



托管流程简介

托管是如何进行的?

托管机构是买房所需的所有资金、指令和文件的保管处，包括您的保证金以及贷方为新贷款提供的资金和文件。一般来说，买方将保证金交给托管持有者保管，卖方将契约和所有其他必要的文件交给托管持有者保管。托管结束之前，买方将必要的，且双方达成一致的尾款交给托管持有者保管。出现以下情况时，买方向托管持有者发出指令，要求其将资金交给卖方：

- ✓ 托管持有者将契约转交给产权公司进行存档备案
- ✓ 产权公司通知托管持有者，可以出立产权保单，证明产权归于买方名下
- ✓ 托管持有者之后成为双方代理，按照托管指令的授权保护各方权益。只有满足托管指示的条款和细则，且买卖双方签署托管文件后，才能完成托管。托管持有者根据购房协议条款和贷方的要求接受指令。

托管职责

托管专员的职责通常包括如下内容：

- 接收经签署的购买协议；
- 接收和保管买方存入托管账户的保证金
- 作为交易各方的中间人和联络人/沟通联系人
- 预订初步报告，以确定产权状态
- 了解受益人的状况或当前贷款的相关还款要求
- 遵循贷方成交指令中的贷方要求
- 促成双方提出所有托管附带条件或其他必要条件
- 按比例分配税费、权益、保险和租金
- 制定/促成转让契约或其他圆满完成交易所需的文件
- 安排买卖双方见面签署文件
- 要求买方提供购房资金，新贷方提供贷款资金，并接收这些资金
- 根据卖方、买方和贷方指令结束托管
- 按照指令安排契约和其他文件的存档备案
- 要求提供产权保单保险
- 授权分配资金，包括产权保险费用、存档备案费、佣金和偿还的贷款
- 处置托管账户中的全部资金
- 为各方制定最终的会计报表

托管沟通建议

- ✓ 打电话给托管专员时，请记下托管机构的电话以及买方/卖方的姓名。
- ✓ 如有任何可能影响交易的情况，请告知托管专员。
- ✓ 直接向合适的代表人员咨询您的问题，比如：
 - 房产经纪人**：房产的实际情况、分歧、销售条件。
 - 贷方**：贷款条件、信用报告问题等
 - 托管专员**：托管指令、文件和需要填写的表格。