



进行二手房买卖, 资金监管这一步不能省 无锡可提供该项服务的银行已扩容至 15 家

房产是老百姓最为重要的固定资产。二手房交易的安全性丝毫不能马虎。就在前不久,一起轰动全国的南京房产诈骗案宣判。据悉,这也是新中国成立以来我国最大的房产诈骗案,受害家庭多达 80 多户,涉案金额高达 1.9 亿元。而罪犯路某正是钻了非资金监管的空子。



回顾

没选资金监管, 众多房主遭殃

在二手房交易时,大家都会遇到同一个问题:到底是我先给对方过户,还是对方先给我钱呢?如果采用资金监管,就会有第三方保证交易公正公平,像支付宝货到付款一样,确定交易完成,钱才会全打到卖方账户里。如果采用非资金监管方式,交易流程则有所不同。

回顾路某的诈骗套路,其中最关键的一点就是,卖方在交易流程中同意了以非资金监管的形式签订合同。非资金监管,即买方在支付首付后,就可以请卖家先过户,随即拿着新的房产证到银行办理抵押贷款手续。等商业贷款批下来,再将余款打入卖家账户。路某,就是钻了此处非资金监管的空子,每次都是只付了首付款、拿到房屋产权证后“失

联”。路某签订合同获得房产证后,即向民间资金方抵押房产、用于借贷,贷款用以偿付卖房人,或偿还上一家借贷方,然后再将上一处被抵押的房产赎回卖出,所得的房款继续买下一处房产。如此周而复始,通过不断购房、抵押、再购房的方式,在自己名下囤了近一百套房,而一批卖家也因此既失去对房产的控制权,又未拿到全额卖房款。由此可见在二手房交易中,资金监管有多重要。

非资金监管的交易模式不仅在南京,在其他城市的房屋买卖市场中也比较常见。其最大的好处就是“速度快”。路某正是看上了卖家希望快速交易回款、对交易环节不熟悉的特點,所以频频得手。

扩容

本月起,提供资金监管服务的银行新增 10 家

银行是交易资金监管工作的“服务员”。起初,无锡市房屋交易管理中心通过招投标的方式确定 5 家商业银行为首批开展存量房交易资金监管服务的银行,分别是建设银行、工商银行、农业银行、交通银行、中信银行。这 5 家银行的 78 个网点均可为买卖双方提供免费、高效、优质的服务。数据显示,截至今年上半年,首批 5 家银行已累计为 4.6 万套存量房交易的资金“护航”,平均每天为 84 套存量房进行资金监管。

据悉,无锡目前存量房交易呈逐年上升趋势,平均每年的成交量有 36000 套以上,尤其是随着拆迁安置房、经济适用房的上市,存量房成交量进一步扩大。有数据显示,今

年上半年无锡市区各类二手房成交面积积达 180.28 万平方米,成交金额 180.03 亿元,成交套数 27331 套,各项数据均创历史新高。考虑到无锡市区日趋活跃的存量房市场对于资金监管的需求,银行的扩容迫在眉睫。就在最近,市房屋交易管理中心再次通过招投标的方式确定 10 家商业银行为第二批开展存量房交易资金监管服务的银行,分别是宁波银行、光大银行、招商银行、民生银行、邮政储蓄银行、江苏银行、华夏银行、中国银行、无锡农村商业银行、平安银行,并要求各行都要在全市范围内设置一定数量的服务网点。由此可提供资金监管服务的银行阵容上升至 15 家。

普及

无锡实施二手存量房资金监管已一年多

目前,存量房交易一般是两种方式:自行成交和通过中介机构成交。不管是哪种交易方式,资金监管都很有必要,为的就是不给自己带来隐患或麻烦。过户前,买方给了卖方 200 万元首付款。过户当天,卖方却失联了。这不是段子,这是今年 4 月份发生在无锡的真实案例。类似过户前房东失联的案例并非个例,比如有的房子本身有贷款在还,而如果要进行过户的话是需要房东先还清贷款,从银行把房子“解押”出来的,但房东却没有相应的还款能力,这时往往需要买方用买房的首付来帮助房东还款,然后再过户。可现实往往是钱给了,人却不见了。或是人是在的,可是买方被告知钱已被房东挪用,日后再慢慢还。类似不选择资金监管的案例,就要自行承担买卖过程中发生的资金风险。

为降低诸如房东失联、遭遇黑

中介、房子被查封等几大存量房交易环节中的高风险系数,从 2018 年元旦起,无锡市区存量房交易资金已进行全面监管。二手房买卖资金监管是由无锡市房屋交易管理中心作为交易资金监管的实施机构,设立专用账户,对买卖双方在交易过程中的交易资金进行监管。具体流程是:(一)买卖双方凭网签备案合同到指定的监管服务银行签订存量房交易资金监管协议,约定监管金额等内容;(二)买方将自有购房款存入资金监管专用账户,如涉及商业贷款或者公积金贷款,可向银行或者公积金中心申请贷款;(三)待约定的监管资金到账后,买卖双方就可以到不动产登记中心办理过户手续;(四)买方领取不动产权证后,监管资金直接划转至卖方账户。这样既保障了买方资金安全,也保障了卖方房产的安全。

免费

如有中介以资金监管名义收费,可举报

根据规定,无锡实施存量房交易资金监管政策后,除了不发生现金交易和自由成交的存量房交易等特殊情况下,存量房买卖(包括可上市交易的安置房)结算资金(包括首付款、购房贷款、经济适用房货币补贴款、转为购房款的定金等款项)必须通过监管账户才能过户。不少购房者对于资金监管服务是否要收取费用,以及期间产生的利息归属等有疑问。

市房屋交易管理中心相关人士表示,在资金监管账户中产生的利息会按照银行的同期利息结算。在二手房顺利进行交易后,利息会随本金划转到卖方的账户。如果因特殊情况造成交易无法完成的,在撤销监管协议后,利息会随本金划转到买房的收款账户。至于交易的时长要看买卖双方的材料办理等手续时间。并且,对于资金监管服务是不收取任何费用的。

据了解,无锡市场上有 90% 以上的存量房是通过中介公司成交的,也确实存在一些中介利用买房者或卖房者接受信息的不对称,谎称二手房资金监管收费,而且费用还很高。相关人士表示,二手房买卖资金监管完全免费,如果有单位恶意传播二手房买卖资金监管服务是收费的,或者欺诈客户以资金监管的名义向客户收取费用的,可以向无锡市房屋交易管理中心投诉、举报。

另外需要提醒的是,在办理二手房买卖资金监管过程中,办理人不要把身份证、银行卡、存折等交由第三方办理。在办理的过程中,办理人一定要把身份证、银行卡、存折核对清楚,以免出现资金风险。办理完监管手续后,买卖双方各持一份监管协议,要核对相关内容是否正确,对协议中约定的收款卡、存折务必要妥善保管。(仙林)