



二手房交易中,关于“先付款还是先过户”一事,买卖双方各有说辞,如果对交易资金不采取监管措施,很容易出现不必要的纠纷。在商品房预售中,购房者能否如期拿到房,保障自身的合法权益,也是消费者十分关心的。

为进一步规范商品房预售资金、二手房交易资金监督管理工作,预防和减少房地产交易风险,维护房地产市场平稳健康运行,宁波市住房和城乡建设局、人行宁波中心支行、宁波银保监局共同起草了《宁波市商品房预售资金监管实施细则(征求意见稿)》、《宁波市存量房交易资金监管暂行办法(征求意见稿)》。昨天起,这两个征求意见稿向市民公开征求意见。

宁波为房屋买卖资金上保险

存量房交易资金、商品房预售资金今后这样监管

二手房约定房款将纳入资金监管 让购房者吃上“定心丸”

二手房交易资金监管,简单来说,就是二手房交易双方当事人为保证房屋交易资金的安全,由买方将房屋交易资金交付给指定的银行监管,待交易双方完成房屋所有权转移登记后,监管银行按照约定向卖方支付房屋交易资金。

采访中,一家大型房产中介机构相关负责人告诉记者:“宁波房产中介只提供居间服务、不经手房款的做法实施得较早,因此,在二手房买卖中,买房者将购房款打入卖方的银行账户,可能存在一定风险。再加上我市已经步入‘存量房’时代,二手房交易量已超过新建商品房,因此,实施二手房交易资金监管很有必要。”

《办法(征求意见稿)》指出,存量房交易监管资金包括交易双方当事人在存量房买卖合同中约定的房款(包括一次性付款、分期付款、首付款、按揭贷款等),定金、办理存量房转让所涉及的税费和房地产经纪机构的佣金。由交易当事人自行约定是否对交易资金进行监管。

此外,《办法(征求意见稿)》还对相关购房细节作了规定。例如,“采取资金监管的交易双方,应当在存量房买卖合同网签时约定以资金监管方式交割房款”“买受人需申请个人购房商业贷款的,贷款银行和监管银行应为同一家银行,在完成合同网签后向贷款银行申请取得贷款意向”等。

实施商品房预售资金监管 保障预售资金用于项目建设

实施商品房预售资金监管,目的是确保商品房预售资金用于工程建设,保障项目建成所需要的资金,预防和减少房地产交易风险,保障购房人的合法权益。也就是说,万一购房者拿不到房子,也能通过资金监管账户,拿到属于自己的那部分资金。

根据《细则(征求意见稿)》,房地产开发企业应当选择在商品房预售项目所属区县(市)的商业银行机构作为监管银行,并以宗地为单位设立商品房项目预售资金监管账户,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。

同时,实施“监管信息公示”,即“房地产开发企业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、按揭贷款合作协议,以及监督举报电话。”

《细则(征求意见稿)》要求房地产开发企业将

“预售首付款、分期付款、一次性付款、按揭(公积金)贷款”应当全部存入预售资金监管账户。房地产开发企业只能使用与监管账户绑定的POS机收取预售款。

《细则(征求意见稿)》明确,商品房预售资金分为重点监管资金和一般监管资金。

“重点监管资金”是指监管项目竣工验收备案和取得房屋首次登记前用于支付建筑施工、设备安装、材料购置、配套建设工程和法定税费等费用的总和。重点监管资金额度设定标准为工程造价的130%。重点监管资金累计归集未达到规定额度的,不得从监管账户支出资金。

“一般监管资金”是指超出重点监管资金额度以外的资金。一般监管资金由房地产开发企业向监管银行随时申请使用,但应当优先用于监管项目建设。

记者 周科娜 通讯员 廖鑫

■一周楼市速递

二手房量价齐升

据上海瑞达思数据有限公司提供的数据显示,宁波市六区上周(3月18日-24日)共成交新建商品住宅1377套,成交均价21895元/平方米。

从成交区域看,奉化区成交543套,排名第一,成交均价13090元/平方米;鄞州区成交257套,排名第二,成交均价33304元/平方米;海曙区成交215套,排名第三,成交均价25981元/平方米。

