

# 购房合同签了近一年 官网还查不到备案信息,这正常吗?



## 房产答疑

本栏目由宁波市房地产市场管理中心与本报共同主办

最近有粉丝在后台留言,称其去年在杭州湾新区购买了新房,可是购房款打进的指定账户并非官网上的监管账户;甚至购房合同签了快一年,在宁波市房产交易信息服务网上,也还是无法查到合同备案。该粉丝询问:开发商这样是否涉嫌违规操作?

本期,我们梳理这类问题,邀请宁波市房地产市场管理中心做出统一回答。

**01** 签订购房合同之后,要过多久才能在宁波市房产交易信息服务网上查到合同备案信息?如果在这个时间之后依然没有查到,是否认定开发商违规?

1. 合同网签和合同备案是两件不同的事情。

2. 合同网签由买卖双方共同完成,对合同条款达成一致后,购房人将获得短信验证码,开发商在获取购房人的验证码的有效期限(5分钟)内完成合同网签,该套房源在宁波市房产交易信息服务网的“在售项目-楼盘信息”板块即显示为“已网签”。

3. 合同备案由开发商将网签合同提交项目所在地房管部门备案(存在资金监管银行的还需银行确认资金到账情况)。备案完成后,购房人将收到业务已办结的提示短信,并且可在宁波市房产交易信息服务网上查询到该笔合同的备案信息。

4. 因网站与业务系统之间数据同步需要时间,网站查询结果与实际业务办结结果一般存在30分钟左右的延迟展示。

5. 至于什么时间内完成合同备案,目前没有具体规定,要看合同约定。

**02** 购房时,开发商提供的首付款收款账户,并非监管账户,这是违规吗?

根据《关于商品房预售资金监管有关问题的补充通知》(甬建发[2020]5号),商品房项目预售资金应当全部存入资金监管账户,房地产开发企业存在违规行为的,您可以凭具体证据向属地住建部门投诉。

**03** 我交的50万元认筹金存入的账户并非监管账户,买进后,认筹金被转为首付款的一部分,首付款余下的部分确实被转入监管账户。那么,最初这笔50万元认筹金,是否已经被开发商转入监管账户了?如果没有转入,开发商是否违规?

根据《关于商品房预售资金监管有关问题的补充通知》(甬建发[2020]5号),商品房

项目预售资金应当全部存入资金监管账户。若您的认筹金已经被转为首付款的一部分,那么它就属于预售资金,就应该转入监管账户。您可以要求开发商协助您确认购房资金入账情况,如开发商拒绝提供购房资金进入资金监管账户相关凭证、或确实未将预售资金转入监管账户的,您可以凭具体证据向属地住建部门投诉。

**04** 刚拆迁,拆迁房目前算在限购套数内吗?拆迁房预计3年-5年后才能拿。

市六区范围内的已登记或已网签备案的拆迁安置房屋或征收货币补偿安置房屋,计入家庭购房资格住房核查套数。

**05** 我有三套房,其中一套拆迁了,只有两套了,还可以买房吗?

根据我市限购政策,本市户籍居民家庭在市六区(海曙区、江北区、鄞州区、镇海区、北仑区、奉化区行政区域)内已拥有2套及以上住房的,暂停在限购区域内购买住房。

**06** 结婚后,我把户口迁到宁波。父母非宁波人,在宁波也没有房产,母亲已经退休,想投靠在我名下(父亲未退休不迁入)。我母亲如果落户成功,是否能在2年后在宁波购房?

根据我市限购政策,父母投靠成年子女落户我市已满2年,申请在限购区域内购买一套住房,须满足父母双方在市六区(海曙区、江北区、镇海区、北仑区、鄞州区、奉化区行政区域)无住房或只有1套住房条件。

**07** 宁波限售圈包括哪些地方?

我市限售区域包括:海曙区、江北区、鄞州区、镇海区、北仑区、奉化区的锦屏、岳林、方桥3个街道及杭州湾新区,限售区域内所购住房限售2年。

记者 曾梅

## 定金不能超过合同额20% 2年前的超额定金退回来了

“我都没有拍摄,也没有预定过拍摄时间,摄影店一点损失也没有,为什么不能退定金?”近日,市民俞先生带着疑惑来到象山县市场监管局进行求助。

两年前,俞先生向象山某摄影店预订了总价为4999元的婚纱摄影服务,并按照合同要求当场支付2000元定金。今年,俞先生因个人规划有变,无法继续按计划拍摄,便向摄影店提出结束合同并退还定金的要求,但店方拒绝退钱。

市场监管部门了解后,便和俞先生来到了这家摄影店。店方负责人解释道:“我们和俞先生当初签订的合同上写得很清楚,如果因为他个人原因终止拍摄,我们是不退还定金的。”

那么,两年前的定金究竟能不能退?

根据《中华人民共和国民法典》相关规定,俞先生因自身原因造成合同无法履行,是无权请求店方返还定金的。但《民法典》也规定,定金的数额不得超过主合同标的额的20%,超过部分不产生定金的效力。这就是说,俞先生与摄影店签订的合同总额为4999元,该笔定金金额不得超过1000元。经工作人员调解后,双方最终达成协议,由摄影店退还1000元。

市场监管部门提醒,市民在签订合同之前一定要仔细了解合同内容,以免出现因违约而遭受损失的情况。

记者 毛雷君 通讯员 顾淑敏 王琼

## 出口退税提质增效 助力外贸企业发展

“现在退税速度真快,前天提交申报,今天税款就到账了。税务局的服务也周到,无纸化申报一次都不用跑,税务干部还会上门调研辅导,给你们点赞!”宁波锦灏进出口有限公司法定代表人唐新高对江北区税务局工作人员说。

宁波锦灏进出口有限公司是宁波锦灏集团旗下的一家外贸企业,今年,该集团有多家外贸公司落户江北电商园区。了解到这一情况后,江北区税务局第一时间致电企业了解涉税需求,派专人上门宣传和推送出口退税政策,“一对一”辅导分析,为企业提供“量身定制”的个性化税收服务,帮助企业用好用足优惠政策。

得益于出口退税政策落地“快、准、实”,2021年迄今,宁波锦灏集团旗下6家公司已收到退税款1.24亿元,极大缓解了公司资金压力。

据悉,今年,为助力民营外贸企业拓展海外市场,江北区税务局组建“税务直通车”服务专班,推出退税无疑点即办、“非接触式”调查评估等退税服务措施,开辟退税绿色通道,进一步压缩受理到核准发放的时间,同时保持税库银联动,将退税款以“特快加急”的速度送到企业手中,助力企业布局“一带一路”市场。

据了解,在宁波市委市政府“225”外贸双万亿行动工作作出突出贡献集体和个人的通报表扬中,国家税务总局宁波市江北区税务局荣获“突出贡献集体”称号。

通讯员 方佳莹 夏璐

“房产答疑”专栏由宁波市房地产市场管理中心与宁波晚报共同主办。

本专栏每期都会筛选一批问题——每次的问题数不一定一样,可能多可能少,在得到相关职能部门权威答复后,公开刊发在宁波晚报、甬上APP以及我们“宁波楼市报道”微信上,供大家买房、卖房参考。

大家可以通过微信群“宁波楼市报道—房产政策咨询群”,问有关买房、卖房政策方面的各类问题。因为群内人数已经很多,现在入群,需要大家先加小编工作微信,并务必备注“房产提问”,小编会及时将您拉进群。



小编工作微信二维码



宁波海曙普仁医院 泌尿外科专业

健康热线: 0574-2785 9999

院址: 海曙区解放南路8号(兴宁桥西、天元大厦对面)