

# 这件事有关房产买家和卖家

## 本月起二手房交易流程有了新变化

房屋买卖交易流程复杂,提前知道交易流程很有必要。本月起,这件事关房产买家和卖家的大事,有了最新变化。

近日,随着宁波房产市场监管服务平台的上线运行,与之配套的“宁波市房产交易信息服务网”(www.cnnbfdc.com)也改版上线,全市的房屋交易正逐步汇总到一个平台上。二手房交易,有了哪些变化?房东如何登记房源?对购房的消费者来说,交易时又有哪些变化?哪几种情况下,房源核验会通不过?为了帮助市民弄清楚这些问题,记者请教了市房产市场管理中心的相关专家。

### 新增房源核验环节

房产交易重要的环节是待售房源寻找买家的过程,跟以往相比,这次变化最大的是房东挂牌出售房源环节。

“以往,房东只要将自己所要出售的房源信息到网上挂牌即可。现在需要经过一个房源核验环节,目的是确保房源的真实有效。”市房产市场管理中心相关负责人告诉记者。

以往,不少市民都碰到过这样的情况,看中一套房源,打电话过去一问,压根儿没有或被告知早已卖了,甚至是被司法查封的房源也在网上挂牌出售。“现在卖家挂牌房源之前,就得把房源的真实性弄清楚,避免类似问题的发生。”该负责人表示。

### 房东如何登记房源?

既然房东在挂牌房源信息前,有了房源核验这一环节,那么房源核验如何进行?房东需要携带哪些资料?核验需要多久?核验结果,又会以何种方式告知?昨天,记者就此咨询了市房产市场管理中心相关专家。

专家称,市民有一套房源需挂牌出售,可以通过“宁波市房产交易信息服务网”找到合适的中介机构或中介人员接受相应的经纪服务,并书面签订委托。这委托可以是独家委托,也可以是非独家委托。“独家委托签订委托协议,非独家委托签订委托书。两者的区别是,委托协议撤销需要双方达成一致后才能撤销,委托书房东可以单方撤销。由此可见,两者提供的服务也是不一样的。两种委托书都支持线上或线下签订。”

一旦签订了委托协议或委托书,接下来就由中介提供服务了。每一个经备案的中介人员都具

### 哪几种情况房源核验会通不过?

房源核验结果有四类。第一类大部分房源可自动核验通过,即时生成核验码并以短信形式发送给申请人;第二类房源被限制交易的,核验时将在系统上以提示框的形式当场告知申请人结果;第三类房源需由不动产登记部门进一步确认的,如房屋面积、房屋用途出现记载不明确的情形,核验时也会在系统上以提示框的形式告知;第四类房源是由于历史原因造成数据质量问题,需核查后作进一步后台处理的,由系统提示框告知当事人向房管部门申请人工核验,对部分历史数据需要进行人工核验后,才能进行挂牌。

经过核验的房源信息,下一步就是挂牌发布了。看到这里,可能有市民会问,一经挂牌的房源,如果房东发现价格卖亏了,或者挂高了无人问

### 对买方来说房产交易有何变化?

对于打算购房的消费者来说,登录“宁波市房产交易信息服务网”后,可以先找中介,找一家有资质、信誉好、服务好的中介,也可以先找房源,通过平台找到了价格合适、符合自己需求的房源。

发布在“房产交易信息服务网”统一平台上的房源,除了以往常见的挂牌信息内容外,还多了两个显著特征:一是通过核验的房源都会带有核验码和二维码标志;二是显示房源的四种实时状态:锁定状态、抵押状态、限制状态和查封状态,这四种状态以不动产登记共享数据进行及时

更新。登录“宁波市房产交易信息服务网”(www.cnnbfdc.com),可以发现,挂牌的每套房源都有由一串数字组成的“房源核验码”,一旁还有一个二维码,用手机扫二维码,就能将房源信息显示到手机上,方便随时查看。

这个房源核验码和二维码,能证明这是一套真实有效的可交易房源,而是否存在查封等限制交易的信息,通过二维码也能获悉。有了这两个信息,意味着这是经房产监管部门核验过的房源。

因此,在二手房交易之前,房东在房源登记过程中,新增了一个房源核验环节,买房者的权益得到了保护,不再需要费时费力去核实了。

有“宁波房产市场监管服务平台”操作权限,可按照房东的委托进行房源核验,并发布房屋出售信息。

房源核验通过后,结果会以短信的形式发给房东,查封的房源也会进行告知。真实的可出售房源完成核验后,系统会生成一个18位数的房源核验码和二维码。只有通过核验的房源信息才能挂牌发布,并可通过房源核验码对该房源进行随时核查。

那么,房源是否一定要通过中介进行核验?市房产市场管理中心的相关专家说,房东也可以到房管部门的服务窗口申请房源核验,同时需要携带以下资料:不动产权证或房屋所有权证、土地使用权证,房屋权利人的身份证明。如果是委托他人核验的,还需有授权委托书和受托人的身份证明。

津的情况下,能否对房源信息进行修改?市房产市场管理中心的相关专家表示:“有限限操作的中介机构工作人员,可以对房源状况书进行多次修改。”

