

洛阳·城事

二手房网上签约制正式实施,可别嫌麻烦放弃这个保障

来看看,二手房交易中有哪些猫儿腻

□记者 连漪 通讯员 司马莉

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。这个犹如“支付宝”的东西,让不少市民持怀疑态度。昨日,市房管局房地产市场管理处的工作人员为我们讲解了二手房交易中的猫儿腻。

1 明码标价,不得打包收费

在二手房交易中,中介公司会收取总房价2%或3%的中介费。

对此,市房管局房地产市场管理处有关负责人称,《房地产经纪管理办法》(以下简称《办法》)规定,房地产经纪机构及其分支机构要明确服务项目、内容、标准以及相关

收费标准和依据,实行明码标价制度并且在经营场所内的醒目位置公示。市发改委收费科相关人员表示,根据规定,房屋买卖代理费收取标准为不超过成交价的1%;代办房地产交易手续费,不超过成交价的0.05%;房地产书面咨询服务费每件不超过500元。

根据规定,房地产经纪机构不得收取任何未予标明的费用;不得利用虚假或使人误解的标价内容和标价方式进行价格欺诈;一项服务可以分解为多个项目和标准的,应当明确标示每一个项目和标准,不得混合标价、捆绑标价。

2 三方合同猫儿腻多,最好用制式合同

今年3月,市民吕先生出售了自己名下的一处房产,当时通过中介公司签订了一份三方协议,协议是由中介公司提供的格式文本,协议通篇都是对买卖双方的约束,对中介公司所应承担的责任和义务则含糊其词、一笔带过。对此,市房管局房地产市场管理处负责人表示,这种三方合同暗藏玄机,普通市民很难发现,市民在

买卖二手房时最好选择由房管部门提供的制式合同。一般情况下,一次交易至少要签订三份合同才保险。

卖方要与中介机构签订委托协议,委托中介机构将自己的房产挂牌出售;买方也要同中介机构签订委托协议,委托中介公司帮自己物色合适的房源;如果买卖双方对交易房源及价格满意,再签订房屋

买卖合同。

目前,市房管部门已制定了房屋承租委托协议、房屋出售委托协议、房产买卖合同的制式合同,内容涵盖委托人具体信息、房屋具体信息、相关要求、服务内容、需要代办事项、收费标准、相关税费办理事项、交易过错责任划分等具体内容。以上格式化文本可在市房管局官方网站上下载。

3 委托合同最好事无巨细,完成标准要明确

目前,在二手房交易中似乎已经形成了手续费由买方承担的潜规则,那么对于买方来说,这份委托合同就要认真揣摩了。

根据《办法》规定,房地产经纪机构未完成房地产经纪服务合同约定事项,或

者服务未达到房地产经纪服务合同约定标准的,不得收取佣金。这就要求委托人在签订委托合同时,将标准尽量细化,将购买房屋的用途、区位、价位、户型、面积、建成年份或新旧程度等

要求事无巨细地明确提出,并制成房屋需求信息,作为委托协议的重要组成部分。

对于卖方来说,明确委托时限很重要,如果您的房子有其他用途也可有效避免与中介公司的纠纷。

4 中介公司的章和经纪人签名也暗藏玄机

《办法》规定房地产经纪机构签订的房地产经纪服务合同,应当加盖房地产经纪机构印章,并由从事该业务的一名房地产经纪人或者两名房地产经纪人协理签名。市房管局有关负责人提醒,所谓房地产经纪机构印章必须是总公司的印章,而非一些门店的,门店不是独立法人,其印章也不具备法律效力。目前,市房管局已对我市300余名房地产从业人员进行了培训考试,结果将于近日公布,往后经此次培训合格的从业人员具有“签名权”,而其他经纪公司工作人员只能参与看房、搜集房源信息

等工作,他们签订的委托合同或者其他法律文件都是无效的。

该负责人提醒,市民在进行二手房买卖时最好先查验专属经纪人的从业资格,签订合同时也要看看合同章,多留个心眼儿多份保障。

市房管局有关负责人提醒,买卖双方同中介公司签订的委托协议并不包括达成购房意向后的后续服务,如果承购人需要中介公司提供代办贷款、代办房地产登记等其他服务,需要另行签订补充合同,并事先约定服务内容和收费标准,合同约定以外的收费,承购人可拒绝支付。

二手房交易中的猫儿腻

- 1 中介费超过国家规定标准
- 2 一项服务分解为多个项目混合标价、捆绑标价
- 3 不用制式合同,合同对中介公司应承担的责任和义务含糊其词
- 4 合同规定太笼统,完成标准不明确
- 5 中介公司的章和经纪人签名有时候无效
- 6 代办项目和收费不签合同,肆意加价

广纳言论、开放包容的大型网络互动交流平台
注册人数超过55万

洛阳社区 洛阳人的网上家园

时事

文学

摄影

教育

户外

娱乐

BBS.LYD.COM.CN