

“带押过户”来了 二手房交易迎利好

青岛正式启动存量住房交易“带押过户”模式 提振房地产市场活跃度

卖掉旧房换新房,这种改善型住房消费,成为了眼下地产市场的重要交易模式。可卖掉旧房并非想象中那么简单,即使找到了买家,如果原有住房的贷款未还清,还需要挪借资金,偿还已有贷款,而接手二手房的买家,则需要重新向银行申请贷款。这“一还一借”让二手房交易增加了更多的交易步骤,降低了交易效率。

不过这一问题近日得到彻底解决,3月30日,自然资源部、中国银保监会宣布将依照《民法典》要求,全面推进房产“带押过户”。青岛迅速响应,3月31日,青岛市住房公积金管理中心正式推出存量房住房公积金贷款“带押过户”新模式。而在此之前,2022年12月初,青岛市住房和城乡建设局等6部门联合印发《关于推行存量房“带押过户”模式的通知》,鼓励推广二手房“带押过户”模式。“带押过户”到底是什么?将给二手房交易带来哪些改变?



二手房交易“押”低效率

二手房交易本来就繁琐复杂,而一个“押”字更是平添了更多的麻烦。其实早在去年,青岛市已经在二手房带押过户方面进行了一些尝试。“我的房子当初贷了150多万元,现在还有将近100万元没还清。”家住西海岸的王先生打算卖掉自己的老房换新房,他已经通过中介给房子找好了买家,但是因为有贷款,他需要先去银行还上这近100万元的贷款,解除房屋抵押的状态,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挪借,毕竟就几天的功夫,但大家手里的钱大都购买了理财或者存定期,实在不方便挪借。”王先生最终选择了专业的垫资公司。“方便倒是方便,就是费用太高了,垫资是按照每天千分之一的标准来收费,100万元每天就有1000元的费用。”王先生的解押用了5天的时间,然后买方贷款审批又用了3天的时间,这样仅仅是解押,王先生就增加了8000元的交易成本。而王先生付出的

不仅仅是金钱成本,借款、解押、还款等,每一项手续都得去现场办理,时间和精力也搭进去不少。

据相关数据统计,超过5成的业主在出售房屋时贷款未还清,需要通过撤押才可过户。“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,并约定好撤押时间。在规定时间内,业主需要还清贷款,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。”一家房产中介的工作人员告诉记者,“一般情况下,业主撤押会通过两种方式,一种是自行筹款撤押,另一种是通过金融公司撤押,支付一定的手续费。从偿还贷款到撤押完成、房屋达到可过户状态,平均用时在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,青岛市西海岸新区发布了一则购房案例:急需用钱的李先生,将名下一套尚有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了银行贷款,作为房款支付给李先生。在获得房款后,李先生将原150万贷款一次性还清,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月实现第一笔“带押过户”。

那么,什么是“带押过户”?简单来说,就是房屋买卖双方,在原按揭抵押权不解除情况下,办理住房所有权转移登记。简单来说就是已经抵押的不动产买卖转移时,不需要提前归还旧贷款、注销抵押权,即可完成过户、再次抵押和发放新贷款等手续,也就是二手房交易过程中,取消了“解押再抵押”这样的过程。3月23日,青岛市发布关于做好存量房“带押过户”服务的通知,明确存量房“带押过户”有双预告、抵押顺位变更及权利义务转移三种模式。其中,以双预告模式为主,具

体来说就是,先由买卖双方申请办理不动产转移预告登记,买方和抵押权人申请办理不动产抵押预告登记,待提存资金全部到位后,将上述预告登记统一转为正式登记,并清偿原贷款,注销原抵押登记。目前,青岛黄海公证处和青岛市中公证处已设立“带押过户”代理点。另外,公证处可以接受买卖双方的委托,办理二手房交易过程中的其他一些手续,保证“带押过户”闭环运行,确保资金安全,维护各方权益。为简化流程,二手房买卖双方还可在公证处进行网签。

4月5日,青岛市房地产事业发展中心和青岛市不动产登记中心联合发布《关于做好存量房“带押过户”服务的通知》,进一步细化存量房“带押过户”要素,明确了“带押过户”的三种办理方式,分别是双预告模式、抵押顺位模式和权利义务转移模式。据了解,目前青岛地区的中国银行、工商银行、建设银行、浦发银行、北京银行和青岛农商银行等多家银行已表示支持办理同行间“带押过户”业务,但是要求卖房人是在银行业金融机构办理的按揭贷款,且按揭贷款当前无逾期。

公积金贷款也能“带押过户”

商业贷款可以“带押过户”,但对很多人来说,自己买房用的是公积金贷款。3月31日,青岛市住房公积金管理中心发布消息,为了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,青岛正式启动存量房住房公积金贷款“带押过户”新模式。

使用了公积金贷款的二手房也可以在交易前,卖方无须先行还贷,在不解除房屋抵押状态、交易各方均同意的前提下,完成存量房过户、再抵押,最后清偿原贷款解除初始抵押。该模式打破原有“卖方还清贷款——解除抵押——办理交易过户——买方重新设立抵押”的存量房交易模式,支持房屋带押申请住房公积金贷款,有效提高存量房交易效率,降低交易成本。

青岛市住房公积金管理中心的工作人员表示,“带押过户”模式有三种情形:即市住房公积金管理中心仅作为原贷款机构、仅作为新贷款机构和既是原贷款机构也是新贷款机构。公积金带押过户,只能是双方都是用公积金贷款的模式下,后期将拓展到组合贷的模式。同时,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提存账户监管。买方首付款及贷款资金等需全部存入公证机构提存账户,且提存监管资金大于卖方原有未清贷款金额,以确保交易资金安全。

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海公证处。同时根据公积金管理中心公布的办理流程,存量房住房公积金贷款“带押过户”业务也是采取双预告登记模式。双预告登记模式是指先由买卖双方申请办理不动产转移预告登记,买方和抵押权人申请办理不动产抵押预告登记,待提存资金全部到位后,将上述预告登记统一转为正式登记,并清偿原贷款,注销原抵押登记。



市场影响

释放换房需求 提升二手房活跃度

在采访过程中,很多中介经纪人都表示,最近很多顾客都在打听“带押过户”的具体步骤和流程,“这一政策真正解决了二手房交易过程中的一个‘堵点’。”一位中介经纪人告诉记者。“以前在二手房交易中,上家往往需要用下家的首付作为还清贷款的金额来源,这本身就存在一定的风险,而且上家解押和下家贷款不能同时进行,无形之中增加了交易流程的时长。此次推动‘带押过户’,将有利于提升房地产交易便利化服务水平,降低制度性交易成本,有利于激发二手房市场的活力,提振房地产市场活跃度。”58安居客研究院院长张波介绍,这一政策不仅有利于二手房交易效率提高,更可能影响到新房市场。“很多人都是拿着卖了旧房的钱去换新房,二手房交易流程的顺畅,更有利于带动新房市场的交易。”有房产经纪人告诉记者。

不仅仅是交易流程简化,从资金成本上来看,可以减少前期出资解除“老”抵押的成本,省去“过桥”费用,从而减少交易成本,作为卖方也可以更早回款。另外据业内人士介绍,目前青岛采取的“带押过户”办理模式,还可以化解很多风险,最大程度地保护交易资金的安全。由公证机构来办理首付款资金提存监管,在确认“带押过户”完成后,银行才会将首付款和贷款划至卖家的贷款银行账户,解除原卖方贷款的抵押。