

两部门发文全面推进带押过户 岛城在去年尝鲜基础上再上新模式 存量房公积金贷款也能带押过户

为进一步提高存量房交易流转效率,自然资源部、中国银保监会印发《关于协同做好不动产“带押过户”便民利企服务的通知》,对协同做好不动产“带押过户”做出全面部署。为全面落实房地产长效机制,增加市场供给,激发市场活力,引导释放二手房源,解决居民购房实际难题,青岛市住建局在市场调研和试点研究的基础上探索尝试,此前已形成了“优鲜卖”“带押过户”等创新举措和经验做法。昨日,市公积金管理中心联合市不动产登记中心、公证机构等部门,推出存量房住房公积金贷款带押过户模式。

两部门通知:全面推进带押过户

根据自然资源部、中国银保监会的通知,各地要在已有工作的基础上,以“三个拓展”全面推进“带押过户”:推动省会城市、计划单列市率先实现,并逐步向其他市县拓展;推动同一银行业金融机构率先实现,并逐步向跨银行业金融机构拓展;推动住宅类不动产率先实现,并逐步向工业、商业等类型不动产拓展,最终实现地域范围、金融机构和不动产类型“带押过户”全覆盖。

两部门要求各地结合本地实际,确定适宜的办理模式。尤其是买卖双方涉及不同贷款方的业务,鼓励各地积极引入预告登记,防止“一房二卖”,防范抵押权悬空等风险,维护各方当事人合法权益,保障金融安全。相关专业人士介绍,民法典第四百零六条明确规定“抵押期间,抵押人可以转让抵押财产。当事人另有约定的,按照其约定”。这为不动产“带押过户”提供了法律依据。2021年,自然资源部印发了《关于做好不动产抵押权登记工作的通知》,明确已抵押不动产转移的具体办理要求,在登记制度方面做好了与民法典的衔接。

岛城去年已推出“优鲜卖”“带押过户”

根据统计数据显示,青岛市超三成购房者为“以小换大”“卖旧买新”的改善性住房需求,对他们而言,旧房没卖

掉,中意的新房不敢定,还有的旧房贷款未还清,需要先凑钱还贷方可过户。为解决居民购房实际难题,青岛市住建局在市场调研和试点研究的基础上探索尝试,早在去年就形成了“优鲜卖”“带押过户”等创新举措和经验做法,实现房地产业的良性循环和健康发展。为打破房子“不卖不敢买”的困境,提升换房效率,青岛市房地产业协会会同贝壳找房青岛站研发了打通二手房售卖、新房认购流程的新模式——“优鲜卖”。在该模式中,购房者与开发企业、贝壳签订三方协议,与开发企业签订新房认购协议,并与贝壳平台合作经纪公司签署房源加速售卖协议。通过开发企业、平台公司、房产经纪公司三方合力,打通二手房出售、新房购买的时间间隔期,并通过保底(旧房未售出,新房定金退还)方式保障居民认购风险,帮助购房者成功置换。去年,我市下发通知,鼓励推广二手房“带押过户”模式。购房者无需自行筹资还贷撤押再交易过户,而是采用“交易过户-贷新还旧”全流程闭环模式,此举让存量房交易环节更快更便捷,更好地满足当前居民改善性住房需求。

新模式:公积金贷款也能带押过户

为进一步提高存量房交易流转效率,青岛市住房公积金管理中心联合青岛市不动产登记中心、公证机构等部门,打破业务壁垒,再造服务流程,于3月31日正式推出存量房住房公积金贷款“带押过户”新模式,更好满足当前市场的改善性住房需求,激发存量房市场活力。“带押过户”新模式打破了原有“卖方还清贷款—解除抵押—办理交易过户—买方重新设立抵押”的存量房交易流程,支持一押房屋带押申请住房公积金贷款。卖方无须先行还贷,在不解除房屋抵押状态的前提下,即可完成存量房过户、再抵押,实现贷款资金到账与产权过户登记、抵押权注销和设立登记“双同步”,有效降低制度性交易成本。为保障“带押过户”资金安全,防范业务风险,交易资金管理实行公证机构公证提存账户监管。买方首付款及贷款资金等全部存入公证机构提存账户,提存监管资金

大于卖方原有未清贷款金额,确保交易资金安全。目前办理存量房住房公积金贷款“带押过户”业务的公证机构为青岛市市中公证处和青岛市黄岛公证处。

青岛市住房公积金管理中心相关负责人表示,下一步将不断加强与相关部门沟通协作,进一步优化精简存量房贷款“带押过户”业务办理流程,最大限度保障交易双方合法权益,推动存量房交易良性循环。

行动:多方携手成立重诺守信联盟

昨日,在市住建局指导下,由市房地产业协会主办、贝壳找房青岛站承办的2023青岛居住消费品质论坛举行。市住建局工会主席、一级调研员、市建设工会主席曾林表示,今年我市还将继续加大力度全面推行优鲜卖、带押过户等模式,并根据市场反馈优化升级,破除市民住房改善置换难题。北京银行青岛分行党委书记、行长徐炜表示,针对贝壳推出的“优鲜卖”,北京银行青岛分行将配套新的资源,推出“优先贷”,在审批效率、人员配套等方面优先支持,确保满足“卖旧买新”客户的信贷需求。论坛上,青岛品质居住重诺守信联盟正式成立,这是山东省首个居住服务行业重诺守信联盟,22家企业成为首批成员。

