



楼市要闻

二手房资金监管遇冷,6年来办理者不足两成

买卖双方都不知有此业务,中介一般也不会推荐

10月27日,二手房买卖济南版合同正式启用。为了保障房款交易安全,实现“钱房两清”,合同中对资金监管做出明确要求。记者采访获悉,济南市房管局自2008年9月推出二手房交易资金监管业务至今6年时间里,办理该业务的数量占到二手房成交总量的比例不足两成。好的政策为何遇冷?30日,记者进行了深入了解。

本报记者 喻雯

现状: 房款由买卖双方直接交易

通过中介买卖二手房,广大购房者最为关注的就是房款的交纳方式和安全性。买方担心先交首付款,卖方不给过户;卖方担心先把房子过了户,房款拿不到。由于房产交易无法真正做到“钱房两清”,房产交易资金何时付、如何付,成了买卖双方最为关注的问题。

30日,记者走访省城多家中介了解到,目前大家对资金监管业务并不熟悉。济南百居安房产总经理熊良顶说,他们店里成交的房子很少有做资金监管的。一般来说,购房者的定金、首付款都是直接交给房主,双方签订买卖合同后,买方把定金先给房主,银行审批完贷款后,再把首付款直接打给卖方。

“中介会帮助购房者把房子的基本情况核实清楚,比如有没有抵押、查封等,有关房款都是买卖双方来完成。”熊良顶说,多数客户对资金监管这项业务不了解,也有一些人认为没必要去做。三字和记地产有关负责人

说,现在不少房主卖的房子还没有还清贷款,卖房子时,要求买方把首付款给他们用来还贷,双方签订合同后,买方把首付款放到卖方还贷的银行账户,等贷款还清后,再办理过户。“买方给卖方还贷,这中间是有风险的,卖方如果没有把钱用来还贷,而是挪作他用,房子就无法办理过户,这对买方来说有可能是“钱房两空”。”该负责人说,考虑到这一点,客户应该关注一下资金监管业务。

随后,记者又走访多家小中介,大家对资金监管并不知情。当记者提起资金监管业务时,多数中介的态度是:没听说过,太麻烦,没必要。也有中介工作人员称,他们可以帮忙代收首付款,作为第三方监管,没必要再额外做监管。

记者随机采访了多名购房者,大家的反应普遍是:去中介买房,中介不主动介绍这项业务,他们自己不了解,也就没办理过。



济南街头,一位市民走过房产中介门口。(资料片) 本报记者 左庆 摄

阻碍因素1 中介都有自己的“小算盘”

济南市房管部门统计的数字与市场反响基本一致。济南市房屋产权登记中心有关负责人称,为了避免二手房资金交易风险,早在2008年9月,济南市房管部门就推出了“二手房交易资金监管”业务,买卖双方与服务中心签订《济南市存量房交易资金托管协议》,并按照协议约定,买方将交易资金先存入专用账户,产权过户登记完成,确认买方可以领取房产证

后,再从专用账户中将交易资金划入卖方账户。

希望提供的服务越少越好,而且中介都有自己固定的业务流程,甚至有个别中介出于其他方面的考虑,不告知或不推荐客户办理资金监管业务,希望资金从自己手里走。

“相当一部分群众选择中介机构代收付房款或者首付款。”该人士说,但是按照规定来说,中介是不允许经手购房款的,此前一中介60余家店面房款一夜“蒸发”事件,就暴露了交易资金的极大风险。

阻碍因素2 业务量少,银行没动力去做

此外,记者了解到,资金监管账户设在各大银行,但是考虑到目前业务量少,没什么收益,银行也不愿意做这项业务。最早的时候有四家银行有这项业务,后来有银行陆续退出,目前只有建行的部分营业网点在做。

济南市房屋产权登记中心受理科有关负责人说,目前大多数市民对此项业务的整个流程并不了解,认为这项业务看似很麻烦,就不再过问。从办理资金监管业务的客户来看,基本都是没有通过中介,买卖双方自己成交的客户,也有少部分人对中介不信任,选择资金监管。

