

近年来,我市房地产市场发展迅猛,存量房市场(即人们通常所说的二手房市场)也日趋成熟。但在市场交易中,存量房市场的安全、规范等问题也日益突显。为加强政府对房地产交易市场的监管,北京市出台了存量房交易服务平台的工作,旨在维护交易双方合法权益,促进市场规范,切实保障买卖双方的合法权益。

# 我区5月1日起试点北京市存量房交易服务平台工作

## 政府部门提供房源核验、资金监管等服务,规范存量房市场

政府搭建公共服务平台,为群众无偿提供信息发布、房源核验、房源状态查询、网上签约、资金监管等一站式服务,切实保证房源真实有效、交易资金安全交割。今年5月1日起,北京市存量房交易服务平台(以下简称“服务平台”)将在我区开始试点工作,向进行存量房买卖的居民提供服务。此项工作2011年首先在海淀区试点,今年5月1日起扩大到包括石景山、西城、丰台等在内的11个区县。

为保障此项工作的顺利进行,石景山区住建委在目前房屋交易量增加、工作繁忙、人员缺少的情况下,不等不靠,积极做好试点准备工作。派出相关工作人员到海淀区学习存量房交易服务平台工作经验,制定了试点工作实施方案,拟定了存量房交易工作流程和网上资金划转监管流程,购置了必要的设施设备;同时成立了我区试点工作小组,对试点岗位人员进行了优化编组,并根据方便我区群众的原则,确定了存量房交易资金监管银行。

据了解,该服务平台主要有以下特点:

**一是政府提供有效房源信息的发布平台。**试点期间,石景山区属地范围内房屋所有权人自行出售的,可选择是否通过服务平台发布房源信息;委托经纪机构出售的,服务平台将自动发布房源信息。在房源信息发布期间,如该房源出现完成网签、限制权利状况、权利状况发生变更等情形的,系统将自动终止信息发布,保障双方权益不受侵害。

**二是政府部门将提供房源核验服务。**为便于交易各方查询到有效的房源信息,拟上市房源都将先在区县房屋行政管理部门完成房源核验后,才可以在服务平台发布信息、办理网上签约手续,让老百姓放心选房、放心买房。

**三是政府提供存量房自有交易资金监管服务。**为确保存量房交易资金安全交割,该服务平台将提供存量房自有交易资金监管服务:买卖双方自行达成交易的,可协商是否通过监管账户划转自有交易资金;通过房地产经纪机构成交的,须通过政府部门开设的监管账户划转存量房自有交易资金。

**四是可进一步规范存量房交易的经纪行为。**根据《经纪机构管理办法》的规定,未经房屋所有权人书面授权委托的经纪机构,不得对外发布该房源信息,不得居间、代理销售该房

屋。试点期间,为避免同一套房屋多处发布信息引发矛盾纠纷,同一套房屋只能委托一家房地产经纪机构申请核验,将有效预防虚假房源、中介机构吃差价等问题的产生。

根据要求,对违反《通知》规定的经纪机构及人员将从严查处,情节严重的暂停网签,并向社会公示;造成重大社会影响的,依法取消经纪机构资质或人员资格,以保证相关措施、服务落实到位。

据区住建委相关负责人介绍,近年来,我市存量房交易环节的投诉有所增加,如:少数不法中介机构公布虚假房源信息、冒充个人骗取房源、不按约定办理房屋过户手续、所购房屋产权不明确、少数经纪机构恶性竞争扰乱房地产市场等。针对房地产存量房市场亟待规范的实际,北京市按照中央相关部署要求积极开展了有关工作,出台了《关于做好存量房交易服务平台扩大试点工作有关问题的通知》。这位负责人表示,随着北京市房地产市场的快速发展,房地产市场调控力度不断加大,特别是存量房市场新情况、新问题不断出现,原有政策不能完全适应存量房市场形势的变化,必须进行管理模式和机制上的创新。存量房交易服务平台,是保障存量房交易当事人合法权益,规范存量房市场发展秩序的一项重要举措,将有助于规范房地产市场秩序。



我区房产交易大厅工作现场

### 石景山区存量房交易服务平台试点工作政策问答

#### 一、为什么要建立存量房交易服务平台?

1. 存量房市场已成为房地产市场的重要组成部分,交易日渐活跃,不断规范存量房交易市场十分重要;
2. 增强交易双方信息对等性,促进公平交易,保障交易资金的安全;
3. 进一步规范我市房地产经纪机构服务行为,维护我市房地产市场秩序,切实保护买卖双方的合法权益。

#### 二、存量房交易服务平台提供哪些服务?

1. 建立信息发布平台,及时公示房源信息,方便百姓选房购房;
2. 推行房源核验制度,便于交易各方查询有效房源信息;
3. 提供存量房自有交易资金监管服务。

#### 三、房源核验的流程是什么?

1. 房屋所有权人自行出售存量房的,持房屋所在权证原件和身份证明原件到石景山区住建委行政服务中心房源核验服务窗口办理房源核验。

房屋所有权人委托房地产经纪机构居间、代理出售存量房的,房屋所有权人应签署《存量房核验委托书》,受托房地产经纪机构网上申请核验。

2. 服务窗口受理房源核验申请后,交易平台自动生成房源核验编号和密码,申请人和房地产经纪机构可凭房源编号和密码在房源发布网站上查询核验结果。购买人可通过房屋所有权人或经纪机构进行查询。

