

# 二手房交易须网上签约

## 房源信息必须真实有效,是否进行资金监管可自愿选择

本月初,我市正式实行存量房交易网上签约,要求从事房地产经纪、网签、资金监管等业务的相关人员必须取得国家、省、市相关从业证书,并在店内悬挂服务公示牌。

昨日,市住房保障和房产管理局举办了房地产经纪从业人员岗位培训,共有300多人参加。与此同时,该局相关负责人还就存量房交易过程中市民关心的问题进行了解答。

### 网上签约,房源信息须真实有效

存量房网上签约究竟如何操作?记者在工作人员的指导下,登录网上签约系统进行详细了解。打开存量房交易管理页面后,已经登记在册的我市各个存量房的自然状况,如位置、楼层号、朝向、面积等信息一目了然。除此之外,还有所属经纪机构名称、联系方式和主办经纪人员以及经纪机构的特殊说明事项和其他相关信息,类似于网络上流行的房屋交易网站。

“从事存量房经纪业务的中介机构,

首先要到房管局进行备案。”市房地产市场管理处处长杜洪飞说,中介机构只有备案后才能领取网上签约的客户端软件并注册,而且要和委托出售存量房的卖房人在线签订存量房出售委托合同(合同由市场处编号存档)后,才能通过网上交易系统提交存量房信息;房管局对于用户提交的信息进行校验后,才会在该局的门户网站上发布。

杜洪飞说,每一个存量房信息在发布之前,都要经过严格的审核,因此可以保证是真实有效的,不会发生不符合交易条件的保障性住房、尚未解押的房屋或是产权有纠纷的房产上市交易等情况。近日,市房管局门户网站将开辟专门的板块,用于发布存量房信息。

### 二手房交易必须通过网上签约

为进一步规范二手房市场交易行为,降低交易风险,存量房交易无论是委托中介进行,还是买卖双方自行达成协议,都必须通过网上签约系统进行。

也就是说,如果交易双方通过委托

房地产经纪机构成交后,相关经纪人就要登录存量房网上交易系统,在线录入存量房买卖合同的相关条款、内容,并将交易信息提交到存量房网上交易系统,并打印交易合同,再由交易双方当事人在合同上签字、盖章。

如果交易双方自行达成协议,可以直接到位于新区的市行政服务中心房管局窗口办理相关手续。为了方便市民,该局专门开设了两个专用服务窗口,并有工作人员提供网上签约程序的帮助。具体的操作流程是,交易双方当事人持房屋所有权证、双方身份证明即可到现场办理网上签约,并签订存量房买卖合同,同时选择是否进行交易资金监管。需要注意的是,委托他人办理的,还需提供公证书和受托人的身份证明、委托人的身份证明复印件。

### 自行交易市民可选择是否进行资金监管

根据规定,二手房交易双方的交易合同在网上签约备案后,资金不直接通过经纪公司或卖房入,而是由二手房交易

资金监管部门在商业银行开设的资金监管专用账户进行划转,监管部门和监管银行将对交易行为和交易资金进行监管。

目前,我市已确定中国建设银行为交易结算资金存入、划转的监管银行,并开设了专用账户且不能取现。如果是不通过中介机构自行交易的市民,可以自愿选择是否进行交易资金监管。(具体步骤见图表)杜洪飞说,仅1日当天就有8名市民自行完成存量房网上签约业务。

需要注意的是,在存量房转移登记受理之前,如果交易双方当事人经协商一致终止交易,需持身份证明、存量房买卖合同、交易结算资金监管存入证明,一同到房管局窗口提出解除合同申请。市场处将根据合同的约定向监管银行出具划款通知单,通知开户银行将买方的交易结算资金和利息划入买方结算账户。

在存量房转移登记之前,如果因交易双方当事人或其中一方违约,造成交易终止的,在交易双方当事人未达成一致意见前,房管局将暂停划转交易结算资金,等到交易双方当事人协商一致或依据生效司法文书进行划转。  
本报记者 李岚 通讯员 司马莉 王丽媛

## 中网央电“三网融合”终端设备在我市投入运营

### 上网打电话看电视有望一“网”打尽

本报讯(记者 孙小蕊)从今年起,我市市民有望在家里装一条线路,就可以实现打电话、看电视、上网等多种功能。

昨日,中网央电“三网融合”终端设备河南运营启动仪式在我市举行。“三网融合”后,市民家里只需安装一条线路就能轻松实现电话、电视、网络功能。

“三网融合”是指电信网、广播电视网、互联网三大网络通过技术改造,其技术功能趋于一致,业务范围区域相同,网络互联互通、资源共享,能为用户提供语音、数据和广播电视等多种服务。“三网融合”极大地减少基础设施建设投入,简化网络管理,降低维护成本,看电视、上网、打电话资费也有望打包下调。

中网央电“三网融合”终端设备今年将在我市范围内全面推广,力争明年实现全覆盖,使我市真正成为全省“三网融合”示范城市。

## 连牌带车卖给你?不靠谱!

受传统观念影响,不少人为爱车挑选车牌时比较在意号码的寓意。近日,记者走访发现,不少车主在二手车市场“淘牌”,甚至还有打出“连牌带车卖给你”的旗号。这靠谱吗?

