

二手房交易复苏 行业吁落实资金存管

线上化交易成熟为资金存管提供技术条件

据《南方都市报》报道,行业报告显示,我国前三季度二手房交易量已经恢复到去年同期水平。同时,二手房买卖流程复杂、周期长且涉及金额大,不少人都曾遭遇交易风险。

资金存管制度是规避交易风险的一种有效手段。10月23日,20多家新经纪品牌联合发布倡议,呼吁全面落实二手房资金存管制度。多位品牌方代表表示,该制度有利于维护购房者权益,也能够规范市场秩序,促进行业健康发展。

据悉,科技力量在房产交易领域内的应用大大促进了交易过程的线上化程度,也为资金存管制度推行提供了必要的条件。交易各方无需多耗时,可以选择在线上办理存管手续,大大缓解资金存管中“怕麻烦”的情形。

未进行资金存管 买二手房被骗170万元

“我们将恪守客户至上,提供品质服务,主动向客户介绍资金存管的重要性,捍卫房产交易资金安全”。10月23日,中国房地产估价师与房地产经纪人员学会新经纪品牌专业委员会(简称“中房学新经纪专委会”)在京召开座谈会,21家新经纪品牌联合发布倡议。

上述品牌方强调的资金存管,即将客户房款放在政府监管账户、银行监管账户或具有资质的第三方存管机构中予以监管或存管,待交易成功、符合约定条件后,再将房款解冻至业主账户,若交易失败,资金会退还给客户,保障买卖双方交易资金的安全。

若二手房交易流程中缺失资金存管环节,买卖双方很可能在交易中“踩雷”。

南都曾报道过案例,去年8月,河北省三河市燕郊镇的王先生在购买当地一套房产时,因轻信中介公司承诺,并没有使用资金存管,导致被卖家骗去170万元首付款。事后中介表示无法担责,当地住建局表示只能协助调解,摆在王先生面前的似乎只剩法律诉讼一条途径。但尴尬的是,若卖家名下没有资产,即使打赢了官司也无法追回170万元钱款,而且房源被法院拍卖后,银行是第一受益人,到时王先生恐面临“钱房两空”。

中房学副会长兼秘书长柴强介绍,二手房买卖流程复杂、周期长且涉及金额大。在实际交易过程中,由于房屋签后查封抵押、查封隐瞒、房款支付渠道不正规、共有权人争端、物业交割不清、恶意违约等原因导致交易失败,资金遭受损失的现象并不少见。

二手房交易纠纷 平均每单风险金额近40万元

座谈会上,贝壳研究院发布了行业首份《存量房交易安全报告》。

近年来越来越多城市的房地产市场走向存量房时代。据贝壳研究院统计,今年前三季度,我国存量房交易市场规模继续保持复苏,交易量已经恢复到去年同期水平。前三季度重点32城二手房交易占房屋交易的比例约为43%左右,四个一线城市的二手房交易量占比达到67%左右。

二手房交易的风险给购房者带来高额财产损失。报告显示,前三季度,在47起二手房交易资金纠纷投诉案例中,涉及风险总金额1870万元,平均每单风险金额39.8万元。

从风险来源看,主要有业主违规、产权纠纷、签后查封、经纪人或经纪机构挪用资金等。“目前来看,一、二线城市风险较少,但是去年三、四线城市不断发生经纪人与经纪机构挪用客户、业主钱款的情况。”此外,贝壳找房高级副总裁李文杰称,“一些经纪公司为了维护自身的品牌形象,必须先行垫付,再去追缴违约方责任。因此很多品牌公司也面临两难的选择,蒙受了很大的损失。”

“资金存管是对抗交易风险的有效手段。”李文杰表示。据统计,前三季度多地政府部门也出台了二手房交易资金监管的相关政策文件。例如,佛山、廊坊、开封、株洲、海口、阜阳等,纷纷明确资金监管的要求与实施方法。



资料图片

怕麻烦、风险意识弱等原因 阻碍资金存管

参会的品牌方普遍认同,资金存管制度可起到“一举多得”的效果。对客户而言,资金存管保障了交易资金的安全;同时由于购房款进行了存管,验证了购房者的资金实力,业主也就不必担心客户拖欠房款。

对于经纪品牌或经纪公司来说,一旦出现交易资金的风险,品牌或公司除了需要投入大量资金赔付外,还会失去客户对品牌的信任,品牌信誉将大大受损。

对于经纪人来说,一旦交易单出现资金安全问题,经纪人将会陷入纠纷处理当中,影响业务开展,服务效率低,人工耗损大,并且也将损失这一单的佣金

如何保护客户隐私 行业需要认真考虑

事实上,二手房交易资金存管制度已有多年历史。早在2006年,原建设部会同央行发文,此后许多城市陆续建立了存量房交易资金监管制度。

近几年,中央部门也频频发文规范资金存管制度。2016年,住房和城乡建设部等部门发文,提出健全交易资金监管制度。今年3月,住建部等部门又印发《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当建立交易资金监管制度。

时至今日,当下行业再次呼吁建立资金存管制度与以往有哪些不同?“这次是‘先做后喊’,而不是像以往那样‘先喊后做’。”中房学新经纪品牌专委会主任委员、21世纪中国不动产中国区总裁兼CEO卢航称。

收入。

对于政府监管部门来说,交易安全也有利于促进行业健康发展,维护社会稳定。

然而,《中国质量万里行》杂志今年4月所做的调研发现,超过13%消费者未选择交易资金存管,1/4消费者不清楚是否存管。

为何交易资金存管的使用比例仍然偏低?前述贝壳研究院报告称,一是交易当事人未做资金存管,主要怕麻烦,延长业主拿款周期;二是消费者缺乏资金风险意识;三是资金存管的覆盖不足;四是房屋产权信息、客户资质信息查询不够便

捷,买卖双方和经纪人无法实时了解信息变动,导致合同履行风险。

据悉,目前国内的资金存管主要有四种方式:当地政策性监管,如住建部门资金监管;城市本地银行线下存管;第三方支付机构存管;行业与专业机构合作存管。

柴强认为,资金存管具体采取何种模式,目前各地尺度宽严不一,效果各异,应进行详细调研。

记者注意到,此次参会的品牌方代表有一项共识,即在制定的交易资金存管方案中,绝不允许经纪公司、经纪人使用这笔资金,以防“爆雷”风险。

理伊凯认为,如何保证线上的实名认证、人脸识别等足够安全准确,如何保护客户隐私等,都是行业需要认真考虑的问题。

“把资金交易安全现状定义为行业之痛,一点都不为过。”卢航说,“交易资金存管的问题不解决,就会一直是品牌方的一个‘定时炸弹’。”

与会的多个品牌方代表均表示,加强交易资金存管,不仅能够促进安全的市场交易环境,切实维护购房者合法权益,也能够有力维护房产经纪的市场秩序,促进房地产经纪行业健康发展。希望能尽快推动资金存管制度出台落地,让资金存管制度变成行业的标准,成为客户、新经纪服务者的习惯。

技术是把双刃剑,线上化也会带来一些新的挑战。贝壳找房交易平台总经

(林方舟)