#### 四、经过房源核验的房屋通过什么途径发布?

登录北京市住房和城乡建设委员会网站(www.bjjs.gov.cn)-存量房交易服务平台模块

#### 五、通过房源发布的网站,可以获得哪些信息?

您可以查询拟上市的存量房房源,并选择合适的房源,通过房源发布信息中的联系方式进行联系。

如果您是房源发布人,您可以通过房源核验编号和系统生成的密码实时查询您发布房源的情况和状态。

#### 六、什么是自有交易资金?

自有交易资金是指存量房买卖合同中约定的房屋买受方支付给卖方除贷款外的全部购房资金。

#### 七、资金监管防范交易资金风险的特点和优势是什么?

1. 安全。买卖双方资金通过政府在银行设立的资金监管专用账户进行结算收付,没有第三方代理,有效地制止了少数经纪机构吃“差价”和积压、挪用房款等市场违规行为。
2. 高效。资金监管主要依托全市统一的存量房网上交易服务平台进行,与银行系统对接,实现信息实时传递,避免您往返跑路,方便您快捷交割资金。
3. 便民。监管资金带息支付,不增加群众负担,真正做到了为民着想,为民服务。

#### 八、通过“监管账户”划转自有交易资金增加费用吗?

存量房交易服务平台提供的资金监管服务是免费的,不向交易当事人收取费用。账户内所发生的利息,将在资金划转同时支付给卖方。若交易不成功,资金及利息将同时退到买方提前确定的退款账户中。利息的结算方式由各银行系统按有关规定自动计算。

#### 九、什么情况下,存量房交易当事人可以自行划转交易资金?

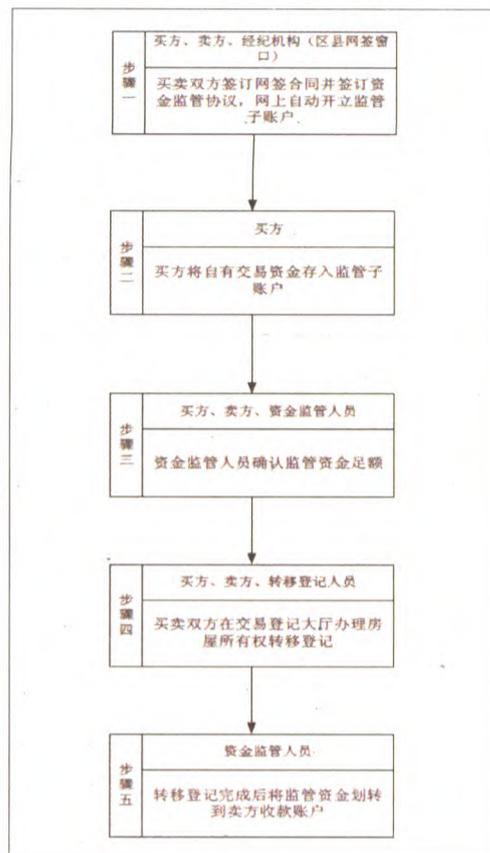
在试点期间,存量房买卖双方自行达成交易的,可协商是否通过监管账户划转自有交易资金,如选择不通过监管账户划转自有交易资金,则交易过程中发生的资金及权属风险由存量房买卖双方当事人自行承担。

通过房地产经纪机构居间、代理达成交易的,必须通过监管账户划转房屋自有交易资金,不得自行或委托房地产经纪机构、其他社会组织和个人代收代付。

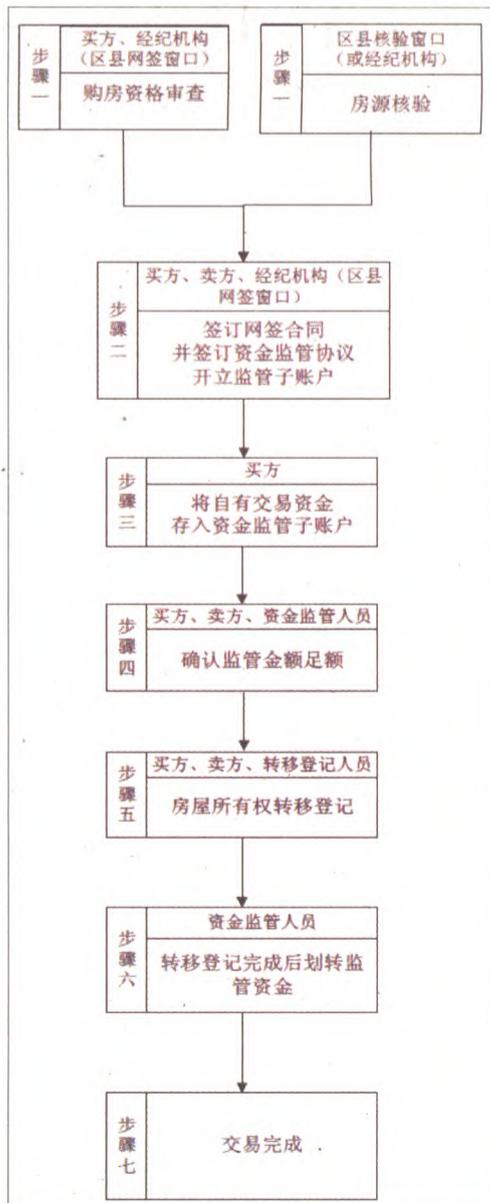
### 资金监管流程:

通过存量房网上交易服务平台和流程整合,目前已经实现了房屋过户登记和资金监管手续的同步完成,整个资金监管过程分五步:

#### 存量房网上交易资金划转流程:



#### 存量房交易服务平台运行后,存量房交易流程:



本版特约编辑:果雪梅、何艳珺