

# 二手房交易使用“资金存管” 拿到房产证再“付钱”



市民来到贝壳郑州交易中心办理业务 资料图片(2019年10月23日拍摄)

对于刚需一族来说,买房是少不了的,有了房才有家,有人会购买期房,也有人会通过中介购买二手房,毕竟二手房拎包入住就能入住了。在二手房交易过程中,资金安全一直是各方关注的焦点,卖房人如何确保在房屋过户后能获得房款,买房人如何保障在支付购房款后能取得房屋?记者了解到,贝壳在郑州提倡二手房交易买卖双方使用资金存管模式,拿到房产证再“付钱”。该模式到底如何呢?

□东方今报·猛犸新闻记者 米方杰/文图

## 二手房交易问题频现 这些“坑”你是否也遇到了

去年,刚大学毕业的刘先生,通过中介买下了位于郑州市农业路附近的一处二手房,并向房屋卖方高女士支付了27万元的首付款,而就在办理过户手续的过程中,这套房屋被法院查封了。事后,刘先生了解到,该房子的卖方高女士此前为一位朋友向银行做担保人,结果这个朋友还不上银行的钱,银行就将高女士的朋友(借款人)和高女士以及其他几位担保人告上了法庭,法院就对这些人名下房产进行了财产保全。

无独有偶,2018年3月,卖方A先生出售给买家B先生一套位于金水区的二手房,成交价310万。在4月初,双方签订买卖合同后,买方B先生向卖方A先生先交

了70万定金,随后,又先后向卖方A先生先后转款139万元,然而就在其转款几天后,和刘先生遇到的情况一样,该处正在交易的房屋被法院查封了。

购买二手房中遇到“坑”的不仅是刘先生和B先生,郑州一位刘姓女士在遇到“坑”后,则立即避开了。此前,孙先生通过中介出售一套房屋,与买方刘女士达成交易意向,并签署了资金存管协议。但在后续的交易中意外事件出现了,卖方孙先生因为犯罪而被判刑,导致房屋买卖合同无法继续。由于之前做了资金存管,核实了相关情况后,资金存管机构根据资金存管服务协议约定将房款及时退还给了买方刘女士。

## 保障二手房交易资金安全 贝壳找房倡导资金存管模式

近些年来,在郑州等城市,二手房交易量不断攀升,而在交易中购房者“首付款无监管”、“房东挪用首付款”,或房子被法院查封所付首付款“打水漂”的事件时有发生,暴露出二手房交易资金安全风险问题。

“在客观因素导致交易无法完成时,资金存管服务能最大限度降低买方的资金风险,减少交易纠纷。”贝壳找房河南站交易负责人王静表示,资金存管又称第三方存管,是指买方不把房款直接交付给卖方,而是让银行等第三方机构存管资金,保证资金安全的交易模式。当房子交易成功,也就是权属转移登记以后,资金才会划给卖方;交易失败,资金会返还给买方。

贝壳找房河南站王静介绍说,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。对于买方来说,通过对交易资金进行存管,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;对于卖方来说,交易资金提前划入存管账户,保证买方有足够资金购入房屋,规避了买方中断交易的风险;对于门店来说,不希望出现任何资金上的风险,保障双方交易顺利完成;而对于整个行业来说,保障交易资金安全,提升消费者对居间方的信任感,是推动行业良性循环的重要保证。

## 买房资金转入银行存管账户 拿到房产证再“付钱”

“当买卖双方履行房屋交易合同并实现约定条件时,银行方面将按协议约定并在交易双方授权后,协助完成房屋交易资金的划转;若双方因故不能达成交易,银行则按照协议并根据客户授权对交易资金进行退回处理。”中国光大银行郑州分行零售业务部刘佳总经理表示,“房屋交易资金托管”实现了个人房屋资金托管从合同建立到资金划拨的全流程在线管控。

贝壳找房河南站交易负责人王静表示,将交易资金提前划入银行托管账户,能保证买方有足够资金购买房屋,规避了买方资金断裂中断交易的风险,也能有效避免交易过程中房子出现问题,卖方所付钱款“打水漂”的情况。买家拿到房产证,就像网上购物一样,点击“收货”,银行再将钱转给卖房者,各方都多了一份保障。

## 资金存管模式 保障交易资金安全

在二手房交易中,最为关键的便是资金安全问题,因为二手房交易产权转移和资金交付存在必然的时间差,没有办法一手交钱一手交货。因此,二手房交易资金的监管漏洞,一直是房地产市场的“痼疾”。

记者了解到,此前相关研究院专门就此做了一项调研,有98.7%的消费者认可在二手房交易中,出于资金安全考虑,应选择资金存管方式。同时,有77.7%的门店经纪人等认为,资金存管方式是保障交易资金安全的有效方式。

“二手房交易的资金安全关系到市场信用和买方权益,是二手房市场能否健康发展的关键因素之一。”在中国商业经济学会副会长宋向清看来,政府、银行、买卖双方和中介机构应通过建立信用黑名单等制度,引入信用管理,创新资金监管模式,以及对失信者加大打击和处罚力度等通力配合,在确保二手房市场活跃度不受影响的情况下,使交易资金顺利交割。①

