

贷款没还清二手房也能网签啦

卖方不用先筹钱还清贷款,网签后买方的首付款直接还贷



楼市要闻

济南二手房网签又有新变化啦!15日,记者获悉,银行贷款没有还清正在抵押的二手房,不用先还贷款也能网签了,房主可以利用买方的首付款还贷。今后交易的二手房也将有唯一的房源核验编码,确保房源的真实性,避免虚假房源。此外,登记中心还将在中介设立4到5个二手房交易流动办证点,市民不用再往房产交易大厅跑了。

本报记者 喻雯

贷款没还完的二手房不用先还款也能网签

15日,济南市住房保障管理局召开二手房买卖网上签约新闻通报会。《济南市存量房买卖网上签约管理办法(试行)》已经开始施行,此次启动的网签有了两大明显的变化,其中,抵押权没有解除的二手房可以网签,成了不少市民关注的焦点,也就是说银行贷款还没有还完的二手房,也能买卖并进行网上签约。

济南市房屋产权登记中心主任杜建刚介绍,根据调整后的政策,允许抵押权未解除的房源进行网上签约,房屋出售方可利用买方的首付款还贷,从而提高资产的周转效率,方便群众。“政策调整之前,正在抵押的房源是不能网签买卖的。”杜建刚说,一般自家房子正在抵押,但又有出手需求的市民,需要先还了银行的贷款,并解除抵押合同,撤销在房管局的抵押登记后才能网签。

对此,三宇和记地产董事长于畅说,从他们店里的二手房交易来看,有70%以上出售的房子是处于贷款抵押状态的,按照原来的政策,这些房主没有足够的钱先来偿还银行贷款,为了卖房子,他们只能通过第三方的贷款公司贷款,先把房子的贷款还上再网签。“在找第三方贷款垫资时,会产生不少利息,但是也没有办法。”于畅说,现在这类房子可以网签了,对于买卖双方都是好事。

二手房有唯一“身份证” 真伪有无一查就明了

新的办法实行后,出售的二手房的真实性也做了明确的规定:房源信息需要先审核才能发布。

杜建刚说,二手房经纪机构受房屋权利人委托,可通过系统进行房源信息核验。房源信息核验通过的,系统将自动生成唯一的房源核验编码,并自动在“济南市房地产综合信息网”进行发布。经纪机构如在其他网站或媒体发布受托房源信息时,需明确标示该房的房源信息核验编码供购房者查询,保障该房源信息的真实性和唯一性。

“购房市民在浏览房源信息时,可将房源的唯一‘身份证’号记下,到济南房地产综合信息网核验。”杜建刚说,不管是房源的真伪还是房源抵押、查封等信息可以一次查明了。

据介绍,经过前期培训,目前共有29家经纪机构获得《存量房网签资格证书》,39名工作人员经纪人员网签资格上岗证,市区范围内的存量房买卖,均可通过这些经纪机构进行网上签约。

除了交税得去交易大厅 其他业务流动点都能办

根据新的网签办法,济南目前有29家中介公司可以直接办理网签,极大方便了购房者。

对此,杜建刚说,房产交易较为复杂,交易双方需进行签约、审批贷款、信息查询、纳税、登记申请、领取证书等,往返交易大厅少则二三次,多则四五次。“启动新的网签系统后,交易双方可以直接通过中介经纪机构进行房源验证和网上签约,然后缴税、申请贷款,最后到房产服务大厅申请登记,配合EMS代领证服务,群众只需要到大厅1次,就可办理完毕。”杜建刚说,除此之外,他们还在推行重心下移,在部分具备条件的经纪机构设立存量房交易流动办证点,目前在开元广场试点的办证点,购房者在中介办完网签后,有关房产信息查询,登记受理的后续可以在流动办证点来做,这些就不用跑到大厅的窗口来办了。

“在流动办证点,我们把交税的有关材料办好,市民只需跑一趟交易大厅把税交上就可以了。”杜建刚说,最后拿证也可以通过EMS,也就是说,整个二手房交易,市民只需跑一次交易大厅。