“俗称的‘3炸’‘4炸’‘5炸’,也就是连续相同的号,这些都是好号。”某品牌二手车品鉴师张林说,此外,随着我市汽车保有量的增加,像“老5位号”等在过去很常见的车牌,尽管没有特殊含义,现在也算是好车牌。

随着交管部门对车牌管理的逐步规范,炸牌号等牌照拍卖款会作为道路交通事故医疗救助基金。这样一来,车主想获得好牌照只能参与竞拍,由此出现了二手车市“淘牌”等现象。

市公安局车辆管理所相关负责人介绍,按照相关规定,二手车过户指的是车辆过户,不包括车辆牌照过户,因此“连牌带车卖给你”的说法不靠谱,而且容易引发纠纷。

不过,机动车所有人可申请新车使用原机动车号牌。该负责人介绍,在办理车辆转移登记或注销登记后六个月内提出申请,机动车所有人拥有原机动车三年以上,涉及原机动车的道路交通安全违法行为和交通事故处理完毕,同时符合这3个条件,车主才能申请使用原机动车号牌。

他建议,有需求的市民应通过竞拍途径获得“靓号牌”,这样不仅能满足个人需求,拍卖的款项还能注入道路交通事故医疗救助基金,从而帮助更多的人。

本报记者 马毓攀 特约记者 潘华武

## 存量房自行交易办理资金监管步骤

### 第一种情况:如果买方为一次性付款

- 第1步:交易双方当事人持存量房买卖合同、交易双方当事人身份证明,到监管银行将购房款存入监管账户,银行出具资金监管存入凭证。
- 第2步:交易双方当事人持存量房买卖合同、

交易双方当事人身份证明、银行资金监管存入凭证等材料到市行政服务中心房管局窗口,办理交易结算资金监管手续。

- 第3步:交易双方当事人持存量房买卖合同及存量房转移登记所需其他材料,到市行政服务中心房管局窗口申请办理存量房转移登记手续。

- 第4步:办理完转移登记手续后,市场处将在软件系统上发送“资金拨付”指令,银行会在两个工作日之内将监管资金拨付至卖方账户,买方即可领取房屋所有权证。

### 第二种情况:如果买方需要办理商业银行住房贷款

- 第1步:交易双方当事人达成成交意向后,到银行进行贷款材料初审,银行确定贷款比例和期限。

- 第2步:经贷款银行初审通过后,交易双方当事人持存量房买卖合同、交易双方当事人身份证明将首付款存入监管账户,银行出具首付款资金监管存入

凭证。银行审批通过后,签订借款合同、抵押合同、承诺书(交易双方当事人认可银行发放贷款的期限)。

- 第3步:交易双方当事人持存量房买卖合同、首付款资金监管存入凭证、交易双方当事人身份证明等材料到市行政服务中心房管局窗口,办理交易结算资金监管手续。

- 第4步:交易双方当事人和贷款银行持存量房买卖合同及转移登记和抵押权登记所需其他材料,到市行政服务中心房管局窗口申请办理存量房转移登记手续和抵押权登记手续。

- 第5步:待存量房转移登记、抵押权分别进行登记后,市场处通过软件系统向银行发送“拨付首付款”指令,银行会在两个工作日之内将首付款拨付至卖方账户;待贷款银行将贷款资金转入监管账户后,市场处向监管银行发送“拨付贷款”的指令,银行将在两个工作日之内将贷款资金拨付至卖方账户。



## “微”时代的“新”创业

### 【创富主角】

4名平均年龄25岁不到的小伙子——姜鑫、项羽、张旭天、王小五,共同经营着一家文化传媒公司。他们从帮助企业建立微信公众平台起家,后又逐渐拓展到票务和租车业务,用时下最流行的新媒体技术敲开了致富的大门。

### 【创富过程】

#### ■从建立微信公众平台起家

眼下,通过微信公众平台发布新品、开展促销活动,已成为一种潮流。从中“嗅”到商机的姜鑫,于去年9月联合好友项羽、张旭天、王小五,在西工区某写字楼开了一家文化传媒公司,专门为企业或商户建立微信公众平台、官方微博等。

公司成立之初,他们从周边的商户入手,逐一上门推介业务,每天基本上要见20个客户,但都没有下文。“他们不是对这种新型营销模式不感冒,就是认为我们太年轻,不信任我们。”27岁的项羽说,直到一个月以后,他们才签下第一单业务。

3个月后,他们又拿下了重要一单——为我市某品牌汽车4S店建立微信公众账号。对于这单业务,他们非常用心,凭借新潮的设计和大胆的创意,提升了该汽车4S店的形象。随后,其他汽车4S店纷纷找到他们,公司的生意渐渐红火起来。

#### ■拓展到票务、租车业务

去年年底,某企业为回馈客户,找到姜鑫让其帮忙在他们公司的微信公众平台上发布免费的旅游信息。

小伙子们从中又发现了商机:“我们为什么不去和景区洽谈,提供优惠的打折门票,服务客户呢?”

