

# 什么是托管？

## 它是如何工作的？

### 什么是托管？

托管公司是一个中立的第三方机构，负责收集买卖双方以及贷款机构的文件和资金，并预备房产的交易程序。托管方必须遵循各方同意的文件指示。

托管公司将与买方，卖方和贷款机构取得所有所需文件的签名，与产权代表专员密切合作，以清除留置权及对房产的产权负担，并把所需文件提交县政府部门登记。

### 为什么我需要托管？

托管确保各方在所有交易条件都得到满足之前不会提早交付资金或把文件提交县政府部门登记。

### 如何开始托管程序？

**开始托管程序**是交收过程中的第一步。一般情况下，开始托管服务时，交易各方提供给托管公司保证金支票和买卖协议，其中概述了该交易，并提供了交收日期，额外条款和资金细节。任何涉及交易的一方均可以“开始托管”，但一般情况下房地产经纪人会处理。在私人买卖的情况下，买方或卖方均可以开始托管程序。

### 谁来决定交收日期？

买方或卖方均可以选择交收日期，但另外一方必须同意。买卖协议可以注明交收日期为“在2015年8月20日或之前交收，”在大多数情况下，交收日期为买卖协议签署的日期后的30，60或90天。



### 交易费用都包括什么？

交收费用包括产权搜索费，税金，公证费，贷款费，托管服务费，登记费，再传递费，房地产销售佣金和其他费用。

### 谁选择采用哪一家托管公司？

参与交易的各方决定聘用哪一家托管公司。虽然很常见的情况是你的房地产经纪人将会为您推荐，但各方有权选择他们觉得有能力和有经验的任何托管公司。法律禁止托管公司给房地产经纪人付介绍费，以保障当事人的选择权利。