

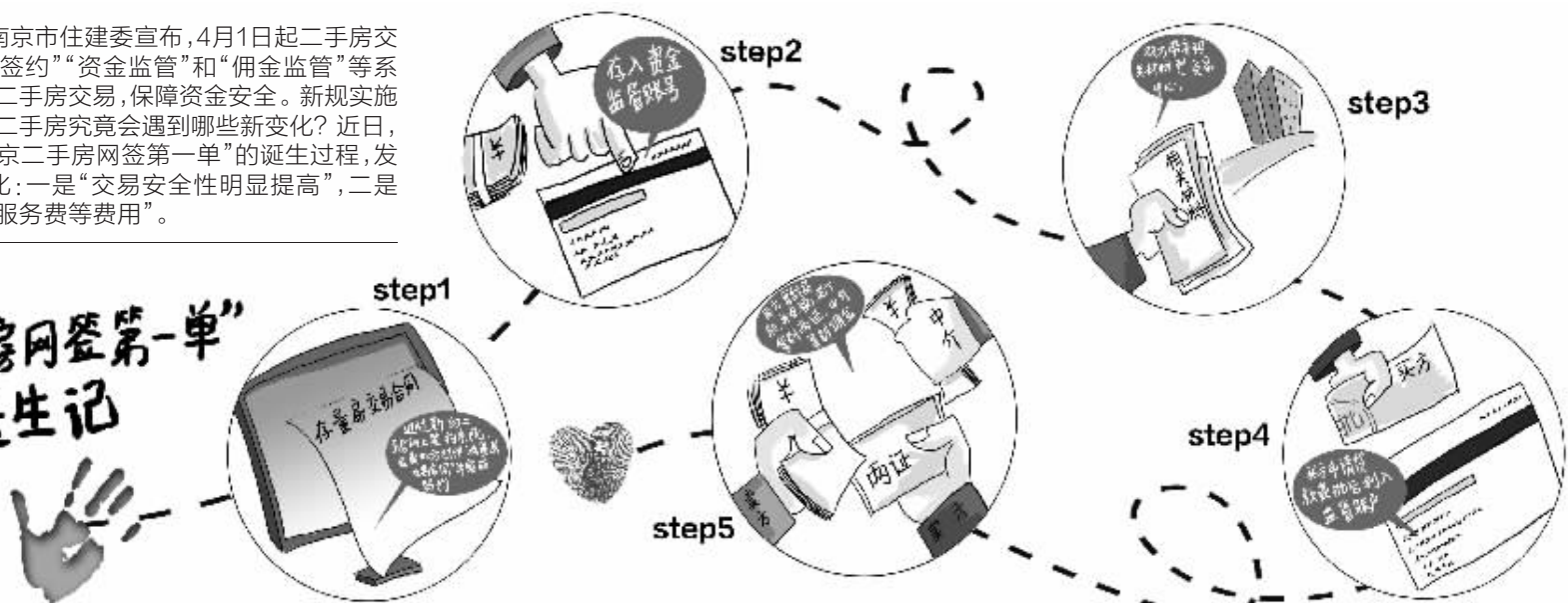
淘房

4月1日二手房交易实施网签 “网签第一单”

见证二手房交易安全升级

3月14日,南京市住建委宣布,4月1日起二手房交易将实行“网上签约”“资金监管”和“佣金监管”等系列新规,以规范二手房交易,保障资金安全。新规实施后,南京人买卖二手房究竟会遇到哪些新变化?近日,记者采访到“南京二手房网签第一单”的诞生过程,发现两大显著变化:一是“交易安全性明显提高”,二是“增加了担保费服务费等费用”。

