

二手房买卖济南版合同昨启用

分出售委托、经纪成交、自行成交三个合同版本

本报10月27日讯(记者 喻雯) 27日,济南市住房保障和房产管理局与市工商行政管理局召开新闻发布会,两部门共同制定了《济南市房地产经纪服务合同》、《济南市存量房屋买卖合同》(以下简称《合同》)等合同文本。即日起在全市正式推广使用。

27日上午,济南市住房保障管理局副局长李胜伟介绍,近年来,济南房地产业得到快速发展,但由于目前针对房地产经纪

服务行业管理的现行法律法规较少,也可以说还不健全,目前市场中仍有一定数量的违规和不诚信经营,利用格式合同搞欺诈、承诺不落实等现象,造成消费者利益受损,也给济南房地产业发展造成了不良影响。

为了有效打击违规房地产经纪机构扰乱行业正常经营行为,切实保护交易当事人的合法权益,今年年初,济南市房管局和工商局即着手制定起草《济南

市房地产经纪服务合同》、《济南市存量房屋买卖合同》等合同文本,4月底完成了合同起草工作。经过多次讨论、修改,9月份新版合同对社会公开征求了意见,同时,房管局组织部分房地产经纪机构模拟房屋买卖签约进行了试用,进一步对合同进行了完善。

记者了解到,《合同》包括《济南市房地产经纪服务合同(出售委托)》、《济南市存量房屋买卖合同(出售委托)》、《济南市存量房屋

买卖合同(经纪成交版)》、《济南市存量房屋买卖合同(自行成交版)》三个部分,适用于本市行政区域内已取得房屋所有权证的房屋再上市交易。

具体来看,房地产经纪机构接受委托代理出售房屋的,应使用《济南市房地产经纪服务合同(出售委托)》与委托方签订经纪服务合同。

凡经房地产经纪机构居间或代理服务达成交易的,房地产

经纪机构与买卖双方应使用《济南市存量房屋买卖合同(经纪成交版)》签订买卖合同。买卖双方自行达成交易的,可选择使用《济南市存量房屋买卖合同(自行成交版)》签订买卖合同。

房地产经纪机构和买卖双方可登录济南市住房保障管理局门户网站(www.jnfg.gov.cn)和济南市工商行政管理局门户网站(www.jngsj.gov.cn)下载所需合同文本。

原户主赖着不迁户口不行了

新版合同解决了中介霸王条款等四大问题



楼市喻闻

本报记者 喻雯

问题1 合同中明确资金监管

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户了,房款拿不到。

为了规避买卖双方的资金风险,新版合同第二条设定了资金监管和自行交

济南市房管、工商联合制定的二手房买卖合同即日起正式推广使用,在三个版本的合同中,《济南市存量房屋买卖合同(经纪成交版)》成为广大购房者最为关注的。新版合同,避免了哪些陷阱风险?此前中介自行制定的霸王条款又是得到了怎样的规避?27日,济南市房管局、工商局有关负责人做了详细解读。

割房款两种方式,当事人可自行选择;当事人选择资金监管交割房款的,经纪机构有义务协助当事人办理资金监管有关事项。

合同中明确规定,买卖双方选择资金监管交割房款的,经纪机构协助买卖双方自本合同签订之日起的有效期内(时间双方约

定)与资金监管机构签订《存量房交易资金监管协议》。

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。这就从根本上解决了二手房交易资金的安全问题。

问题4

合同明确 中介违约责任

新版合同实施前,二手房买卖合同多是各家中介自行制定。在各种条款的设定上,购房者完全处于弱势被动地位。购房者多要无条件按照经纪机构合同来执行,比如办事流程、付款方式等,买卖双方的权益多得不到保障。

为了解决这一问题,合同第七条“违约责任”中,明确了经纪机构的违约责任。经纪机构应为买卖双方提供诚信服务,若因经纪机构违法、违规行为或未尽义务造成买卖双方损失的,经纪机构应承担相应赔偿责任。

买卖双方单方违约导致本合同解除的,若经纪机构无过错,违约方应遵守约定方向经纪机构支付中介佣金,守约方已支付的,经纪机构应退还守约方支付的中介佣金。

买卖双方或其中一方当事人逾期支付中介佣金的,违约方每日按未付向经纪机构支付违约金。

问题2 交易资金中介不得经手

记者了解到,合同第二条“房款支付”上,明确规定:签订合同时,买受人向出卖人支付的定金,可抵房屋价款。

“这一条明确了买房定金是直接交给卖房者的,原则上来说,中介不得经手房屋的交易资金。”李

胜伟解释,中介收取的主要是房屋佣金,合同也对佣金标准做了明确规定。合同第六条设定了经纪方促成签订合同并分别完成与出售人、买受人双方签订的经纪服务委托的服务事项和约定的服务标准时,当事人可约定佣金的

