

# 抵押房能网签,公贷购房者乐了

## 规避买卖风险,资金监管还要跟上



楼市要闻

上个月《济南市存量房买卖网上签约管理办法(试行)》施行,银行贷款没有还完的二手房放开网签。由于公积金贷款必须提供网签协议,这下公贷购房者乐了。业内提醒,二手房买卖后期资金监管要跟上。网签后,签订《济南市存量房交易资金托管协议》,签完协议后,买方去银行的监管账户中存钱,银行出具存款凭证后再办理过户手续。

本报记者 喻雯 实习生 张钰钗



济南市房产交易大厦服务厅,市民正在办理购买二手房相关手续。(资料片) 本报记者 王媛 摄

### 抵押房先网签后审批

济南目前共有29家经纪机构可以直接在店里办理网签。4日上午,记者来到三宇和记地产业,对于网签下放,金融部经理刘海霞尝到了甜头。“现在系统有一个房屋验证的功能,可以查验交易的房子有没有抵押、查封等问题,原来要到房管局档案馆去查,现在网上就能搞定。”

刘海霞说,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,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。”刘海霞说,现在这类房子可以先网签,对于买卖双方都是好事。

简单点说,原来的流程是“先网签再网签再批贷款”,现在改成了“先网签再批贷款再网签”,这样房子网签后,对于买方来说,权益上有了保障。原来的时候,先网签就得要求买方先拿首付款帮卖方还上贷款解除抵押,在没有网签的前提下,买方先把几十万元的首付款给卖方,还是存在很大的资金风险的。根据贷款审批的流程,公积金贷款必须要

有网签合同才可以,现在可

### 资金监管规避买卖风险

根据政策,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,对此,三宇和记地产董事长于畅说,这样确实提高了资产的周转效率,但为了保障首付款的资金安全,资金监管必须要跟上。通过中介买卖二手房,购房者最为关注的就是房款的交纳方式和安全性。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。

“对于正在抵押的房子,买

方用首付款先帮卖方还上贷款,如果卖方不给过户,对于买方来说,存在资金风险。”于畅说,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。

记者了解到,资金监管业务对于市民来说并不麻烦。房子网签后,市民如果想做资金监管,可以签订《济南市存量房交易资金托管协议》,签完协议后,买方去银行的监管账户存钱,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,不会耽误时间。”

### 打12345也可以查公积金信息了

本报11月4日讯(记者 刘雅菲) 4日,记者从济南市12345市民服务热线获悉,经济南市政府批准,济南市12329住房公积金服务热线自即日起并入12345市民服务热线试运行。两条热线合并后,12329号码继续保留。

在两条热线合并后,市民可通过拨打12345查询公积金相关信息,咨询政策或反映诉求,也可拨打12329,按1进入自动查询系统,按0进入12345人工受理平台,市民拨打两个号码可享受同样的标准化服务。

今后,市民拨打两条热线既可以查询住房公积金余额,也可享受24小时全天候人工服务,电话接通率、电话受理质量都将得到明显提升,咨询、维权都可以在一个平台得到解决。同时,市民服务热线办公室和公积金部门还建立数据共享、人员培训、业务交流等机制,共同解决好市民诉求。

### 链家70家店 打造线上线下平台

本报记者 喻雯 实习生 张钰钗

互联网+影响下,房产中介也在发生变化。近日,济南链家宣告70家门店集中开业,打造省城最大的房产交易O2O平台。

记者了解到,从9月1日与瑞瑞不动产合并进入济南至今,济南链家从最初的35家门店迅速扩张到70家门店,引起了济南房产中介行业的广泛关注,一场行业变局势在难免。

据了解,济南链家计划在2016年底前扩张到150家门店,经纪人数量达到2000人。链家网济南站计划于11月底上线,首推新房和二手房频道。新房频道将包括无广告、全免费和不截流等特点以提升用户体验,同时降低开发商的营销成本。二手房频道将实现真正意义上的“真房源”服务,并以链家网为核心打通线上线下,让消费者享受到更美好的房地产线上和线下消费体验。

业内人士分析,链家作为目前全国最大的房产O2O平台,拥有强大的线下资源,加上完善的线上系统和大数据,链家正以“全能者”的身份进入O2O住房消费服务领域,未来势必将影响房产交易市场格局。同时,链家带来的全产业链全程服务,也会为消费者带来更多选择和便捷。

# 上个月二手房均价涨了54块钱

## 成交量3432套同比上涨6成多

本报记者 喻雯 实习生 张钰钗

刚刚过去的“银十”,省城二手房市场“量价齐涨”。二手住宅网签量3432套,环比增加76套,同比增加1323套,涨幅为62.73%。住宅挂牌均价为10572元/平方米,比上个月涨了54块钱。

济南市房管部门统计显示,10月份济南二手房网签量

3894套,环比增加95套,涨幅2.5%;相较于去年10月增加1474套,涨幅为60.91%。其中,住宅网签量3432套,环比增加76套,涨幅为2.26%;同比增加1323套,涨幅为62.73%;非住宅网签量462套,环比增加19套,涨幅为4.29%。

据搜房网房天下济南二手房数据中心数据显示,10月份济南二手房(住宅)挂牌均价为10572元/平方米,环比上涨54

元/平方米,涨幅为0.51%。

10月24日起,央行降息0.25%,全面降准0.5%,这是央行年内第三次双降,本次降息后,五年期以上贷款利率降至4.9%,贷款基准利率已降至10年来最低,购房者的购房成本进一步降低;在房地产市场回暖的背景下,银行方面开始重视房贷业务,降息后,首套房贷款利率可享受利率9.5折,少数银行可低至9折,刺激

了购房需求;同时,异地户籍在济南公贷买房的影响进一步发酵,在这种市场环境影响下,促使越来越多的观望者采取行动。而且政府出台的楼市利好政策,对整个行业的提振作用显现,效应持续叠加,在火热的二手房市场燃起了火把,刚刚放开的二胎政策,一定程度上也会刺激改善型需求,11月份济南二手房市场或许会更火爆。

买车就是买吉利 吉利汽车 GEELY AUTO

包牌 39999元起

1.5L静音节油家轿就选 吉利新金刚

经十西路店 ☎ 69927000 工业北路店 ☎ 88674567

修车买配件就上“车轻松”网