“南京二手房网签第一单”诞生记



漫画 张冰洁

“第一单”一路绿灯,解押贷款均提前完成

南京二手房交易新规及相关细则是2011年年底出台的,今年2月底,新的二手房网上签约系统已经开始试运行。3月9日,“南京二手房网签第一单”在我爱我家正式诞生。

据介绍,这是一套玉兰路147平方米的房子,总价176万元,卖方有56万元贷款没还,买方首付76万元(56万元用于卖方还贷解押),买方还需申请100万元贷款。

“第一单”完全按照新规执行,最大的不同是交易涉及的解押和贷款都是在过户前提前

完成。交易的基本流程有五步。第一步:2月20日,通过新的二手房网上签约系统,买卖双方打印出新版“存量房买卖合同”,当天完成签约;第二步:2月27日,首付款筹集到位后,买卖双方将首付款和佣金存入资金监管账户,卖方通过交易保证机构办理解押手续,买方办理贷款预批手续;第三步:3月6日,卖方完成解押后,买方的贷款申请获批后,买卖双方带齐相关材料到交易中心“送件”;第四步:3月8日,买方申请的贷款获批后划入监管账户;第五

步:3月9日,卖方拿到全部房款,交完相关税费后,买方拿到两证,随后中介方拿到佣金。

这笔交易的流程看起来比较简单,但实际上是目前二手房交易中最复杂的一种。

我爱我家相关负责人说:“无论是房主办理还贷解押,还是买房人申请购房贷款都需要时间,中间的环节和流程都不简单。但因为是‘南京二手房网签第一单’,在多方关注下各个单位都打开了‘绿色通道’,可以说是一个特例,以后这类交易所花的时间肯定要超过这次。”

记者体验

“网签”系统自动验证房源信息

3月14日,中广置业权证部经理庄苏帆现场演示,记者第一时间体验了一次“网签”流程。通过新系统,可以对房源进行“安全验证”,房源的建筑年代等详细信息也可以查询。

首先打开页面,中间是“南京市网上存量房交易监管系统”几个大字,输入用户名和密码就可以进入系统了。网签实行的是密钥准入,只有拥有房产经纪人资格证的经纪人才有密钥,才能通过该系统进行二手房交易。个人自由交易的也需要通过该系统,房地产交易中心设立了专门的自由交易服务区。

进入系统后,首先要输入准确的房源信息,包括产权证上的丘权号、权证号、地址等详细信息,系统会自动显示该房源的建筑年代和面积等更详细的信息。随后,页面会跳出一个“安全验证”选项,点击就会显示该房屋是否被限制交易。

庄苏帆介绍,如果出现被限制的显示,通常有三种情况,一是有贷款未还清,仍处于抵押状态,二是被司法冻结,三是即将拆迁。“安全验证”下方有“通过”的选项,如果是贷款未还清点击“通过”后可以继续下一步操作,如果是司法冻结就无法继续操作。

房源通过“安全验证”后,需要填写和打印“房地产经纪委托合同”,按照新规,中介必须和房主签订该合同并在网上提交后才能在网发布房源信息,经过房主委托代理出售该房屋。下面还有四步流程,输入“交易双方信息”(姓名、身份证等相关证件号和联系方式等),填写打印“存量房买卖合同”,填写和提交“登记申请书”,最后是“确认交易”。

庄苏帆介绍,确认交易后该房源就被锁定了,买卖双方和中介方协议解除锁定前,这套房不能再另行交易,买卖双方也不能私下自行交易。

延伸阅读

二手房交易新规两大疑问

4月1日起,南京二手房交易全面实行“网签”和资金佣金监管,无疑是南京二手房发展历史上的一个重要标志。市场将更规范,交易将更安全。不过,业内对于一系列新规具体规定却存在疑虑,主要集中在两个方面:

三个工作日贷款不到就撤件?

《南京市存量房网上交易实施细则》第八条第三项规定,“买方如需贷款的,贷款银行应在三个工作日内将贷款划入监管账户,交易保证机构在确认交易资金全部到账后,通知登记机关予以核准登记。否则不予核准登记,通知买卖双方撤件。”

业内疑问:直接撤件会导致交易失败,再次交易无论是时间还是其他成本都过高。如果因为银

行原因超过三个工作日,买卖双方都愿意的话,能否继续等贷款到位?如果撤件,交易过程中除房款外的其他费用是否全部能退还?多家房产中介公司都对此新规可能引发的问题表示担忧。

2万元定金的违约责任太低?