说做就做。他们立即跑到周边的旅游景区,与景区洽谈并签订协议。之后,有企业组织旅游,也会主动找到他们,享受相关景区的门票优惠。



张旭天、姜鑫、项羽、王小五在探讨业务(由左至右) 记者 王晓丹 摄

有了票务业务,热爱汽车的张旭天闲不住了。他和市的一些租车公司达成协议,又增加了租车服务这项业务。

就这样,每次客户搞旅游活动或是自驾游时,姜鑫他们就帮忙联系门票和车。有时候出去玩儿的客户并不多,姜鑫他们就借朋友们的私家车,几个大男孩又当“司机”又当“导游”,为客户提供立体化、一条龙打包服务,赢得了客户的好评。

#### ■从事公益活动提升知名度

今年春运期间,看到许多农民工朋友买不到回家的车票,姜鑫他们也很着急。

他们在公司的微信公众平台上打出了“让爱回家”的公益服务广告;只要有人在自己的微信朋友圈中转发这一活动帖,并收集20个“赞”,就可以解决一名省内农民工的返程票,公司不仅承担所有费用,还负责把车票送到农民工手中。

许多客户在微信上看到这一活动启事后,纷纷转发。很快,14名农民工的返程车票解决了。“这次活动,不仅让农民工高高兴兴回了家,还提升了公司的知名度。”王小五高兴地说。

2月14日情人节当天,他们又推出了“免费送玫瑰”活动,只要给公司微信或微博上回复收花人的姓名、地址和想说的话,他们就帮忙把花送到对方手中。客户无需承担任何费用,就能表达自己的情意。

通过从事公益活动,不但增加了客户的数量,而且大大提升了公司形象。“我们这个团队就是一群人在一起做一件事儿,对大家有益的事儿。将来不管遇到多少挫折,我们都不会放弃。”姜鑫说。

### 【创富点评】

■引进战略合作伙伴打开市场  
河南科技大学区域经济研究中心主任高延军:为商家搭建微信公众平台,是个新兴行业,除拥有良好的技术外,还要注意扩大宣传。需要注意的是,创业时一定要通过引进战略合作伙伴来打开市场,比如利用某个大客户,吸引相关行业的消费者,并依托这些大客户挖掘出其他衍生的商业模式。

同时,创业者在进行微信营销时,还要学会嫁接资源,以吸引更多潜在客户关注,从而提升公司的品牌形象,打造品牌知名度。  
本报记者 王晓丹

《洛阳广播电视报》成功更名《河洛生活导报》感恩回馈季系列活动:

CCTV 鉴宝专家和您一起:博览艺术珍品,免费寻宝鉴宝

★鉴宝范围:字画、瓷器、玉器、青铜器及杂项 ★特邀专家:王敬之、杨宝杰、邓丁三、杨静荣、张如明

## 河洛生活导报“泽华珍宝馆”之约·寻找洛阳民间国宝暨高端艺术品博览会

4月10日盛大启幕超值礼品天天送

# 鉴宝

活动内容:为庆祝更名成功,感恩回馈市民,特邀央视《鉴宝》栏目的专家,为市民免费鉴宝。

此次博览会展出的艺术品门类齐全,规格较高。有书画、玉器、瓷器、茶艺、红木、紫砂和红酒等1000多件高端艺术品。

不乏王铎、林散之、张海、刘大为的书法,范曾、黄胄、何家英等“大师级”艺术家的书画;也不乏近年来在书画界声名鹊起的艺术家们的代表作,像王子和、王敬之、杨志斌、祖我的画作等。

值得一提的是,其中有不少艺术品还是首次在国内亮相。

【全城寻宝鉴宝:辨识藏品真伪,提升鉴藏水平,寻找民间国宝】

【艺术品博览会:让高端艺术品走进百姓生活,为收藏爱好者提供淘宝机遇】

鉴宝时间:4月11日至13日  
博览会时间:4月10日至30日  
活动地点:新区体育南大门东侧  
河南泽华珍宝馆  
主办单位:洛阳日报报业集团  
承办单位:河南泽华珍宝馆  
河洛生活导报  
咨询电话:0379-65287888

