



■“宁波出台两大房产新政”追踪

住建部门解读新政:二手按揭贷款的审批提前了,

前天,《宁波市存量房交易资金监管办法(试行)》发布,将从2019年11月15日起施行。

这项新政策,将给宁波的二手房买卖流程带来重大变化,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,对此新政进行了解读。

□记者 钟婷婷 周科娜

买卖二手房的流程有明显变化

按揭贷款的审批提前了
“阴阳合同”的招数行不通了

现在买卖二手房的流程,一般是这样一步步来的——

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。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,按揭放下,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是,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!

因为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的现象。

二手房买卖新流程七大注意点

办交易资金监管免费
首付款、按揭款都应纳入资金监管

按照新政,在新的二手房买卖流程中,需要注意这么七个方面。

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。

但定金、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——下面我们还会讲到这笔钱的问题。

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、买卖双方自行成交的,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,特别要注意的是: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,不然,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什么代办服务费。

二手房交易资金监管有什么好处?

资金监管像是“支付宝”
保护二手房买卖双方的利益

为什么要推行二手房交易资金监管?

因为现行的二手房交易流程,无论对买方还是卖方,都存在着比较大的风险。之前,我们就曾做过报道《付了几十万上百万元,最后房子还拿不到?每个买二手房的人都可能碰到!》

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,而买方的按揭却迟迟办不下来,自己拿不到这大头的房款。这类情况,近两年时有发生,也是房东最担心的。到那个时候房东要想拿回房子,就得法院裁决了。

而对于买方来说,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。

实行二手房交易资金监管后,买卖双方的资金风险,就可以得到有效避免。

二手房交易资金监管,像是“支付宝”,保护二手房买卖双方的利益。有了交易资金监管,交易过程中如果出了什么问题最终导致成交完成不了,买方能拿回自己的钱、卖方不会失去房子。

按照纳入交易资金监管后的二手房交易流程,因为买方能不能批下按揭、能批多少按揭,在过户之前就清楚了,所以就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。这笔钱,买方需要特别注意其风险!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。

另外需要提醒的是,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。不过,在新政策开始施行后,房管部门表示,肯定会有更多的银行能够办交易资金监管。

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,新政明确了——房地产经纪机构及其从业人员在提供经纪服务过程中如有上面这些行为的,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。



目前二手房买卖流程

