

新闻延伸

还应注意 3 个问题

说完新的二手房交易流程下需要注意的4大问题，接下来记者通过对多家中介的采访，认为有必要再跟大家说说另外还应该特别注意的3个问题。

我们先以最常见、最典型的一种二手房交易情况，来更细致地梳理一下新的二手房交易流程。

最常见、最典型的情况，即通过房产中介成交；房东还有按揭没还清，需要提前还贷；买家也需要办按揭，才能买得动房子。

那么，细化后的新交易流程是这样的：

第一个问题，房东提前还贷的资金从哪里来？

过户之前，房子必须是贷款全部还清、抵押已经注销的状态。

以前，一般都是买卖双方协商，买家的首付款自然是先给到房东用于房东提前还贷的。而在新的交易流程下，资金监管了，买家的首付款在过户完成前房东是拿不到的，这就需要房东自己去筹措提前还贷的资金。

目前市面上可以提供提前还贷资金的机构，利息可能是比较高的。借100万元的资金，有可能一个月的利息要上万元甚至几万元。

如果银行按揭放款时间长，得两三个月才能放贷下来，那这笔利息，房东可能是不愿意承担的，很可能要转嫁给买家。

买卖双方签合同前，这个问题恐怕需要协商妥当，不然很容易后期起纠纷。

据悉，房管部门根据最高人民法院、最高人民检察院、公安部、司法部今年10月22日联合制定的《关于办理非法放贷刑事案件若干问题的意见》，正在尝试引入合法合规、利息较市场水平相对低廉、能够为二手房交易提供短期融资的相关金融服务机构。

第二个问题，有些银行提前还贷是要预约的，可能要提前一个礼拜；而按揭预审批完成后，规定必须在5个工作日内去办过户。如果时间计算不好，等提前还贷完成，有可能过了5个工作日，得从头再去办按揭预审批——如果这期间买家出了什么问题，最后按揭变成批不下来了，而这个时候房东提前还贷都还进去了，事情就会变得很麻烦。

中介、买卖双方，可能都应该在走交易流程之前提前注意这个问题。特别是中介，需要帮助买卖双方把控这个时间。

第三个问题，过户完成后，买家需要到不动产登记部门办抵押登记手续、拿他项权证。如果买家不配

合，迟迟不去办手续，就会造成银行放贷时间的延后。这就回到第一个问题了——如果房东是外面借了钱提前还贷的、等着按揭放下来还款的，那这个利息怎么算？

这方面，也需要买卖双方在签合同时候作明确的约定。

有房产中介人士表示，新的资金监管下的二手房交易流程，对保证买卖双方的资金安全是非常好的。如果这套流程能更精细一点，把不同的银行、不动产登记机构也纳进来，市民办事的便利性会更高。她举了个比较复杂但又很常见的例子——

比如房东的按揭是在工行办的，买家的按揭要在建行办。如果买卖双方网签备案完成、在建行资金监管和按揭预审批都完成后，不需要房东借钱提前还贷，而是建行、工行、不动产登记机构之间沟通，在后台就完成房东的提前还贷、抵押注销手续，同时，接下来的过户、买家的抵押登记手续也自动流转下去，形成一个闭环，那上面我们说的3个问题就不存在了，买卖双方的办事便利程度、二手房交易的效率也会大大提高。

新政策到底会给宁波二手房的交易带来什么样的变化、后续还需要如何改进？也许只能等到新政实行一段时间之后再看了。

(1) 经纪机构端、自助机、互联网、窗口办理的网签均不能打印此时已备案的合同。

(2) 经纪机构端、自助机、互联网、窗口办理的网签能够打印此时已备案的合同。

(3) 首付款划转给卖方的时间可以按资金监管协议约定的执行，此处为示例。

新闻链接

目前可以办理二手房交易合同网签备案的地方：

(1) 中介可在公司门店登录宁波市房产市场监管服务平台企业端，为买卖双方网签合同并备案；

(2) 中介可在银行网签服务点登录宁波市房产市场监管服务平台企业端，为买卖双方网签合同并备案，目前全市的银行网点清单如下——这些网点同时也是第一批可以同时办理网签、资金监管、按揭预审批的银行网点，以后会逐步增加；

(3) 买卖双方可在行政服务中心窗口办理买卖合同网签并备案；

(4) 买卖双方可在行政服务中心自助服务机上办理买卖合同网签并备案（仅限配备自助服务机的区域）；

(5) 买卖双方可登录宁波市房产交易信息服务网 www.cnnbfdc.com 办事大厅办理合同网签并备案。

