

“带押过户” 二手房交易变简单了

西海岸新区不动产登记中心推行二手房过户新模式并完成山东省首笔业务



小鹏看房

拨拨灵灵
82888000



相比买卖新房,二手房交易手续更为复杂。特别是在银行贷款方面,想卖房,但还有贷款未结清,那就需要先结清贷款,解除房屋抵押,才能办理交易过户。这时候买方需重新申请贷款,将房子再做抵押之后,银行才能放款。从解押再到重新抵押,一来一往耽误时间不说,还要付出额外的成本。

为解决这一痛点,今年青岛西海岸新区不动产登记中心推出“带押过户”,完成了山东省首笔“带押过户再抵押”业务,实现了无需结清原有房贷即可完成过户、抵押、发放新贷款,提高了二手房买卖的交易质量,进一步降低交易成本。

“带押过户”优化二手房交易模式,降低换房成本。 资料图片

卖房解押 费时费钱

在房主王先生看来,想要把自己的房子卖掉,解押环节无疑是最麻烦的。“我的房子当初贷了150多万元,现在还有将近100万元没还清。”王先生已经给房子找好了买家,但是因为还有贷款,他需要先去银行还上近100万元的贷款,解除房屋的抵押状态,然后买家才能办理贷款手续。“谁能一下子拿出100万元的现金?一开始打算找亲戚朋友借借,毕竟就几天的时间,但大家手头的钱大都买了理财或者存定期,实在不方便挪借。”最终,王先生选择了专业的垫资公司,“方便倒是方便,就是费用太高,垫资是按照每天千分之一的标准收费,100万元每天就得要1000元钱。”王先生办理解押用了5天时间,然后买方贷款审批又用了3天,这样仅仅是解押流程,王先生就增加了8000元的交易成本。

据贝壳找房青岛站相关数据统计,超过五成的业主在出售房屋时贷款未还清,需要解押才能过户。“我们在签约前会对交易房屋进行产权和抵押情况查询,如果房屋存在抵押,需要在交易合同中注明抵押情况及数额,并约定好解押时间。在规定时间内,业主需要还清贷款,在房屋无抵押、产权清晰的情况下,交易经理才会协助双方办理过户手续。”贝壳找房青岛站交易服务中心负责人刘举说,“一般情况下,业主会通过两种方式解押,一种是自行筹款解押,另一种是通过金融公司解押,但需支付一定的手续费用。从偿还贷款到解押完成,房屋达到可过户状态,一般用时在10个工作日左右。”再加上对方贷款需要5个工作日的放款周期,仅仅是银行贷款环节,最长就需要15个工作日来办理。浪费时间不说,如果卖家选择类似王先生这样借助垫资公司来完成解押,又要耗费一笔不小的解押成本。

带押过户 “无感”解押

今年8月,青岛市西海岸新区公众号发布了这样一则购房案例:急需用钱的李先生,将名下的一套尚有150万元贷款的房子在征得抵押权人同意后过户给张先生,张先生没有能力一次性付清房款,又以此套房屋为抵押申请银行贷款,作为房款支付给李先生。获得房款后,李先生将原150万元贷款一次性还清,这是山东省首笔“带押过户再抵押”业务。同时,案例也提到,西海岸新区不动产登记中心在2022年5月完成全省第一笔“带押过户”业务。

需要先行偿还,才能办理后续交易流程。贾先生要立刻偿还平安银行的贷款,这让他犯了难,若是自己筹钱,短时间内实现不了;通过金融公司解押,则需要花费一定的手续费。贝壳签约中心的交易经理了解到买家办理的贷款是通过平安银行,正好跟业主房屋的贷款抵押银行是同一个银行,而目前青岛也有“带押过户”的政策。“通俗点说,就是买家申请的房贷偿还了卖家原来的贷款,这样卖家就不用提前还款做解押这个步骤,省事省力更省钱。”

什么是“带押过户”?贝壳签约服务中心的交易经理安蕾同样用一个案例做出了解释:就在前不久,客户孙先生看中了贾先生位于西海岸新区中海熙岸的房子,双方签署了买卖合同。因贾先生之前办理过持证抵押,所以该房屋有51万元贷款

随后,卖家贾先生接受记者采访时表示:“一开始还打算去借钱解押,后来贝壳找房的工作人员说可以试一试带押过户。”贾先生说从提出申请到最终完成过户,不到一个星期的时间,而且仅是提交了材料,中间再没有任何其他操作,几乎是在“无感”的状态下完成了整个解押过程。

答疑解惑

“带押过户”如何操作

●所有二手房交易都能带押过户吗?

带押过户省去了“买家垫资或者卖家借款——卖家去银行还贷——解除抵押——申请抵押过户”这一繁杂流程。记者从不动产登记相关部门获悉,目前,青岛这样的操作案例不多,二手房交易“带押过户”关键在于抵押银行是否同意,如果买卖双方、银行均同意,相关部门可以办理该业务。

●买卖双方贷款可以是不同银行吗?

贝壳签约服务中心的交易经理安蕾介绍,带押过户理论上是可以跨行操作的,但目前青岛还没有完全打通,仅支持同行操作。

●公积金可以进行带押过户吗?

安蕾经理介绍,目前只有纯商贷支持带押过户,和公积金贷款不可互通。

●带押过户具体操作步骤是什么?

安蕾经理指出,目前青岛市带押过户的案例还全部是平安银行执行,按照平安银行的流程,首先要调取原业主他项权证,将内容变更成允许带抵押过户,然后买卖双方变更信息,过户,抵押三步一并办理,放款后自动扣除原业主抵押费用,如客户贷款60万元,业主原欠款30万元,银行直接扣除后给业主30万元,然后银行内部自行给原业主办理解押。

行业动态

致禾地产 全新亮相

近日,青岛本土地产品牌“致禾地产”全新升级亮相。致禾地产始创于2007年,深耕岛城十五载,是一家以新房交易、二手房交易、房屋租赁、装修、金融为一体的综合性房地产公司。公司在青岛市拥有上百家门店,员工上千人,遍布青岛市各大区、繁华商圈。

2019年3月正式与贝壳找房青岛站达成合作,通过贝壳线上流量、合作体系、专业培训、交易服务支持,完成了第一次品牌进阶升级。此次更是在贝壳找房青岛站的支持下,与其他四家青岛本土十年以上的资深房地产经纪公司合并,再次完成升级。合并之后的致禾地产门店覆盖青岛各个区域。此次启动发布会上,致禾地产总经理王滢重点推介了致禾地产的服务理念与价值观,并向广大岛城市民、购房客户发布了全新升级的服务标准。

据王滢介绍,多年来致禾地产以“为岛城千万家庭创造美好生活”为使命,以“有家的地方就有致禾”为愿景。践行“守诚信,重承诺;负责任,敢担当;知感恩,思利他;强合作,谋共赢”的价值观。未来在服务标准化、为经纪人赋能、服务升级以及公益活动方面,致禾地产将进行全面提升。

据悉,未来致禾地产也将会继续深化与贝壳找房的合作,继续深耕岛城房产经纪领域,为岛城行业正循环贡献力量。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏



扫码关注
“青岛早报地产”