房源挂牌发布促成交易后,中介机构将会安排为买卖双方提供交易合同的网签。《存量房屋买卖合同》、《存量房屋买卖合同》,两者都有统一的合同示范文本。“为确保买卖双方的利益,我们不支持线下签订合同。”

这里要注意的是,经房管部门备案的合同出现变更、撤销时,需要买卖双方向房管部门提出申请。

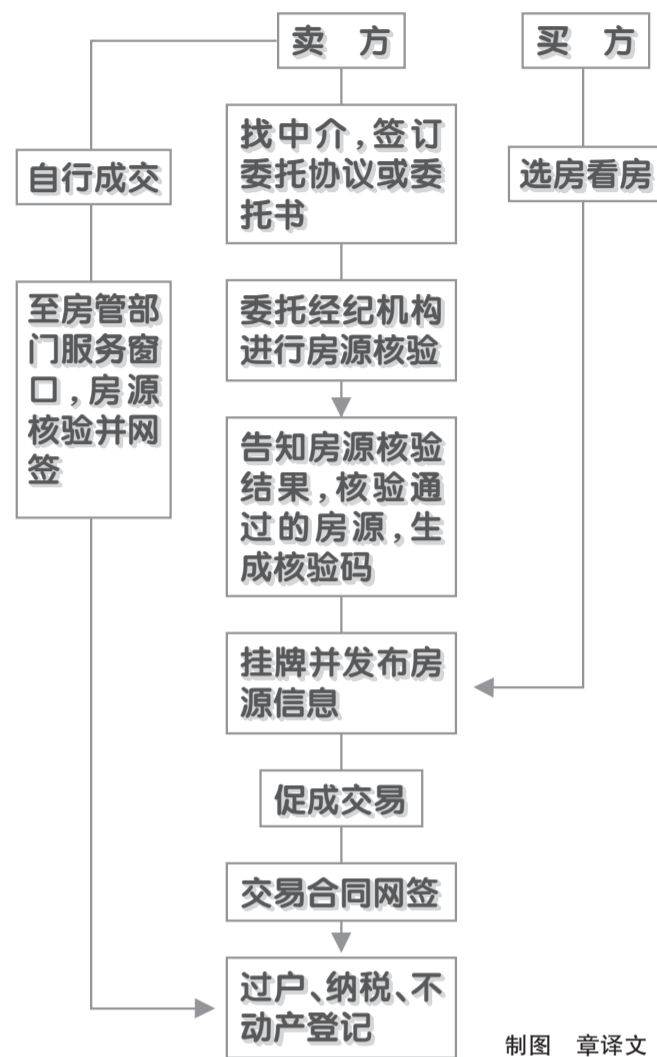
最后一步是,买卖双方根据合同约定,进行过户纳税及不动产登记。

更新。

那么,这新增的四种房源状态,各有什么含义?该负责人进一步介绍说:“抵押状态,房屋权利已被抵押,有贷款尚未结清;锁定状态,即房源已经被其他买家选中正在进行网签操作;查封状态,房屋被司法机关查封,禁止交易;限制状态,尚不满足交易的条件,例如保障性住房不符合上市条件的就属于限制状态。”

选中房源后,就到了联系中介人员实地看房、协商交易事项的环节,这个与卖方是一致的。

记者 周科娜



制图 章译文

### 温馨提醒

## 经纪机构不提供交易合同网签服务 买卖双方可拒付中介费

这里需要市民的注意的是,按照实际数据分析,自行成交的买卖只占所有二手房买卖总量的20%不到,对自行成交的买卖,市行政服务中心专门设有服务窗口进行网签。“在窗口网签,仅提供《存量房屋买卖合同》的网签,同时需要买卖双方出具‘自行成交网签风险承诺书’,提醒老百姓注意保护自身权益,谨防上当受骗。”

在新系统运行这段时间,可能由于未掌握新系统的操作方法或是其他原因,部分经纪机构及人员出现隐瞒经纪行为,占用公共资源的现象,让客户浪费时间排队等待在服务窗口进行自行成交合同网签,造成行政服务中心窗口人满为患的现象。在这里,房管部门再次提醒买卖双方:

1、服务窗口仅对自行成交的存量房买卖提供网签服务,签订的合同也仅有约定买卖双方权利义务的《存量房屋买卖合同》,同时窗口工作人员会对自行成交买卖双方作风险告知,当事人需对此进行承诺。

2、服务窗口不提供《存量房屋买卖合同》网签。若确系经纪成交的存量房买卖,应当由经纪机构提供《存量房屋买卖合同》和《存量房屋买卖合同》网签服务。网签的《存量房屋买卖合同》是约定房屋买方、卖方与经纪机构三方权利义务的示范文本,以避免交易过程中出现种种纠纷的可能。线下签订中介合同,若出现纠纷,管理部门将无法进行协调处理。

建议买卖双方,不能为图省事,给自己留下交易风险隐患,毕竟对于大部分家庭来讲,买卖房屋是件大事。提供网签服务是经纪机构提供的最核心的服务,若经纪机构拒绝提供交易合同网签服务的,买卖双方当事人可拒付中介费,并向管理部门举报投诉。管理部门会根据实际情形给予责令改正、违规行为公示、诚信扣分、暂停监管服务平台使用权限等处理,并记入信用档案。