

南京二手房买卖下月起一律网签

■首付款和佣金须存入监管账户;银行参与网签遏制阴阳合同 ■凭密钥登录挤压黑中介生存空间;想拿中介费要等到交易完成后

与过去的交易模式完全不同,南京的二手房交易将进入“网签时代”。昨天,南京市住建委宣布,南京的二手房交易即将推行网上管理,从今天起网签将首先在部分二手房中介试行,4月1日起正式上线运行。市住建委指出,网签将全面保障二手房交易的资金安全,同时将遏制“阴阳合同”。

□快报记者 马乐乐

■新规

全部交易环节网上操作

今后,二手房全部交易环节均通过网上平台操作,买卖双方的交易将更加安全。我爱我家市场部经理胡涓涓认为,“网签的交易流程与过去可以说是完全不同。比如过去签订合同后,首付款是直接交给卖方,佣金直接付给中介,但现在都不这么操作了。”那么,网签和过去交易究竟有哪些变化?又有哪些好处?

1 密钥准入:防止被黑中介忽悠

卖房人可书面委托将房屋交予不同中介,中介经纪人将通过密钥将房屋信息录入。此后,卖房人一旦确定委托哪家中介进行卖房就开始签订三方协议,正式进入交易环节。

好处:只有已经获取经纪人资质的中介,才有从房产管理部门获得密钥的资格,这样可减少买房人被“黑中介”蒙骗的机会。同时中介可以通过网上查询房屋交易进程,防止“跳单”情况发生。

2 网上备案:防止假房源或一房二卖

房屋交易信息在网上签署备案,根据合同和相关信息,买方贷款的银行会对买方的贷款资格进行初步审核。

好处:交易信息公开,可告别虚假房源或“一房二卖”现象。银行提前介入可减少日后万一贷不到款的纠纷。

3 首付款进专户:保障资金安全

贷款初步审核通过后,根据合同买方可以先存入部分首付款,此时首付款正式进入资金监管账户。

好处:首付款进入“保险箱”,保障资金安全。

4 银行预审核:下款时间更快

如卖方的房屋本身也有贷款,将由南京市房屋置业担保有限公司帮卖方进行担保支付、房屋解押(资金监管服务本身不收费,如买方提供贷款担保,卖方进行解押担保,需支付担保费用)。

解押完成后,买方进行贷款申请,因为有了之前的预审核,贷款银行将会在最短3天时间内下款给买方,此时买方贷款的额度进入了资金监管账户。

好处:国资背景的权威机构担保,让交易更放心。下款节省时间。

5 佣金最后到账:防止中介拿了钱就不管

10个工作日内出件,买卖双方到场签字,与此同时,资金监管账户将把剩余的房款打进卖方的银行账户,将佣金划入中介机构账户。

好处:监管账户划账保障资金安全。佣金在最后才到中介手里,也避免过去出现的中介收到钱就变“牛”的现象。

■释疑

监管账户和担保公司可信吗?

新规规定,南京市房地产市场管理处是二手房交易资金和中介佣金监管机构,南京市房屋置业担保有限公司是资金监管的交易保证机构,该公司和二手房买卖双方及房产中介签订资金监管协议,所有资金交由该公司实施监管,资金安全由交易保证机构和监管资金开户银行共同负责。南京市住建委人士昨天表示,这家公司是国资控股,买房人尽可以放心。

房款在监管账户中产生利息归谁?

按照新规,在交易过程中,买房人支付的房款将一直在监管账户中,那么南京所有二手房交易的房款由此产生的利息将是个不小的数字。那么,这笔利息归谁呢?

记者在此次住建委出台的配套措施细则中发现了这样一条规定:交易保证机构提供交易资金及佣金监管服务时免收服务费用。监管的交易资金及佣

金在监管账户滞留期间按照银行同期活期存款利率计算利息。资金衍生的利息经批准可用于交易保证机构人员工资和办公经费的开支。

不过,南京市住建委产权市场处存量房管理科科长祁亚军昨天表示,利息会和本金在交易完成后转入归属方。这意味着卖房人将不会出现利息损失。

直系亲属间买卖需要资金监管吗?

