

新政出台,二手房买卖流程将有重大变化 变化有哪些? 通俗版解读来了

《宁波市存量房交易资金监管办法(试行)》前天发布,将从11月15日起施行。这项新政策,由宁波市住房和城乡建设局、中国人民银行宁波市中心支行、宁波银保监局、宁波市住房公积金管理委员会办公室联合制定,将给二手房买卖流程带来重大变化,同时也会对二手房买卖双方交割房款带来重大影响。

记者通过采访住建部门,对此新政作了个通俗版解读。



工行的一个二手房网签、交易资金监管服务点。记者 张培坚 摄



1 过户之前就要完成按揭审批

现在买卖二手房的流程一般是这样的:

第一步,买卖双方经房产中介撮合后,签纸质合同、合同网签,买方付定金。如在限购圈内买房,买方需打出限购证明。

第二步,房管部门完成合同网签备案。买卖双方约定时间由中介陪着到行政服务中心办过户、交税,买方付首付款。卖方如还有按揭或抵押贷款,需先结清贷款。

第三步,过户完成、不动产权证办出,去银行申请按揭贷款。

第四步,按揭放款,买卖双方办理交房手续。

而在新政施行后,二手房交易流程将是这样的:

合同网签→银行对买方的按揭贷款申

请进行预审→买卖双方在银行办理存量房交易资金监管→房管部门对合同进行网签备案→买卖双方去办过户、交税→银行放款→交房。

这里面最主要的一个变化,是按揭贷款的审批提前了!现在是过户完才去办按揭,以后则是过户之前就要完成按揭审批。

随之而来的还有一个特别值得关注的变化:以往二手房交易中通过“阴阳合同”多办贷款、少交税的招数行不通了。贷款审批前移机制要求以网签合同为贷款审核依据,网签备案价格、申请贷款报批的成交价格、纳税申报价格要一致。住建部门表示,这将有助于防止偷漏税与骗贷现象的发生。

2 新流程有七个方面要特别注意

按照新政,在新的二手房买卖流程中,有七个方面要特别注意。

第一,以后如果是通过房产中介买卖二手房的,必须在银行办存量房交易资金监管。

不通过中介,由买卖双方自行成交的,办不办资金监管,则自愿。

第二,房款,包括首付款、按揭款以及一次性付款的钱、分期付款的钱,都应纳入资金监管。买卖双方与银行签订资金监管协议,根据协议约定,银行会在不同的交易环节把相应的资金划给房东。

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。

另外,当下常见的由买方垫付、用于卖方还按揭的钱,不在资金监管范围之内。

第三,如果是按揭购房,按揭银行和资金监管必须是同一家银行。

第四,办了存量房交易资金监管后,按揭贷款审批将会前置——合同网签申请完成后,银行就会对买方不符合按揭条件、能批多少贷款等作预审。

如果是申请住房公积金贷款的,则在房管部门完成合同网签备案后、过户及交税前,由公积金部门作贷款预审。

新政明确,贷款银行、住房公积金管理部门应当在受理买方贷款申请后7个工作日内,明确贷款意向或完成贷款审批;申请组合贷款的,应在9个工作日内明确贷款意向和完成贷款审批,并及时将结果告知申请人。

第五,不通过房产中介,买卖双方自行成交,且要按揭的,同样要贷款审批前置,必须先取得贷款银行的贷款意向或完成住房公积金贷款审批,然后才能去办过户、交税等后续交易手续。

第六,不管是不是通过中介成交,在买方取得贷款银行贷款意向、完成住房公积金贷款审批后的5个工作日内,买卖双方必须完成交税、过户申请,逾期的话,就需要重新申请取得贷款意向、住房公积金贷款审批。

第七,办交易资金监管,免费。银行不能就此收费,房产中介也不能借此收取代办服务费。

3 二手房交易资金监管有啥好处?

那么,为什么要推行二手房交易资金监管?这是因为,现行的二手房交易流程无论对买方还是卖方,都存在着较大的风险。

简单而言,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,而买方的按揭迟迟办不下来,自己拿不到这笔占大头的房款。到那个时候房东想拿回房子,就得由法院裁决了。

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。

二手房交易资金监管,就像支付宝一样,保护二手房买卖双方的利益。

按照纳入交易资金监管后的二手房交易流程,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。对于这笔钱,买方要特别注意其风险。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。

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。房管部门表示,新政施行后,肯定会有更多的银行能够办理交易资金监管。

最后,要提醒房产中介,不要不告诉二手房买卖双方有交易资金监管这个事,不要不经买卖双方同意就指定交易资金监管的银行,不要借交易资金监管或贷款审批之名收取代办服务费用,更不准直接或间接代收代管二手房交易资金及定金。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在以上方面有违规行为的,由属地住建部门约谈经纪机构负责人,责令限期整改。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。

《宁波市商品房预售资金监管实施细则(试行)》发布 主要监管对象是开发商

《宁波市商品房预售资金监管实施细则(试行)》也于前天发布,同样由宁波市住房和城乡建设局、中国人民银行宁波市中心支行、宁波银保监局、宁波市住房公积金管理委员会办公室联合制定。在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,作用没那么直接。但这项政策对于购房人同样非常重要,它可以在开发商出现问题后,依然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。

记者 钟婷婷 周科娜

相关新闻