

破解“堵点” 二手房利好政策“加码”

“带押过户”“随心签”“优鲜卖”等简化交易流程 推动二手房市场发展

随着楼市进入改善时代,越来越多的人开始卖掉旧房换新房,推动二手房交易,成为推动整个地产市场发展的重要一环。但今年以来,二手房却一直存在诸多问题。根据国家统计局发布的2023年5月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况来看,二手住宅方面,5月青岛二手住宅销售价格环比下降0.2%,同比下降2.7%。相较于4月,5月青岛二手住宅销售价格环比跌幅和同比跌幅均回落0.1个百分点。环比来看,从今年2月,青岛二手住宅销售价格结束“七连跌”重回涨势,上涨态势维持了两个月,进入4月又重回下跌态势,5月环比“两连降”。同比来看,青岛二手住宅同比从去年4月开始均下降,截至今年5月已连续下降14个月。

为了提振楼市消费,就在本周二手房房贷利率也进一步下调,与此同时为了有针对性地破解二手房交易过程中的“堵点”,也有多项新政上新,简化二手房交易手续的同时,也降低了二手房交易成本。

“带押过户” 跨机构也能办

相比买卖新房,二手房交易手续更为复杂。特别是在银行贷款方面,想卖房,但还有贷款未结清,那就需要先结清贷款,解除房屋抵押,才能交易过户。这时候买房的一方则需要申请贷款,将房子重新抵押,银行才能放款。从解押再到重新抵押,一来一往耽误时间不说,还要付出额外的“过桥成本”。为了解决这一痛点,去年8月,青岛西海岸新区不动产登记中心推出“带押过户”,完成了山东省首笔“带押过户再抵押”业务。实现了无须归还原有房贷即可完成过户、抵押、发放新贷款。不过当时这一业务还仅限于房屋买卖双方贷款机构都是同一银行。而近日,青岛市民李女士将一套尚未结清工商银行贷款的住房,出售给了杨先生,杨先生同步完成了住房公积金贷款购房和房产抵押登记,并顺利拿到新房产证。这标志着青岛市首笔二手房交易跨机构“带押过户”业务的正式落地。

为有效解决二手房交易业务环节较多、办理时限稍长、资金到位不及时等问题,青岛市住房公积金管理中心在办理



多项新政实施将进一步简化交易流程。观海新闻/青岛早报记者 薛雅方 摄

公积金贷款“带押过户”业务中率先采用公证机构公证提存账户监管模式和“双预告”登记模式。在买卖双方抵押机构为不同贷款机构的情况下引入公证提存,通过公证机构提存账户进行全程资金监管,确保交易资金安全。经与公证机构充分沟通协商,确定由其为“带押过户”业务提供一站式综合服务,全流程参与资金提存、“双预告”登记、“预转本”登记、原抵押权注销登记、资金清分等各个环节,极大提升了办理时效。跨机构的二手房“带押过户”业务的推行,让带押过户的适用范围更广,进一步解决了卖方提前筹措资金还贷的难题。

“随心签” 提高交易效率

签约前却收到出海任务,办理房产手续的时间一下紧张起来,这让孙先生有点犯难。他想尽快签约,先把房子定下来,再通过公证的方式办理后续流程。然而,由于职业原因办理后续业务请假较难,且无法多次请假,这势必会拉长业务流程,影响出海或延迟购房计划。幸运的是,孙先生第一时间找到了为其带看服务的经纪人,经纪人深入了

解情况并与签约服务中心的签约经理沟通后,通过“贝壳随心签”帮助其在出海前落定了购房大事。在整个业务办理过程中大家各司其职相互配合,经纪人负责协调交易双方业务办理时间,签约经理负责联系驻点银行、评估公司、不动产交易大厅等。在签约的同时,银行客户经理就已到场,并准备好面签材料,一天之内一站式完成了签约、面签、资金存管、网签等。在等待银行批贷的同时,孙先生和业主备齐过户材料,4天内完成购房全流程的办理。

实际上,像孙先生这样的购房人群并不在少数,如何缩短交易流程、提升交易效率成为二手房交易过程中的一大痛点。而在青岛市房地产协会指导下,中介机构贝壳找房推出的“随心签”业务,正是要解决这一痛点。记者了解到,贝壳签约服务中心已引入签约经理、银行客户经理等角色,购房人可以一站式进行交易咨询、合同讲解、签约办理、银行资金存管、银行贷款等服务,从而节省大量时间、精力。此外,部分城市的签约服务中心与当地不动产登记中心联通,可直接在签约服务中心实现房产线上缴税与过户。除此之外,通过网签线上化,客户业主签约当天,即可一站式办理网