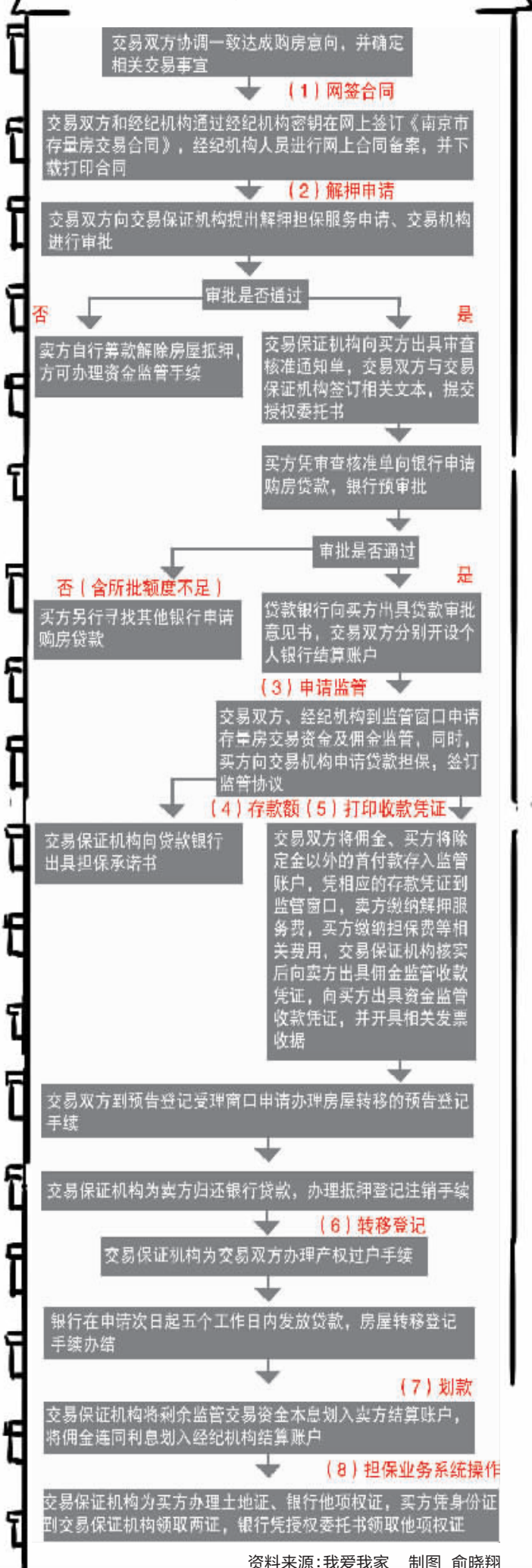
如果二手房的买卖双方是直系亲属,那么还需要进行资金监管吗?据了解,如果是直系亲属之间的二手房交易,只要提供直系亲属关系证明,就可以不用进行资金监管。

定金和尾款要不要监管?

按照此次网签新规,定金和尾款不在监管范围内,这意味着买房人的定金和尾款,将直接交给房主。不过,此次新规中规定,定金和尾款都不能超过两万元。

南京市存量房交易资金、佣金监管流程

(卖方需解押、买方需贷款)



资料来源:我爱我家 制图 俞晓翔

■特点

将中介佣金纳入监管 南京首创

从去年下半年开始就有传闻称,南京的二手房交易将告别传统模式,全部采用网签。此前,北京、广州、上海、长沙、沈阳等城市已实施网签,省内的苏州也已实施。

“其实南京的二手房交易原先也可以实现网签,几年前我们出台相关措施,但并非强制性的,真正实施网签的交易很少。现在则变成强制性要求。”南京市住建委产权市场处存量房管理科科长祁亚军说,去年9月份南京就全面启动网上交易和资金监管系统的研发和测试工作,在借鉴了外地城市成熟经验的基础上,南京独创了新规,将二手房交易的中介佣金也纳入监管范围。

■影响

签阴阳合同难了

“阴阳合同”是买卖双方为躲避税收经常采用的一个方法。一位中介人士表示,银行加入到网签,是打击“阴阳合同”的要害所在,“如果买家希望获得足额的贷款,就不能报低价,否则只能贷到以报低价计算出来的贷款。”

例如,首次置业的买房人打算贷款买一套100万元的房子,其最高贷款额度为七成即70万元,首付需30万元。如果卖房人报低价以80万元进行网签,其最高贷款额度就只有56万元,这意味着买房人还得凑出14万元现金。

不过新规也并非就能杜绝“阴阳合同”。这位人士说,如果买房人一次性付款的话,还是有可能制造出“阴阳合同”,但此举无疑会使交易风险加大。

小中介面临考验

网签时代到来后,二手房市场无疑将成为大中介的盛宴。而黑中介由于不具备准入资质,有望被逐步淘汰出市场。不过也有业内人士表示不乐观:“说黑中介就此消失为时尚早。网签让交易透明化后,不排除一些市民为了省中介费,而通过黑中介交易,只要签约时以市民之间交易的形式出现即可。”

真正面临考验的,是资金链薄弱的小中介。由于佣金也将被监管,中介拿到佣金的时间与过去相比,往后推迟了至少20日左右。而佣金就是中介公司资金的“生命线”,对于资金链薄弱的小中介来说,日子未必会好过。

低定金或加大违约风险

为防止交易风险,南京的新规规定定金和尾款的金额不超过两万元。这引起了一些中介业内人士的议论。

“定金和尾款的数额太少,容易引发违约风险。”一位业内人士表示,如果一套房子总价在两三百万元以上,两万元的定金就明显偏低了,如果市场发生变化,买卖双方违约的成本就比较低。

尾款也存在争议。“学区房的尾款一般比较高,因为学区房的关键在于要确保买房人的户口能落户,我们一般规定学区房的尾款起码要10万元。”这位人士表示,如果学区房的尾款也只有两万元,那么买房人就存在较大的风险。