二手房网签业务分流 交易大厅“减负”三成

记者了解到,交易大厅的办事群众,约有三分之一是办理存量房交易网上签约业务的,通过新系统,将存量房交易网签业务分流后,交易大厅人员流量将减至原来的三分之二,从而可以有更多的窗口办理登记业务,大大缩短办事群众的排队等候时间,提高公共资源的利用效率。

济南市房屋产权登记中心提醒,为了能够高效、安全、可靠地进行房屋交易,请广大购房者及时通过济南市房地产综合信息网,查询落实房源,了解具有网签资格的中介机构,到这些中介机构办理业务。或购房时,查看“存量房网签资格证书”,并咨询工作人员是否具有网签资格证。未备案的经纪机构抓紧到房管部门备案,没有网签资格的经纪机构,抓紧申请网签资格,并安排网签从业人员参加市房产中介协会与房屋登记机构组织的网签业务培训。

头条链接

三成房地产业务可在网上办理

本报记者 喻雯

15日,济南市房屋产权登记中心工作人员展示了“网上服务大厅”,市民登录济南市住房保障管理局官网后就可以进入到大厅。“网上服务大厅”按照房屋登记类别设置服务窗口,通过服务窗口群众可以在家、在单位,甚至出行的旅途中,都能方便地提交业务申请、进行网上预约、网上查询、网上交费等,让业务办理更加方便快捷,有效破解群众排队等候时间长、停车难等难题。

业务大厅上侧实时显示,经七纬二房产大厦交易大厅受理、查询等的排队情况。大厅左侧显示屏通过数据图的形式,直观显示最近一周以及上一日的人流量变化,市民可以根据上述数据合理安排业务办理的时间。

工作人员介绍,通过这个平台,开发企业可以自主录入新建商品房买卖业务信息,提高为购房人办证的效率,快速地兑现给予购房人的办证承诺,提高企业的社会形象;通过这个平台,经纪机构可以快速开展二手网签业务,在服务好买卖双方的同时,有效提高行业竞争力;通过这个平台,金融机构可以远程办理抵押业务,节省运营成本,有效控制风险。“我们目前的房地产业务,这个平台上能占到30%,下一步我们将逐步做到100%的覆盖。”

记者看到,“网上服务大厅”设有总服务台,“工作人员”将24小时服务,时刻解答群众“咨询”的问题,及时处理各类“投诉”。

可查询办证进度 可申请加急办证

本报记者 喻雯

办证进度查询是网上大厅的重要业务。“居民淘宝购物后可以查询快件的递送流程,现在到哪个地方了,今后房产证进度也可以这样。”工作人员介绍。

据介绍,房产证是何时由哪个区局受理,何时到达市局的哪个窗口部门,还有几天能拿证,拿证需要缴纳什么费用都会详细列明。“没有通过的件因为什么原因被退回,还需补充什么材料,以及咨询电话也会明确。”该负责人说。

除了查询办证进度,市民还可以在网对业务“申请加急”。“前期调研中,我们发现,25%的办事市民咨询加快办理,办理业务中我们尽量满足他们的需求。”工作人员说,如果市民购买的是新建商品房,还可以网上查询预测面积、配套等结果。

通过网上大厅,开发企业可以自主录入新建商品房买卖业务信息,提高为购房人办证的效率,快速兑现给予购房人的办证承诺。经纪机构可以快速开展二手网签业务,金融机构可以远程办理抵押业务,节省运营成本,有效控制风险。



花冠集团酿酒股份有限公司 招聘

根据集团公司事业发展需要,拟面向社会招聘市场营销人员60名

一、报名条件:

男,22—28周岁,大专以上文化程度,思维敏锐,作风干练,做人诚实,做事踏实。有酒水营销工作经验者优先。工作地点:济南、济宁、菏泽、日照、聊城、淄博、临沂、枣庄。

二、报名时间:2015年10月10日—10月26日

三、报名地点:山东巨野县城花冠路西段 花冠集团人力资源部

联系电话:0530—8029665 电子邮箱:hgnjhr@126.com(个人简历、毕业证书) 联系人:于女士

