我市下月起实行存量房网上签约，
建立结算资金监管系统，资金存入专用账户

买卖二手房 咱们将有“支付宝”

□记者 连漪 通讯员 司马莉

核心提示

经常网购的人肯定有这样的感觉，之所以我们会放心购买素未谋面商家的产品，就是因为有支付宝这个第三方资金交易平台作为安全保障。如果买卖二手房也有一个“支付宝”来做保障，您觉得怎样？昨日，洛阳晚报记者从市房管局获悉，我市将从4月1日起实施《洛阳市存量房网上签约和存量房交易结算资金监管暂行办法》(以下简称《办法》)。往后，您买卖二手房可以在网上签约，由资金监管系统充当“支付宝”，确保交易安全。

1 二手房交易活跃 投诉率居高不下

存量房，是指已购买或自建并取得房屋所有权证书的房屋，一般为二手房。

近年来我市二手房交易日趋活跃，交易量逐年增加，中介机构遍地开花。

伴随着中介机构扩张的，还有市民对其居高不下的投诉率，仅去年至今，市房管局就接到相关投诉电话197个。

从投诉情况看，信息不透明是二手房交易过程的典型特点。消费者多不清楚市场变化情况、实际成交价格等信息，多凭中介机构的一面之词来确定购房事宜。

比如，有的中介机构对交易当事人隐瞒真实的房屋交易信息，“低进高出”赚取差价；有的滥用自己的优势地位，利用自制的格式合同对买卖双方做出不合理、不公正的规定；有的甚至以隐瞒、欺诈、胁迫、贿赂等不正当手段招揽业务，诱骗消费者交易或强制交易……

为改变这一现状，我市出台《办法》，于下月起实施。

2 二手房“支付宝”是怎么回事儿

二手房交易网上签约和资金监管，是指买卖双方的交易合同须在存量房交易合同网上签约备案，资金不直接通过二手房经纪公司，而是由二手房交易资金监管部门在商业银行开立的资金监管“专用账户”进行划转，监管部门和监管银行以网上合同和专用账户监管交易行为和交易资金。

市房管局有关负责人称，实行二手房交易网上签约和资金监管，可以有效规范二手房交易当事人、房地产经纪机构在交易各个环节的行为，保证二手房交易操作规范化、公开化、透明化；由专业机构充当“支付宝”，将大大降低交易资金风险，减少不必要的纠纷。

3 二手房“支付宝”怎么操作

用“支付宝”买二手房，该如何操作？

存量房交易当事人在存量房买卖合同中约定交易结算资金监管条款的，应当按照约定由交易当事人持存量房买卖合同将购房款存入银行监管专用账户，银行出具资金监管存入凭证。

交易当事人持资金监管存入凭证及房屋转移登记所需材料，申请办理房屋所有权转移登记。登记后，由市场处通过资金监管系统通知监管银行划转交易结算资金。

交易当事人申请住房贷款的，应当持相关贷款材料到贷款银行办理贷款手续，符合贷款条件的，按照交易结算资金监管程序，由贷款银行将贷款资金划入监管专用账户，不得划入当事人个人账户。

长期以来，不少中介机构为牟利，违规向购房者介绍不符合交易条件的保障性住房、尚未解押的房屋，造成资金风险。实现资金监管，能有效避免该现象，确保买方资金的安全。

这样，如果出现卖方违约或在交易过程中因卖方房屋被查封或限制而导致房屋不能顺利过户，交易资金则不会划转给卖方。在交易资金全额存入、各项过户手续办理完毕之后，卖方就可足额拿到合同约定的全额房款。

4 存量房监管专用账户不得支取现金

《办法》规定，市房管局是我市存量房网上签约和交易结算资金监管的主管部门，其所属的市房地产市场管理处负责全市存量房网上签约和交易结算资金监管的组织实施和管理工作。

市房管局将建立全市存量房网上交易系统和存量房交易结算资金监管系统，统一信息发布、存量房买卖合同示范文本，构建网上签约、资金监管、交易过户、产权登记信息平台。为保证购房者的权益，市房管局将采取定期或不定期检查，加强对存量房交易结算资金监管账户的开设情况、交易结算资金支付情况等的监管，并严肃查处违反合同约定使用交易结算资金的行为。

为保障交易资金安全，《办法》要求商业银行开展存量房交易结算资金监管业务，须与房管局签订存量房交易结算资金监管合作协议，由房管局委托商业银行开立存量房交易结算资金监管专用账户，该账户专门用于存量房交易结算资金的存入和划转。商业银行按照协议约定负责交易结算资金的存入和划转业务。存量房监管专用账户不得支取现金。

5 服务明码标价，无证人员不得从业

《办法》实施后，未取得房地产经纪机构备案证书的房地产经纪机构不得从事存量房经纪业务，从事房地产经纪、网签、资金监管等业务的相关人员须取得国家、省、市相关从业证书。

存量房交易由当事人委托房地产经纪机构成交的，房地产经纪机构应当为交易当事人提供存量房买卖合同网上签约操作服务，存量房买卖合同经双方当事人确认后，将交易信息提交到网上交易系统；存量房交易由当事人自行达成协议成交的，可直接到市行政服务大厅房管局窗口进行网上签约。

往后，房地产经纪服务应明码标价，不得收取任何未予标明的费用。未完成房地产经纪委托合同约定事项，或者服务未达到房地产经纪委托合同约定标准的，不得收取佣金。

6 终止、修改协议应办理注销

交易双方当事人在申请转移登记前，如存量房买卖合同中主要条款发生变化，应持存量房买卖合同等材料到市行政服务大厅房管局窗口办理买卖合同注销手续，并重新进行网上签约。

交易双方当事人申请转移登记前终止交易的，或因司法强制等其他原因需注销买卖合同的，应持终止协议、存量房买卖合同等，到市行政服务大厅房管局窗口办理买卖合同注销手续。

7 六种情况不实行网上交易和资金监管

《办法》的实施，意味着所有由中介机构参与的二手房交易资金都将由房管部门进行监管，而存量房交易由当事人自行成交的，可自愿选择是否进行交易结算资金监管。

另外，房屋转移登记中的继承、析产、赠与、互换、强制执行、拍卖所取得的房屋，不实行存量房网上交易和资金监管。

目前，相关操作细则正在进一步修订中，本报将继续关注，及时为您解读。