《南京市存量房交易结算资金及经纪服务佣金监管实施细则》第三条规定:约定的定金金额不应超过2万元。

业内疑问:房地产市场变化大,相对于上百万甚至数百万的总房价,2万元定金偏低,可能会导致违约责任过低而引起更多人违约。希望参照《合同法》违约金不超过合同金额20%的规定,根据实际情况进行调整。

快报记者 文涛

堵住传统交易漏洞,买卖双方安全均有保障

房屋交易不同于普通商品,通常都无法做到一手交钱一手交货,因此存在一定的风险。房屋的产权变更需要一定过程,在此期间产权可能因为其他因素影响而发生变化,因此买方可能遇到拿不到房的风险;同样,购房贷款申请和放款也需要过程,卖方也可能遇到房子过户后拿不到剩余房款的风险。在以前的二手房交易中,一般是买方把首付款交给卖方后就办理过户手续,后面任何一个环节出问题都可能导致交易无法完成,买卖双方都有风险。

通过新规执行的“网签第一单”可以发现,在整个交易顺利完成前,卖方拿不到房款,买方也拿不到两证,即使交易无法完成,双方也能通过监管机构分别拿回房款和房子,买卖双方安全都有了保障。以往因为“贷款下不来”“产权被冻结”和“首付款被挪用”等情况而引发很多纠纷,通过新的监管程序有望一一解决。以“网签第一单”为例,房主还有56万元贷款没还清,以往都是买房人直接把这笔钱给房主去解押,如何确保房主将这笔钱用于“解押”

而不是挪用,只能靠买房人全程监督,但是“解押”需要一个过程。即使买房人看着房主把这笔钱存入银行,房主也可能随后把钱取走,可能导致买房人“钱房两空”。在“网签第一单”这笔交易中,56万元的解押款存入了监管账户,房主无法挪用,安全更有保障。

此外,房屋交易的每个环节都要上传到二手房网签系统,在系统里确认交易后,这套房就无法另行交易了,可以有效防止“一房两卖”和买卖双方私下交易“跳单”等情况。

交易增加多个环节,增加担保费等多项费用

为增强交易安全性,新规实施后二手房交易过程中增加了多个环节。

其中,部分环节需要买卖双方支付费用。“网签第一单”交易过程中,由于卖方需要解押,买方需要贷款,增加了解押服务、贷款担保、预告登记和公证等多个环节。买方的76万元首付款存入监管账户后,卖方需要向资金监管的交易保证机

构支付解押服务费,买方需要向资金监管的交易保证机构支付担保费,另外买卖双方还要办理预告登记和全权委托公证,目前预告登记费是80元,公证费是双方各240元,解押服务费和担保费标准目前还未公布,由于是试行的“网签第一单”,这笔交易的解押服务费和担保费被免除。

记者在《南京市存量房交易结算资金及经纪服务佣金监管实施细则》上看到,第十条写着:“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,为买方提供贷款担保服务及为卖方提供解押担保服务

的收取相关费用。”

新规实施前,卖方用首付款解押是不需要支付解押服务费的,买方如果不通过担保机构自行找银行贷款也不需要交担保费。此外,按以前的流程,买卖双方也不需要办理预告登记和全权委托公证。

昨日,记者从南京市住建委存量房管理科了解到,贷款担保费和解押服务费的收费标准已经出炉。具体来说,纯公积金贷款担保收费500元一件;商业或组合贷款担保收费600元一件;解押50万元以下,收费1500元;解押50万元以上,按解押款的千分之三收费。

■特别提醒 《淘房》将继续关注南京二手房交易新规的实施,欢迎拨打84783663、58598186咨询或发表你的观点(星期一至星期五上班时间)

ios&Andoroid下载方法

在App store 或安卓市场下载“现代快报精品周刊”,即可阅读更多精彩内容!

主编:顾梅 费婕 责编:陈霞 组版:唐隼