

对于每位购房者来说,房屋买卖都是一件人生大事。其中的二手房交易,又因资金大、周期长且流程复杂,对交易资金的安全会有更高的要求。买卖二手房,一般需要经过合同签约、网签、资金存管、贷款面签、缴税过户等三十几个环节才算真正完成交易,在实际交易过程中,因疏忽大意而导致购房者资金受损的现象并不鲜见。

在二手房交易中,过户和资金最易出问题。为了规避两大类风险的发生,买卖双方需要做好交易前的产权查验、交易后的资金存管及贷款预审批工作,以保证交易的房屋产权清晰,且交易资金能安全转入业主的账户。在实际交易中,常见的资金风险常常由以下情况导致:私下自行支付房款、资不抵债房屋查封、收款人私自挪用房款等。

买房遭遇“钱房两空”? 小心! 资金存管,给二手房交易“上保险”

● 支付定金后,业主“人间蒸发”! 房屋交易的“坑”你是否也遇到了?

陈先生通过中介看上了一套房子,并在经纪人小李的陪同下实地参观了房屋,觉得房屋本身以及价格完全符合自己的要求。于是,买卖双方顺利签署合同,在签署合同时小李为买卖双方介绍了资金存管业

务,陈先生很心动,但卖方王先生觉得太麻烦了,自己要考虑考虑……

事后,王先生约陈先生见面,告知陈先生房款到时候可以走存管,定金私下给他就行,房款总价可以优惠5万元。在

王先生的极力劝说下,陈先生决定将定金私下交易,因为钱毕竟都要给业主,这样一来还能省5万元钱。但是,就在陈先生将定金19万元转给王先生后的第二天,就再也联系不到对方了……



● 保障二手房交易资金安全 贝壳找房倡导资金存管模式

卖方降价要求私下支付,买方经不住诱惑,付钱后联系不到卖方的情况时有发生。比如,卖方隐瞒事实一房两卖,买方想讨回房款才发现人房两空;房款都付了,房产证却办不下来,无法让孩子入学;卖方拿着房屋定金跑路联系不上,房款难追回;收房时被物业告知拖欠了大笔水电费……警惕房财两空,消费者要把资金安全摆在首位。

贝壳无锡交易服务中心相关数据显示,2023年上半年度,通过资金存管,贝壳为在该平台交易的客户保障了37.22亿元的资金安全。

资金存管,是将客户房款存放在政府监管账户、银行存管账户或具有资质的第三方存管机构中予以存管,待交易成功且符合约定条件后,将房款支付至卖方账户。若交易失败,资金会退还给买方,从而保障买卖双方交易资金的安全。资金存管可有效规避一房二卖、房屋查封、资金交割后双方不配合过户等风险,保障交易安全。

据贝壳找房无锡交易服务中心负责人薛东滨介绍,对买方而言,其将房款存放在第三方机构中存管,待交易完成后,再将房款解冻至卖方账户。如果交易流程未按照履约条件达成,则资金退还至买方账户,保障了交易资金的安全;同时,有了第三方机构中的这笔资金,卖方也不用担心买方拖欠房款。

据介绍,将交易资金进行存管,对买卖双方及中介门店方都是有利的。这一模式规避

了卖方恶意骗款、资金交割后卖方不配合转移登记等风险;交易资金提前划入存管账户,规避了买方中断交易的风险,门店也不会出现任何资金上的风险,保障交易顺利完成;对整个行业来说,保障交易资金安全提升了消费者对居间方的信任感,从而推动行业良性循环。因此,资金存管很好地规避了实际交易过程中的潜在资金风险,其最大的特点就是安全和透明,是保障房产交易安全的有力抓手,也是关键因素。



● 资金存管保安全 规避潜在房屋交易风险

在现实交易中,因资金存管而及时挽回财产损失的事件并不少见。在贝壳,资金存管有保障!

客户章先生通过贝壳平台购买了一套位于无锡经开区的二手房,总价365万,该房屋所有权人为肖女士一人,并且她已离婚。出于保障客户、业主双方资金安全,且所有贝壳服务人员均有较强的风险意识,他们建议该交易中涉及的款项均通过资金存管的形式支付。于是,客户和业主在签约时经协商达成一致:总价款中10万

部分(定金+尾款)自行支付,95万首付款通过担保支付的形式支付给业主进行提前还款,剩余260万(90万首付,170万贷款)办理政府资金监管。

但在过户前夕,业主肖女士的前夫由于经济纠纷连累该套房屋被查封,情况复杂,查封迟迟不能解除。在业主前夫履行了相关赔偿义务后,房屋得以解封,双方办理了过户手续。正是因为款项在资金监管内是安全的,客户觉得整个交易流程是安全的,才愿意等待

近3年的时间,最后终于有惊无险买到了心仪的房屋。

由此可以发现,资金存管并非形式,而是切实能够挽回交易中因各种风险所导致的财产损失。当下,房产线上化交易逐渐成为普遍现象,针对交易环节的资金监管尤为必要。从行业角度看,资金存管对行业起到规范作用,营造安全的市场交易环境,有效保证了监管范围内的交易资金安全,维护房地产金融秩序,促进房地产经纪行业健康发展。

● 行业房产交易平台建设进一步完善 可视化交易确保全程公开透明

近年来,多部门已经着手对房产交易中的资金监管问题出台指导性意见,完善资金监管成为保障房地产行业健康发展的重要举措之一。早在2020年7月,住建部印发《关于提升房屋网签备案服务效能的意见》,提出市、县住房和城乡建设部门应建立交易资金监管制度,商品房预售资金应用于有关工程建设,纳入监管的存量房交易资金应在房屋转移登记完成后立即划转,不得挪作他用。

目前,业内常见的资金存管方式主要有四类:一是城市本地合作银行存管;二是依靠当地政策性监管;三是通过第三方支付机构账户存管;四是行业专业机构合作存管。

2019年起,包括贝壳在内的规模型平台企业,开始打造“平台+银行”的资金存管模式。“以前的存管模式办理流程繁琐,需要线下签订协议、在银行开户、多次领取递交相关材料等。”薛东滨说,贝壳希望用技术推动线上化建设,与银行的合作基于此前银企直联模式,在此基础上推出“贝壳-银行资金存管”。

消费者可以在贝壳平台APP上完成资金存管协议签订,通过线上转账或线下POS机刷卡的方式完成资金存管。“从签订二手买卖合同到贷款放款,完成了交易线上化闭环,实现了交易资金可视化监管”。薛东滨介绍,贝壳无锡站和中信银行、江苏银行、中国银行、建设银行、交通银行、农村商业银行等多家银行开展合作建立资金存管平台。贝壳资金监管的范围,包括但不限于定金、首付款、户口保证金、物业保证金等费用。交易双方选择资金监管服务后,资金监管的流程、交易资金的走向,客业双方均可以通过交易可视化即时查看,交易全程公开透明。此外,贝壳无锡站联合合作的链家、德佑、龙宇地产、俊家房产、21世纪不动产、大屋等新经纪品牌还提供了“资金存管 保安全”的二手房服务承诺。

作为“科技驱动的新居住服务商”,贝壳找房一直致力于保障房屋交易安全,完善品质购房服务体系,共建健康行业生态。未来,贝壳找房将结合技术迭代不断提升服务质量,保障房产交易安全,为锡城市民带来更加高品质的服务。