记者了解到,目前能开展资金监管业务的银行数量不多,多

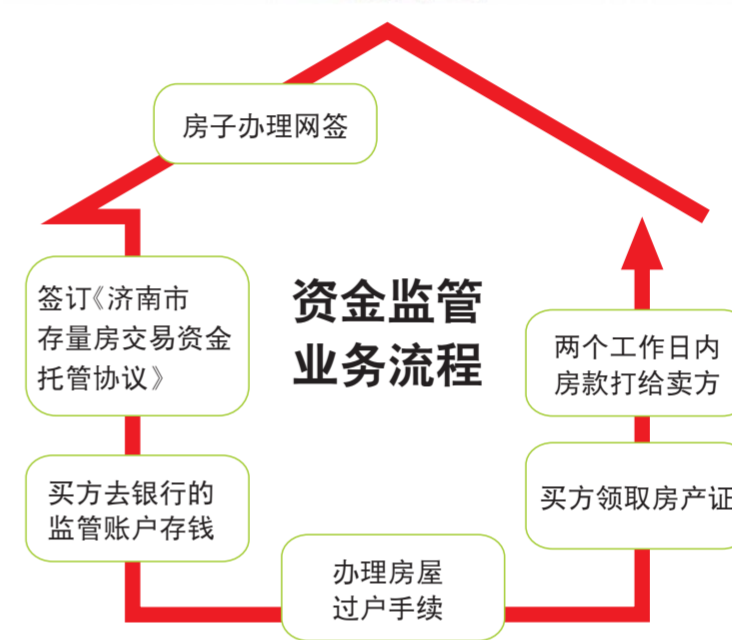
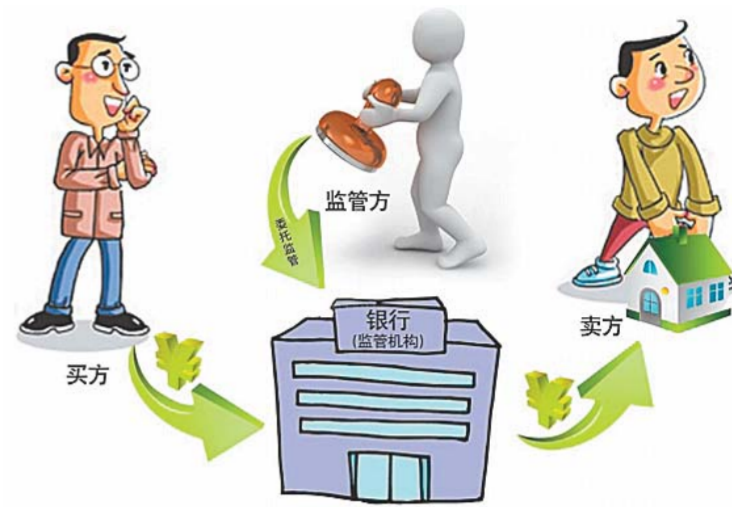
数银行考虑到收益问题不愿支持该项业务。省城一家大型连锁中介有关人士透露,房子没有取得他项权证之前,原则上是不能放款的。银行肯定不愿意提前放款,这会给他们造成利息损失。

此外,举个例子,同样是工商银行,并不是每个支行都会开展资金监管业务,比如市民是在历下支行贷款,但是在市中支行办理资金监管,首付款和贷款发放都要在市中支行办理,这就使两个支行之间造成了大量资金对账问题,这种麻烦的流程银行也不愿去做。“其实在整个流程中,银行是很重要的一个环节,银行如果一直不愿配合,资金监管也很难开展。”该人士坦言。

阻碍因素3 资金监管要交一定的担保费

二手房买卖需要贷款时,银行需要相应的担保公司做阶段性担保,而做这项业务时,就要缴纳担保费用,这部分费用也是部分市民不愿做资金监管的原因之一。

济南市房屋产权登记中心受理科有关负责人说,按照正常流程,房子过户做完抵押,取得他项权证后,银行才能发放贷款。但是资金监管业务要比正常流程提前放款。“房子在过户前就放款,银行就没有抵押物,考



