

Research on Capital Supervision in the Process of Commercial Housing Transactions

Baojiang Yao

Pingding Real Estate Management Institute, Yangquan, Shanxi, 045200, China

Abstract

Nowadays, the pace of urban construction is gradually accelerating, and more and more people are pursuing to have their own private space in the city. The emergence of commercial housing, to some extent, satisfies this demand of people. However, it should be noted that in the process of commercial housing transactions, due to the large amount of money involved, it is necessary to implement and deal with the issue of capital supervision in the transactions process, so as to avoid the occurrence of dangerous situations caused by unexpected risks, bringing huge losses to consumers and real estate developers. Therefore, this paper focuses on the research on the issue of capital supervision in the process of commercial housing transactions, and puts forward corresponding optimization measures in combination with the reality, in order to effectively guarantee the security and stability in the process of commercial housing transactions.

Keywords

commercial housing transactions; risk mechanism; fund supervision; sustainable development; contract filing

关于商品房交易过程中的资金监管问题研究

姚宝江

平定县房地产管理所, 中国·山西 阳泉 045200

摘要

现如今城市建设脚步逐渐加快, 越来越多的人追求在城市中拥有属于自己的私人空间, 商品房的出现在一定程度上满足了人们的这种需求。但是需要注意的是, 在进行商品房交易的过程中, 由于涉及到钱财的数额较大, 一定要对交易过程中的资金监管问题做好落实和处理, 避免意外的风险导致危险情况的出现, 给消费者和房地产商带来巨大的损失。因此, 论文重点针对商品房交易过程中的资金监管问题进行研究, 结合实际提出相应的优化措施, 旨在有效地保障商品房交易过程中的安全性和稳定性。

关键词

商品房交易; 风险机制; 资金监管; 可持续性发展; 合同备案

1 引言

随着中国城市建设速度的不断提升, 城市环境以及人们的生活质量得到了明显的提升, 棚户区、城中村等城市建筑改造工作也在推动城市环境的进一步优化。当下商品房市场已经成为了社会主义市场经济发展过程中重要的组成部分, 商品房的出现满足了一大批人刚性和改善性的住房需求, 使中国的房地产行业得到了有效的发展^[1]。为了减少商品房交易过程中可能会存在的风险问题, 就一定要结合实际的情况, 在法律允许的范围内进行购买和交易, 避免“延期交房”“一房二卖”等情况的出现。所有的商品房交易过程都一定要做到保障购房者的合法权益, 以公平、公正的交易为荣, 以坑

蒙拐骗的交易为耻。

2 重视商品房交易过程中资金监管的意义

首先, 重视商品房交易过程中的资金监管, 能推动整个房地产行业的健康发展。这是因为房地产行业与百姓的安居息息相关, 它的运行稳定直接影响着社会的基本秩序。因此, 加强对商品房交易过程中资金监管法律的应用, 尽量避免交易过程中的违法、违规行为的发生。重视商品房交易过程中资金监管是避免经济风险要素出现的主要措施之一, 对规范房地产行业的秩序具有积极的促进作用^[2]。当相应的购房交易过程中被监管起来, 房地产企业盲目投资、抽逃资金、一房两卖的情况会被完全杜绝, 有助于购房者基本利益的维护。

3 商品房交易过程中的资金监管是防范购房资金潜在风险的重要保障

3.1 商品房资金监管在防范交易风险中的实际运用

根据中国住建部的相关规定,在大部分的城市都已经出台了商品房资金监管工作的相关准则,要求房地产开发商再进行商品房开发的过程中必须要获得《商品房预售许可证》以及工程竣工验收备案之后,才能将房子售卖给他人。并且对于售卖过程中所支付的购房款要进行商品房预售的监管账户管理,开发企业不能以任何形式来收取消费者的房产资金。当开发企业在为购房人进行《商品房买卖合同》网签合同备案之前,应该将购房款转入监管账户监管起来,防止这段时间的资金风险。在相应的商品房项目竣工验收完成之后才能解除监管^[3]。

3.2 购房人在商品房资金监管中应注意的风险

一般来说,购房者都是在积攒了一定的积蓄之后才会进行商品房的购买,因此他们在进行商品房交易的过程中必须到销售现场的公示栏来认真查看购买商品房的《商品房预售许可证》,必须要了解清楚该许可证上所记载的房地产开发企业的名称、房屋的坐落、楼栋号、房屋的用途以及备注事项等,对销售过程中是否有所限制的内容做到详细的了解。希望国家能制定相关规定,在商品房预售许可证中载明监管账户和监管银行,对这两者进行了解,在进行商品房交易过程中的资金监管就可以做到有理有据、有章可循^[4]。当购房过程中进行交易的时候要采取拍照等方式来进行固定记录,在支付开发企业购房款的时候一定要将定金、首期付款、分期付款等在内的购房款直接转入到监管账户中,在房产彻底变为自己之前留好相关的转账凭证,防止出现转账记录消失和违规操作的情况而影响商品房的售卖以及消费者的财产安全。对于按揭买房的购房者来说,还需要随时了解个人的住房按揭贷款是否在固定的时间,按照固定的份额划配到监管账户。如果说开发企业提出要将购房款先汇入到自身的账户,而不是通过监管账户进行转账的,请购房人一定要注意对账户信息的安全性了解,不要轻易相信售楼人员提出的优惠政策和任何解释,如果有风险性的问题存在,则应该坚决不予购买。

