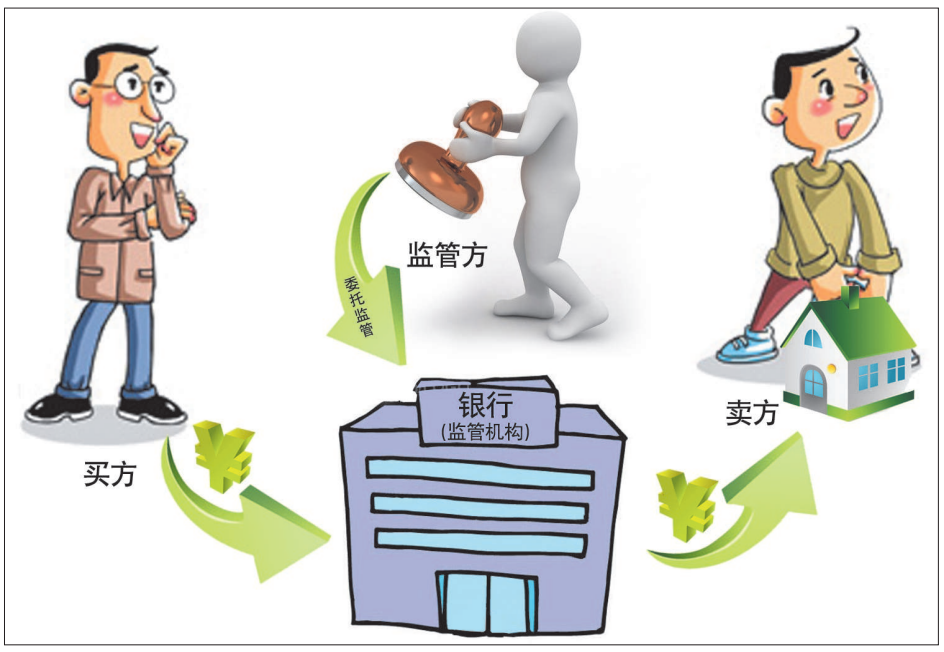
买房先交款,“中介”代监管;房子过了户,卖方再拿钱

买二手房也有“支付宝”

本报5月9日讯(记者 郑雷)买二手房，究竟是先交钱还是先交房？9日，记者了解到，为了解决包括二手房在内的存量房交易纠纷，潍坊市住房与城乡建设局开始实施免费存量房交易资金监管措施，设立资金监管机构，代收买方应付的交易资金，完成产权登记后，再向卖方代付这笔交易资金。

记者从潍坊市住房与城乡建设局房管科了解到，潍坊市在2010年的存量房交易在40000套左右，其中二手房交易占到了70%以上。买卖双方在进行存量房交易时，经常会遇见到底先交钱还是先交房的难题，也经常出现交完钱，房子却无法过户，或者房子过户了，钱却交不上的问题。为了解决这些问题，保证交易双方当事人交易资金和房产的安全，正是实施存量房交易资金监管措施的目的。



记者了解到，存量房交易资金监管过程很简单，“交件—存钱—领证—取钱”，形式上和淘宝等网购方式中的“支付宝”相似。通过监管机构媒介、银行专款账户资金监管，这个措施确保了买卖双方房屋权属和资金的安全。

进行存量房交易资金监管，要求监管方与资金监管机构签订监管协议，由资金监管机构代收买房当事人应付交易资金，并在完成产权登记后，按照约定，向卖方当事人代付应得交易资金。

为此，潍坊市住房与城乡建设局已经与中国建设银行潍坊分行展开了合作，当事人可以在潍坊任何一家建行营业厅缴纳需要监管的购房款。据房管科负责人介绍，住房与城乡建设局将尽快与其他的商业银行合作，日后，当事人到任何一家商业银行的分支网点都可以办理这项业务。

据了解，在三种情况下，交易双方必须进行资金监管，分别是：经过经纪机构促成存量房交易的，房屋买受人需要抵押贷款的，以及交易一方通过委托代理人进行房屋转移登记的。其他情况下，存量房交易资金监管由交易双方当事人自愿商定，监管服务则完全免费。

在奎文区、潍城区、坊子区和寒亭区，资金监管业务在潍坊市房地产交易中心办理，而高新区、经济开发区、峡山开发区等六区，资金监管业务则在各开发区房屋登记机构办理。除却资金监管业务办理手续，存量房交易中原来的手续都没有变动。

除了二手房外，存量房主要还包括开发商开发楼盘的尾盘、开发商抵押给银行的房屋、债权人手上的房屋、个人手上的房屋(未居住过的)、法院查封的以及中介代理人手中的房屋等。

编者注

◎相关链接◎

存量房交易资金监管，这样办理：

1.房屋交易当事人持买卖合同、房屋权属证书、当事人身份证明及相关完税证明到房屋登记窗口签订资金监管协议。

2.在资金监管协议约定的期限内，当事人持相关资料到银行储蓄网点缴纳需要监管的购房款，开户银行根据交易资金监管协议，核实无误后，将所收款项划入资金监管机构在该行所设的专用账户。

3.房屋交易属一次性付清购房款的，资金监管机构向买方当事人出具《潍坊市存量房交易资金监管凭证》(以下简称交易资金监管凭证)，交易当事人持资金监管协议、交易资金监管凭证、房屋所有权转移登记所需材料，申请办理房屋所有权转移登记。

4.房屋买受人需要申请按揭贷款的，应经银行审核符合贷款条件且贷款额度与首付款之和足以支付出卖人协议房款的，买受人应将首付款存入交易资金监管账户并申请办理银行贷款业务，由贷款银行出具证明并保证将贷款资金存入监管账户后，方可办理房屋转移登记。

5.房屋转移登记完成后，双方当事人按照资金监管协议约定，到监管机构办理交易结算资金划转手续。监管机构依据资金监管协议向开户银行出具《潍坊市存量房交易资金划转通知书》，通知开户银行划转交易资金，资金监管协议解除。

6.因交易房屋不具备登记条件、交易当事人约定终止交易、交易当事人单方面违约等情况导致交易合同无法履行的，房屋交易双方和监管机构可根据协议约定解除资金监管协议并将交易资金划转给当事人。

郑雷 孙磊