签手续。在线上评估推出之前,买卖双方签订购房合同后,需要评估机构线下去房子里采集材料,报送银行审核,中间不可控因素较多。线上评估推出后,房屋照片实时上传,实现最快30分钟高效出具评估报告并进行系统回传,较之前平均节省3个工作日。统计显示“随心签”落地后,二手房的交易效率提升较为明显。据统计,过去二手房从签约到过户平均用时53.67天。签约服务中心落成以来,经过一段时间的探索,目前已缩短至32.27天。

“优鲜卖” 卖旧买新同步办

去年8月初,正在筹备房子置换的蒋东,由于资金不足,迟迟不敢买新房。而在此后不久蒋东听说了“优鲜卖”的服务,在联系房产经纪人之后他只用了2天时间就定上了心仪的新房。“通过这个‘优鲜卖’,中介会优先帮我售卖旧房,同时买新房的合同也是同中介、开发商签订的三方合同,如果将来我的房子没卖掉,也不会产生违约损失,很安心。”蒋东所说的优鲜卖,正是青岛市房地产业协会发布的《关于推广行业“好经验 好做法”案例的通知》中推出的“优鲜卖”房产交易新模式。市房地产业协会的相关服务人介绍,这是青岛房产交易市场正在尝试进行的一种交易模式。一份来自贝壳研究院调研数据显示,在所有客户购房需求中,改善性需求占比约为54%,其中改善换新房的需求占比超过30%。而长达数月的卖房周期所带来的不确定性和风险成为购房者置换改善的一大痛点。“优鲜卖”正是针对的就是很多“卖一买一”置换房产的购房者,帮助解决他们正在面临的“不卖就不敢买”的购房困境。

据介绍,按照《通知》要求,购房者与开发商、中介签订三方协议,与开发商签订新房认购协议,同时与中介机构签署房源加速售卖协议。三方在协议中约定时间周期,在该周期内,开发商帮购房者锁定意向房源,平台上的中介机构通过线上流量倾斜、经纪人线上线下聚焦推广,加速旧房销售。如果旧房成功卖出,那么购房者就可以继续办理新房购买手续。而一旦旧房没有成功售出,购房者无法买新房,开发商也会根据协议退还定金,购房者可免于承担违约风险。据悉,截至目前,“优鲜卖”模式已经在青岛市十几家楼盘推行,已有不少客户选择在旧房挂牌售卖的同时认购新房。

规避租房风险 青岛将开展住房租赁资金监管

日前,青岛市住房制度改革和住房保障工作领导小组办公室发布《关于开展住房租赁资金监管的通知》(以下简称《通知》),按照通知要求将在全市范围内将开展住房租赁资金监管。这一举措或从根本上解决租赁市场常见的风险,保障承租人利益,规范行业发展。

按照《通知》要求,凡是在本市行政区域内通过从事转租、委托出租方式从事住房租赁经营的住房租赁企业,都应当在本市辖区内的商业银行(以下称

监管银行)开立唯一、专用的住房租赁资金监管账户(以下简称监管账户),并与监管银行签订住房租赁资金监管协议,明确监管内容、方式及流程。同时《通知》明确,监管账户是房屋租金及押金收取和支付业务的唯一结算账户,不得支取现金,不得归集其他性质的资金。

按照《通知》要求住房租赁企业应当按照我市规定办理住房租赁合同备案,通过市住房租赁平台实时报送租赁合同期限、租金押金及其支付方式、承租人基本情况等租赁合同信息。租赁合

同生效后次月起,监管银行按照《监管协议》约定将租金定期划转给住房租赁企业。在签订租赁合同时,《通知》也明确住房租赁企业应当告知承租人租赁资金监管相关规定,将监管账户设为企业租金及押金收取的唯一结算账户,不得直接或间接代收代付代管住房租赁资金。

业内人士分析,此举意在弥补对长租公寓的监管漏洞。此前,曾曝出多家长租公寓“跑路”,致使房东与租客遭遇财产损失的事件,且大部分长租公寓皆

涉及“租金贷”。而根据《通知》,承租人的租金、押金,不再交给租赁企业,而是需要存入监管账户,切实保护房东、租客与租赁公司的三方权益。

买房验房有问题
早报热线帮你忙
82888000

本版撰稿
观海新闻/青岛早报记者 刘鹏