解决之道

政府出手制定政策 简化手续缩短周期

济南市房屋产权登记中心受理科有关负责人说,资金监管业务对于老百姓来说,一点都不麻烦。房子网签后,市民如果想做资金监管,就可以签订《济南市存量房交易资金托管协议》,签完协议后,买方就去银行的监管账户中存钱,银行出具存款凭证后就可以办理过户手续。买房人领取房产证后的两个工作日内,就可以把房款打给卖方。“签协议与网签是同时办理的,一点时间也不会耽误。”

记者了解到,目前,资金监管业务对于老百姓来说是自愿办理的,相关法律法规还没有明确规定二手房交易资金监管制度。从外地市的经验来看,多数是由政府主导全面实施的资金监管。

2009年7月,哈尔滨市全面实施资金监管;2011年9月,天津市全面实施资金监管;2012年4月,南京市全面实施存量房网上交易和资金监管。多名房产业内人士认为,资金监管不是房管局一个部门的事,需要金融等多个部门的配合,建议政府出台相关政策,在全市范围内全面实行二手房买卖资金监管。

为了推动业务开展,杜建刚说,目前他们正在研究学习天津等外地经验,未来登记机构也将注重与金融机构合作,整合并简化相关手续,加快房产权属转移登记办理速度,减少购房人资金滞留的时间,缩短资金监管周期。

“目前来看,对于购房者来说,办理资金监管并不麻烦。”杜建刚说,下一步他们会再与银行等多个部门探讨研究,在相关费用的减免上做工作,共同推动资金监管业务量的提高。

SUNING 苏宁 11周年 辉煌店庆 10月31日 11月2日

扫码送好礼!

扫码微信二维码,关注店庆信息,10月31日9点至10点即可至苏宁泉城路店领取价值10元抽纸一提及100元代金券!先到先得!送完为止!

苏宁形象代言人: 邓超

整点抽电脑

来就送好礼

购买移动4G手机好礼享不停

购机即补送: 100-400元流量卡 100-600元代金券

清洗油烟机 7折优惠 预约电话: 4008-365-365

5折起售 8折封顶

爆款特价与个别品牌型号不参加,不与套购同时参加,详见店堂海报。

套购满11999元 [送iPad mini] / 套购满19999元 [送50吋液晶]

购彩电、冰箱、洗衣机、空调、厨卫产品品类两件以上单品价值满800元可参加,爆款特价与个别品牌型号不参加,套购不与单品活动同时参加,详见店堂海报。

1.5P冷暖空调 一款 ¥1699

长虹51吋护眼电视 一款 ¥2599

5.5公斤全自动洗衣机 一款 ¥799

10.29-10.31 苏宁易购首届汽车用品节 每满100减30 大牌限量抢!

苏宁泉城路店 惠尔店

齐鲁晚报 生活日报 广告服务中心

广告中心客户部: 0531-82963188 82616676 (文传)

85196557 85196552 85196150 85196158

设计部: 85196177 85196155

财务部: 0531-85196569

拓展部: 0531-85196866 (主任室)

85196299 85196137 85196138 85196139

省内代理部: 82608360 82963199

省外代理部: 82616688 82616800

汽车工作室: 85196006

房产编辑室: 85196627

都市消费编辑室: 85196368

旅游编辑室: 85196613

财经编辑室: 85196316

健康编辑室: 85196381

教育编辑室: 85196190

生活日报经济专刊部: 85196191 85196182 85196543

地方广告部: 82966343 85196050

分类广告部: 85196199 85196272 85196184(传真)

地址: 济南市经十路16122号 邮编: 250014

恒大地产 香港联合交易所上市股票代码: 3333

恒大城 | 双11钜惠抢先享

东城中央 · 160万㎡御观邸

淘宝抢券 再省2万

精装现房'看得见的性价比'

首付5万起 106-170m² 学区现房抄底钜惠

6880元 / 平起另送1500元 / 平精装

万圣节狂欢 11.01-11.02

精彩乐队表演、假面狂欢舞会、南瓜怪DIY

恒大集团 EVERGRANDE GROUP 贵宾专线 0531+ 6876 8777

项目地址: 济南市奥体中路与工业北路交汇处向东1公里

投资者: 恒大集团 开发商: 济南恒大金碧房地产开发有限公司 项目网址: www.jnhdch.com