

房管部门发布最新二手房交易流程图

新流程下，4个问题买卖双方要特别注意

记者 周科娜

今天起，宁波将实行二手房交易资金监管新政，交易流程和原来的完全不一样了！这两天，朋友圈里有房产中介朋友的同学，应该已经被这个重要消息“轰炸”过很多遍了。

前天，市房管中心专门就实行资金监管后的二手房交易新流程，发布了注意事项，以及办理流程示意图。

注意事项

1

相比原来，新的二手房交易流程最大也最重要的一个变化，就是按揭审批环节提前了。

以前，二手房买卖双方完成过户手续、办出不动产权证后，买家才可以拿着证去银行申请按揭——按揭能不能批下来、能批到多少额度都是未知的，这就让已经没了房子的房东很忧心——房款的大头一般可都是按揭款，万一买家的按揭批不下来，那就问题大了……

而从11月15日起，变成了银行预先完成买家的按揭审批，只有审批通过后，买卖双方才能去办过户。这样一来，过户完房东拿不到按揭款的风险，就可以完美杜绝。

市房管中心特别提示——

无论是房产中介促成的二手房交易，还是买卖双方自行成交的二手房交易，只要买方需要按揭贷款的，都需要在办过户手续之前取得商业银行贷款意向或公积金贷款审批。

买方需要贷款（预）审批的，在完成二手房交易合同的网签备案后，买卖双方不能打印已备案的合同。只有贷款（预）审批通过后，才能打印已备案合同，办理后续过户等手续。

买卖双方合同网签后，会收到系统发送的短信（含合同编号），然后凭短信内容，到银行办理贷款（预）审批申请（银行需要凭合同编号和买卖双方任一姓名查询合同）。

这是第1个需要注意的问题！

注意事项

2

第2个需要注意的问题是，完成按揭审批或公积金贷款审批后，二手房买卖双方得抓紧时间去做过户、缴税——这个审批，是有时效的！过了时效，就得从头再走一遍审批流程！

市房管中心提示，商业贷款或公积金贷款在7个工作日给出贷款（预）审批结果；组合贷款在9个工作日给出贷款（预）审批结果。

买卖双方取得商业银行贷款意向或公积金贷款审批通过后，需要在5个工作日内办理过户、缴税等手续。

那，怎么才能知道按揭审批通过没通过呢？

银行贷款（预）审批通过后，房管部门的平台，会将贷款（预）审批已通过的信息，以手机短信形式告知买卖双方。

注意事项

3

第3个需要注意的问题是，只要是通过房产中介成交的二手房，买卖双方必须在银行办理交易资金监管。

首付款、按揭贷款、一次性付款、分期付款的房款，即所有房款，均要纳入监管。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。

而不通过中介、买卖双方自行成交的二手房交易，双方可自愿选择是否办理资金监管。

市房管中心提示，通过房产中介成交的二手房交易合同，房管部门的系统默认资金交割方式为资金监管，不能选择；自行成交的，则可以选择交割方式。

银行办资金监管，免费，不能收服务费。

办了资金监管有什么好处呢？

办了资金监管，意味着大头的房款，都是由银行先保管着的。如果在过户之前房东出了什么问题导致房子没法过户——比如被法院查封掉了，那买家付的首付款是能够拿回来的。这对降低买家的交易资金风险很有利。

注意事项

4

这里就说到需要注意的第4个问题：房东什么时候才能拿到房款——包括首付款和买家的按揭款？

这个问题，在办资金监管的时候可以约定。市房管中心发布的那张交易流程图上，实际上也举了例子。

比如，在办资金监管的时候可以约定，一旦过户手续完成，银行就将买家首付款划到房东账户。

至于按揭款，一般都是银行放款后立即转到房东账户的。

