗地为单位设账户，不得按预售批次分别与不同的监管银行签订预售资金监管协议。

楼盘销售过程中的预售首付款、分期付款、一次性付款、银行按揭贷款、住房公积金贷款等，都应存入预售资金监管账户。

同时，新政规定，商品房预售监管资金范围，为楼盘工程造价的130%。全装修住宅商品房项目的工程造价，还应包括企业申报的装修工程造价。

另外特别值得一提的是，作为宁波此次新政非常有特色的一点，还要求楼盘有土地抵押担保贷款的，土地抵押担保贷款的本息，也要纳入资金监管范围。

当然，随着楼盘建设进度的推进，开发商得向建筑公司付工程款，所以监管账户的钱是可以动用的。但办法规定，预售资金监管账户资金的余额，不得低于每一支付时点至商品房交付条件具备时，剩余工程造价的130%和土地抵押贷款本息余额的总和。

总而言之，监管账户内的钱，要保持在可以保证楼盘工程建设的水平，直至楼盘具备交付条件后才能撤销监管账户。这样，即便开发商出了问题，楼盘也能够继续造下去，不至于“烂尾”。

办法明确，开发商应当在销售现场公示经备案的预售资金监管协议、监管银行、监管账户、按揭贷款银行，以及监督举报电话。同时对银行、施工单位、监理单位等也有严格要求，造成损失的，须承担相应的法律责任。

总之，宁波人以后买期房，可以更放心些了。

