

存量房交易有个“资金保险箱”

官方出品安全免费,却备受冷落

本报3月13日讯(记者 李园园 通讯员 曲鸿微)从烟台市房产交易中心获悉,从去年6月1日接手存量房资金监管到去年年底,已经办理了100多笔业务,监管资金4000多万元。而市中心区全年月均存量房交易达1000套以上,从整个存量房交易情况看,委托资金监管的比例很小。存量房一般是指未居住过的二手房,也就是“库存待售”的房产。存量房买卖过程中部门对交易资金的

监管,相当于淘宝网买卖过程中支付宝的作用。

为解决存量房交易过程中买卖双方房款交付问题,避免交易风险,2011年烟台市出台了《烟台市存量房屋交易资金监管办法》。根据规定,在存量房买卖过程中,双方当事人为保证房屋交易资金的安全,可由买方将房屋交易资金交付给资金监管机构代存代管,待买卖双方完成房屋所有权转移登记后,再由资金监管机构代向卖方支付房屋交

易资金。

从2013年6月1日开始,为方便市民办理该业务,烟台市房产交易中心接管了芝罘区、莱山区及高新区的资金监管业务,在二手房网签环节设立了3个资金监管窗口。

烟台市房产交易中心副主任姜宝华介绍,存量房交易双方在办理完网签后,就可以来办理资金监管业务。买卖双方将存量房资金划转上,可通过资金反存、网上银行、转账支票等3种手段实现

监管资金的交付。在办理时限上,只要在监管银行的正常工作时间内,当天即可办理监管资金的转移,避免了因设置资金监管环节而延长受理时限的情况出现。“房产证下来当天,就可以办理监管资金的转移。从网签到发证,最多不超过12个工作日。”

“我们设置的资金监管业务不收取任何费用。”姜宝华说,自从去年6月份接管这项业务到去年年底,已经办理了100多笔业务,监管资金达4000多万元。

烟台可否强制实行交易资金监管

从去年开始,为保证存量房交易资金的安全,北京指出:凡买卖双方通过房地产经纪机构达成交易的,将强制实行交易资金监管。那么,烟台是否可以执行?

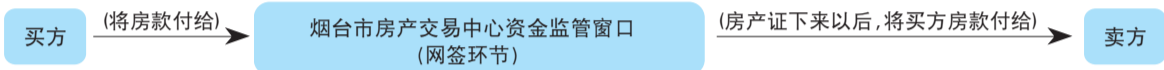
烟台市房产交易中心副主任姜宝华说,存量房交易资金交给政府的监管平台监管,保证了资金安全,但是从国家法律层面来讲,资金监管没有强制性。烟台没有立法权,也不可能强制市民必须选择存量房交易资金监管。也没有权利强制在中介进行存量房交易的,必需进行资金监管。

此外,在二手房交易中,还存在不少亲属之间、朋友之间的交易,例如老人想把房子过户到子女名下,由于老人健在,选择赠予花钱多,往往选择买卖的方式。他们之间根本不存在资金交易,如果强制实行资金监管,对这部分群体来说有些不妥。

要想让市民在存量房交易过程中选择资金监管,只能是尽量让市民自己意识到这一政策的好处而主动选择。

本报记者 李园园

资金监管的办理,多“卡”在中介上



本报记者 李园园

在存量房交易中,选择资金监管,不仅能解决“买方不敢先付款、卖方不愿先过户”以及房产中介机构占用客户交易资金或者卷款潜逃等问题,还可以有效规避存量房交易风险;而且在烟台,存量房资金监管不收取任何费用,流程也简单方便。可是在市中心区存量房交易中,选择资金监管的很少。这种监管方式为何会受市民冷落?

据记者调查,其中的一个重要原因,是中介“从中作梗”。如今,越来越多的市民买卖房屋,会选择中介。而在二手房交易过程中,很少有中介会提醒消费者,部门有这种资金监管方式,而只是告诉买卖双方,资金让中介来监管大可放心。

“还有的中介怕麻烦,即使买卖双方知道部门有资金监管这个业务,中介也会劝说客户把资金存入中介账户。”一位二手房中介人士透露,办理资金监管业务虽然不是特别麻烦,但是对中介来说,毕竟多了道程序,得领着买卖双方去资金监管窗口

办理,起码得耽误30分钟。

此外,买卖双方的交易资金交给中介监管,中介“有利可图”。“买卖双方交易资金有进有出,中介的账户上总是会沉淀一大笔资金,以一套房子70万元来算,一个中介如果有5家门店,一个月起码交易50套房子,这就是3500万元。”上述二手房中介人士说,一个月下来利息也不少,更何况中介还可以买银行的高收益理财产品——一些大中介很受银行青睐。

从部门的介绍中,也可以看出端倪:从烟台市房产交易中心了解到,在已经办理的100多笔

业务中,大多数是个人与个人之间进行存量房交易时,委托进行的资金监管。而通过中介进行的存量房交易,绝大多数都不会办理这项业务。

除了中介的原因以外,还有一个重要的原因,就是很大一部分市民根本不知道有存量房资金监管这项业务。“我们都是中介的指导下进行二手房交易,办理过户的过程中也是中介让咋弄就咋弄,根本不知道资金还可以交给房产交易中心监管。”市民张先生说,要是知道有这项业务,肯定会选择资金监管,“就怕中介不高兴,不好好给办理业务。”

GUANGZHOU HUAXUN TASTE DECORATION 烟台分公司

www.hxdec.com

美丽华浔 16 美丽家

2014, 华浔品味十六周年 “感恩中国行” 烟台站

活动时间: 3月29日-30日 活动地点: 滨海国际假日酒店钻石厅

品味热线: 0535-6664555 公司地址: 海港路阳光100大厦A座27楼

科勒 KOHLER

marburg
WALLCOVERINGS
德国玛堡壁纸

Keyspace
芒果瓷砖

简一 大理石瓷砖
因为专注 所以更逼真

GREE 格力
[格力中央空调]

LD&INTERNATIONAL

DEB 德貝厨柜

DEHO 德合家

聖帛庭

楚楚吊顶