山东省住建厅房地产市场监管处处长娄保来表示,带押过户、优鲜卖等措施让居民买房、租房省心、放心、安心的理想走进现实,形成了居住消费各方互促互赢的良性局面。这些成功经验都可向全省各地市推广复制,形成住房消费品质工作的“新样板”。

观海新闻/青岛晚报 记者 徐美中

上合新区打响优化营商环境攻坚战 部署开展2023年“深化作风能力优化营商环境”专项行动

本报3月31日讯 3月31日,上合新区举行大会总结全市“作风能力提升年”活动开展情况,部署开展2023年“深化作风能力优化营商环境”专项行动。

青岛市委常委、胶州市委书记张新竹在讲话中指出,要以“项目落地年”活动为抓手,深入开展“深化作风能力优化营商环境”专项行动。张新竹强调,优化营商环境事关上合新区高质量发展大局,必须持续发力久久为功,坚决打好打赢优化营商环境这场攻坚战,让市场化、法治化、国际化的一流营商环境成为靓丽名片。

会议对全市争先创优团队、夺旗扛旗标兵,“五化五型”

模范机关进行通报和颁奖,并对《深化作风能力优化营商环境暨“项目落地年”专项行动方案》进行解读说明。根据方案,本次专项行动从3月开始,持续到年底结束,总体上分为学习动员、查摆问题、整治整改、擂台比武、典型推树、督导考核、建章立制7个步骤,把打造一流营商环境和推动“项目落地年”攻坚突破作为新区上下凝心聚力的主旋律,通过开展“八大专项提升行动”,实现营商环境、项目质效、作风能力、发展质量“四个大提升”。

(观海新闻/青岛晚报 记者 马丙政 通讯员 周永楷 胡惟瑜)

岛城60个山头公园 绿线划定规划批前公示

本报3月31日讯 2022年,青岛开启城市更新和城市建设三年攻坚行动,公园城市建设成为城市更新的重要一环,山头公园的整治提升工作力度不断加大。为配合山头公园整治,市自然资源和规划局会同市园林和林业局开展了7区60个山头公园绿线划定工作。经广泛征求各区市政府、相关市直部门及专家意见,形成初步划定成果。按程序,青岛市自然资源和规划局于3月31日发布《青岛市60个山头公园绿线划定规划批前公示》,征求社会公众意见。

《青岛市山头公园整治工作方案》发布的山头公园整治名单共60个山头公园。其中市南区9个,市北区10个,李沧区9个,崂山区3个,城阳区5个,即墨区8个,西海岸新区14个,跨区2个。规划原则为保护优先,应划尽划;统筹协调,多规合一;边界清晰,便于监管;分类施策,便民利民。60个山头公园绿线总计面积约68平方公里。

山头公园绿线范围内经依法批准的公益性项目,其公益性用途不得改变,现有建筑物、构筑物及其他设施不得违反绿线管理办法的相关规定擅自改建、扩建。现有非公益性项目按照近限远迁的原则逐步搬迁,对违法违规项目予以清理整治。山头公园绿线范围不得随意调整。(观海新闻/青岛晚报 记者 徐美中)

以赛聚势打造电商新“秀场”

市南区率先开展创业型街道创建活动

本报3月31日讯 31日上午,市南区“直播创享家”创业赋能大赛启动仪式暨创业型街道(社区)创建活动在青岛市创业总部拉开帷幕。来自全市的优秀企业代表、参与直播大赛的选手代表等百余人参与活动。

市南区锚定加快建设新时代社会主义现代化国家大都市样板区目标,抢抓直播经济风口,以大赛寻突破,打造电商新经济“秀场”,助推市南区创业型街道(社区)创建工作提质增效。

此次“直播创享家”创业赋能大赛分设党建赛道、文旅赛道、直播带货赛道、才智公益赛道、院校赛道、乡村振兴赛

道六大赛道。大赛将评选一等奖1名、二等奖2名、三等奖3名,同时将评选明星主播若干名、优秀达人若干名、最具潜力主播若干名。

“通过‘直播创享家’创业赋能大赛,为各类重点群体提供‘软实力’帮扶和‘硬措施’托底,鼓励其通过直播创业,进入新就业形态从业。力争将市南区建设成为具有完备创新创业生态,新技术、新产业、新业态、新模式竞相迸发,各类创业主体都能够实现创业梦想的新时代社会主义现代化国际大都市样板区。”市南区人力资源和社会保障局局长洪琳介绍。(观海新闻/青岛晚报 记者 张琰)

天津路、河北路片区改造提升工程公示

本报3月31日讯 为提升城市品质,推动传统风貌建筑的活化利用,市南区政府拟组织实施天津路河北路片区保护更新工作,《天津路、河北路片区改造提升工程(一批次)批前公示》于3月31日正式发布。

项目位于四方路历史文化街区,天津路以南、保定路以北、河南路以东、中山路以西区域内,共6处传统风貌建筑,即河北路9号河北路15号、中山路120—130号1#楼、

河北路14号、天津路20号甲及22号、河南路35—39号,建设单位为青岛海明城市发展有限公司。

根据《青岛市城市风貌保护条例》和《四方路历史文化街区保护规划》的要求,市南区政府组织编制了该项目保护更新方案,已通过专家评审,符合历史风貌建筑保护有关要求,本保护更新项目按照“修旧如旧”的原则,实现对环境的综合提升。(观海新闻/青岛晚报 记者 徐美中)