从具体项目看,位于奉化区的宝龙世家项目成交265套,排名第一,成交均价12203元/平方米;位于奉化区的宋都江宸府项目成交76套,排名第二,成交均价12825元/平方米;位于海曙区的雅戈尔江上项目成交73套,排名第三,成交均价28647元/平方米。

据南天房产数据平台显示,上周市中心城区二

手房呈量价齐升的态势,成交量环比上升12%。成交均价21013元/平方米,环比上升3%。其中,海曙区成交均价19067元/平方米,环比下降4.2%;江北区成交均价18774元/平方米,环比下降4.2%;鄞州区成交均价23134元/平方米,环比上升6.1%。

刚需购房仍是二手房市场成交主力军,占比近五成,改善需求购房占比近三成,投资购房占比为8%,考虑学籍资源的购房占比为12%。

3月初,宁波多家银行释放信贷政策松绑信号,房贷利率调整为首套房利率上浮5%,二套房利率上浮10%,相比去年同期,回调幅度较大。业内人士预测,不排除今年年中首套房利率回到基准水平的可能。

婉舒 庄艳

我市已有历史文化名镇8处

今年名城名镇名村保护工作的亮点定了

本报讯(记者 周科娜 通讯员 陈丹)独特的八卦水系贯穿全镇,“家家有雕梁,户户有活水”……这是入选第三批中国历史文化名镇的前童古镇,给大家的独特印象。昨天,记者从市自然资源和规划局获悉,我市已有历史文化名镇8处,其中,中国历史文化名镇4处、省级历史文化名镇4处。今年,我市的名城名镇名村保护工作将以“小规模、渐进式”的方式,推进部分历史文化街区、历史地段更新。

前童古镇 去年旅游综合收入达1.6亿元

在《前童镇总体规划》《前童历史文化名镇保护规划》等规划下,前童镇打造了“一核、四轴、十片”的保护规划框架,最大限度保留和恢复“青藤白墙黑瓦,石头镂空花窗,雕梁画栋门楼和八卦水系环绕”的历史原貌。运用“修旧如旧”手法,对古镇核心区内群峰簪笏、职思其居、童氏宗祠等12处重点历史建筑进行保护性修缮。

在进行保护修缮的同时,配套完善教育医疗、文化体育等服务元素,不断提升小镇原住民的人居环境质量和水平。引入文创、文投、民宿、传媒以及互联网等现代元素,让游客在四合院中喝咖啡聊天,在雨中的青石小巷漫步畅想。

通过打造润舍、前童驿事等28家特色民宿,2018年,全镇旅游综合收入达1.6亿元,民宿行业经营性收入2500万元,吸引游客130万人次。

今年名城名镇名村保护工作 有啥新举措

目前,我市已有历史文化名镇8处,各级历史文化名村72处、传统村落44处,全市共有1282处有保护价值的古建筑被确认为历史建筑。

今年,我市的名城名镇名村保护工作有哪些新举措?记者从市自然资源和规划局获悉,目前,该局已制订《2019年宁波市名城名镇名村保护工作要点》初稿,下一步将按照“共同缔造”的总体思路,“小规模、渐进式”推进历史文化街区(地段)更新,因地制宜研究奉化历史城区、永寿街等历史文化街区(地段)的更新政策和工作机制,引导、鼓励社区居民和社会力量参与私有空间的保护和更新利用。

注重保护与发展相融合,结合甬江科创大走廊建设,推动甬江北岸等工业遗产地块实现功能和面貌的转型,拓展月湖历史文化街区文化博览空间,加快慈城历史遗产活化利用,培育梅墟等历史地段特色功能,保护历史风貌,促进老街区焕发新活力等。

探索资源活化利用,推动社会资本参与历史建筑活化利用,鼓励社会力量参与历史建筑保护。探索历史建筑、工业遗产、名人故居在修缮过程中与现行消防、节能、日照等规范冲突问题的解决方案。