支付方式。

除了房屋佣金外,经纪机构为买卖双方提供代办贷款等其他服务的,应当向买卖双方说明服务内容、收费标准等情况,经买卖双方同意后,另行签订合同。这也在一定程度上约束了中介的乱收费行为。

问题3 户口迁移做出明确约定

不少人买二手房,是为了孩子上学的学区房。但是不少人买了之后才发现,原房主的户口一直没有迁走,影响了孩子落户,很难维权。

为了解决这一问题,在新版合同有了相关约定:为保障该房屋的交付、户籍迁出等事项的履行,买卖双方可以做出相关约定。

济南市房管局产权市

场处有关负责人称,在迁移户口上,买卖双方可以做出明确约定,比如买方可以要求原房主拿出2万至3万元当做“户口迁移”的押金,如果在双方约定时间内把户口迁走,可以退还押金,如果达不到要求,买方可以把此当做补偿用来办理户口迁移。这样可以有效维护买房者的利益。

此外,在维修资金的转移上,此前有不少购房者并不了解,很多直接就不办理转移业务。为了解决这一问题,合同中约定,该房屋若建立了房屋专项维修资金,其专项维修资金账户中结余的资金随房屋所有权同时转让,出卖人同意本房屋专项维修资金过户、变更至买受人名下。

“一处违法,处处受限”

中介不使用示范文本将计入信用档案

本报记者 喻雯

二手房新版合同即日起将正式实施,如何确保合同的实施真正落到实处?

27日,济南市住房保障管理局副局长李胜伟称,首先是按照住建部《房地产经纪管理办法》的要求,在经营场所醒目位置公示政府主管部门制定的房地产经纪服务合同、房屋买卖

合同。其次是做好规范文本的学习、培训工作,凡已取得房屋所有权证的房屋再上市交易均应使用规范合同文本。在业务工作中,凡买卖双方要求使用规范合同文本的,经纪机构不得拒绝。最后,济南市房管部门受理房地产经纪服务纠纷时,凡未按要求使用规范文本的,将参照规范文本的有关规定予以处理,同时作为机

构不良行为计入机构信用档案向社会予以公示。

济南市工商局副局长杨先杰说,为确保经营单位真正用好合同示范文本,济南市工商局和市住房保障管理局将组织开展对相关行业不平等格式条款整改情况的专项检查。按照“抽查制”监管模式的要求,将格式条款的使用情况列为抽查的重点项目,发现存在排除限

制消费者权利,减轻、免除经营者责任和加重消费者责任的不平等格式条款,工商部门将责令限期整改,依法予以查处。

同时,按照信用监管体系建设的要求,凡经工商机关查处的使用不平等格式条款等违法行,相关案件信息将通过企业信用信息公示系统面向全社会公示,实现“一处违法,处处受限”监管格局。

提个醒

二手房买卖 先查有无争议

本报记者 喻雯

对于很多购房者而言,在买卖二手房时,因不熟悉二手房买卖知识和流程造成了一些不必要的纠纷。如何避免这些问题和麻烦,济南市住房保障管理局有关负责人做出相关提醒。

该负责人说,购房者如通过房地产经纪机构进行二手房买卖,应委托持有合法证件的正规房地产经纪机构及房地产经纪人。对于买方而言,除了要实地看房、了解房屋情况外,最重要的审查卖方的主体资格及相关房产证件,以确保签订合同有效和日后顺利过户,在签订房屋买卖合同时,首先要认真阅读、熟悉合同条款。

而对于卖方而言,为保证存量房交易和资金安全,可选择市房管部门提供的资金监管服务代收代付交易资金(咨询电话:82077114),确保自己的资金安全和及时到位。

该负责人说,房屋权利登记分为独有和共有,共有指两个以上权利人共同拥有同一房屋,买卖房屋订立合同时,房屋所有权证内的共有人应在合同内签字盖章。已购公有住房上市出售的,参加房改的夫妻双方均应在合同中签字盖章。

房屋买卖合同签订前,买受人应向市房屋产权登记中心查阅买卖房屋的有关登记(备案)资料,查验买卖的房屋上是否存在产权争议和其他权利限制,以维护自身权益。

买卖已出租房屋的,出卖人应当告知买受人房屋抵押的事实,并在办理房屋过户前解除房屋抵押。

此外,集体所有土地上房屋,只能在本集体组织内部转让。

公 告

程之红女士您签订的购买鲁商御龙湾45号楼《商品房买卖合同》,我公司特发公告通知暂时中止与您的买卖合同关系,请于收到本通知15日内主动与我公司联系,出具证明可以继续支付剩余购房款的相关材料并同时提供与所欠购房款数额相等的担保物,如未在上述期限内向我公司提供适当担保且证明恢复继续履行买卖合同的能力,我公司将解除与您的《商品房买卖合同》,并将该房屋另行出售,同时追究您的违约责任。

山东省鲁商置业有限公司
2014/10/27