4 促进商品房交易过程中资金监管问题的措施

4.1 监管主体应具有相关专业背景知识

在进行商品房交易的过程中必须要落实相应的资金监管

问题,对监管过程中的监管主体来说,他们必须要具备较强的综合性专业知识,当其综合素质达到行业要求的时候,才能保证整个交易过程的准确性和合理性。而且对于房地产交易过程中资金监管主体来说,不仅要具备交易过程中对于法律条文的认知,而且相应的建筑工程专业知识也必须要有所了解,这样对于顾客所提出来的问题才可以进行一定的解释。相对于预售的商品房来说,这样的知识还能帮助其监督整个建筑工程的顺利完成。由于预售的商品房所具备一定的融资性,在资金监管的过程中也必须要具有相应知识能力的金融商业机构参与其中,才能保障房地产商、金融机构以及房子购买者多方的基本利益^[5]。

4.2 监管主体的确定应优化配置监管资源

想要实现商品房交易过程中监管资源的优化配置,就必须要求监管成本最小化以及监管成效最大化。首先,在进行商品房预售设计的过程中相应的资金监管主体应当以达到实际资金监管的目的和效果为主要的根本工作原则,并坚持“节俭双赢”的战略措施来进行交易过程中相关风险的控制^[6]。其次,在进行资金监管模式的设计上还需要做到一定的简化,要求资金监管的参与者数量较少,但是专业性极强,监管机构设置精简高效、法律关系清晰明了,才能有助于明确监管人和参与人之间的权利义务关系,并减少一些额外辅助的费用支出。最后,由于商品房预售资金的监管主体在整个交易的过程中所具有比较特殊的地位,对于法律的承担责任来说是具有独特性的,为了保障整个交易过程中资金监管的稳定性,就必须履行相应的监管职责来保证购房者的基本权益,促进整个房地产行业能稳定可持续发展的下去。

4.3 监管机构的内部制衡与外部监督

在进行商品房交易过程中资金监管工作落实的过程中还需要避免监管权力过大,当监管权和购买权以及消费权必须要处在一个制衡和监督的过程中,对于商品房预售资金监管机构的制衡来说才是正确的。为了实现这一目的,首先要做到的是要求监管机构内部的各部门做好相对制衡,在监管协议中要明确清楚第三方的责任以及要求在政府房管部门的帮助下使得每一个工作步骤都符合规则 and 标准。当开发商对于房管部门的程序具有一定异议的时候,或者对于银行的拒绝划拨有异议的时候,可以要求政府的主管部门来结合实际情况进行复议,确定好时间和复议规模,并要求多方参与其中,

才能保障彼此之间的公平性。政府主管部门对于监管机构所出现的不符合协议的约定程序要开出具有法律效应的文件,才能使其具有一定的否决权,否则就需要通过层层批准和落实再进行新一份文件的办理。其次是要加强监管机构的外部监督,也就是说对于商品房预售资金监管网络必须要进行外部信息的披露,建立起一定的网络信息披露平台要求所有的商品房交易程序、资金调度、运用细表都能从网络平台中表现出来,对于购房者来说做到每一笔款项的清晰明了,是查询预售资金运用情况的主要策略之一。

5 结语

综上所述,无论是从国家相关法律和政策的角度,还是从社会进步过程中人与人之间相处的道德角度,在进行商品房交易的过程中都必须要保障购房者和房地产开发企业的基本合法权利和义务,对于双方各自应当所得的利益做好平衡,减少意外风险要素的出现。在这样的发展背景下,消费者在进行商品房购买的过程中必须要对该行业有所认知,并且做到遵纪守法,不要因为一点儿蝇头小利就被不法企业所“忽悠”

造成自身的财产损失,必须要学会从根源上来杜绝商品房交易过程中存在的风险,加强资金监管工作,对交易过程中已经出现或者即将出现的违法、违规行为做到严格查处,这是保障房地产企业能可持续性发展下去的重中之重。

参考文献

- [1] 优化流程 提高效能 打造服务新体验——南京推出全国首家房产交易与登记一体化办理平台 [J]. 中国房地产, 2017(19):24-26.
- [2] 沈文华. 建立包含在建工程抵押贷款的资金监管制度 [J]. 中国房地产, 2017(13):23-24.
- [3] 张梦俐. 完善商品房合同网签流程探索 [J]. 城乡建设, 2017(09):64-65.
- [4] 本报记者. 规范经营行为 整治市场秩序 [N]. 大同日报, 2017-04-11.
- [5] 万子芊. 商品房交易中消费者权益保护问题研究 [J]. 中外企业家, 2016(10):174-175.
- [6] 曹双. 预购方在商品房预售中法律风险防范研究 [D]. 北京: 中国政法大学, 2015.