

在多地推广实施二手房“带押过户”实践的基础上,3月30日,中国自然资源部、中国银保监会发布了《关于协同做好不动产“带押过户”便民利企服务的通知》(下称通知)。业内人士认为,该项政策的推广落地,将进一步减少二手房交易时间,降低买卖双方交易成本,促进二手房流通。

但同时,该项政策涉及到不动产登记部门、银行、买方、卖方甚至公证机构等,需要多方密切配合,完善交易流程,才能防止交易中出现的风险。律师提醒,整个流程中,如果没有顺利解除之前的抵押,购房人所购买的房屋就会处于一种“不安全”状态,并没有取得“完整意义”上的所有权。因此,购房人也要注意流程控制,把涉及到的所有流程都要做到精细化。

“带押过户” 政策发布 多地迅速跟进



各地实践得到认可 降低交易成本

通知称,“带押过户”是指依据《民法典》第四百零六条“抵押期间,抵押人可以转让抵押财产。当事人另有约定的,按照其约定的规定,在申请办理已抵押不动产转移登记时,无需提前归还旧贷款、注销抵押登记,即可完成过户、再次抵押和发放新贷款等手续,实现不动产登记和抵押贷款的有效衔接”。

不过,尽管有《民法典》的上述规定,在二手房买卖交易中,“带押过户”仍存在多个难点与风险点。比如,贷款银行往往会通过约定的方式,明确“不动产在抵押期间禁止、限制转让”,这种情况下,抵押人的“带押过户”申请很难被通过。当事人仍需先偿还贷款,再办理过户,从而拉长了交易时间,增加交易成本。

北京金诉律师事务所主任王玉臣表示,《民法典》在2021年生效后,由于带押过户存在一定的风险,并没有立刻实际落地,如今不少城市的实务操作,正是在这个法条的基础上

展开的。

为了实现先偿还贷款、再办理过户的目的,就需要卖方借款或者买方垫资,还清银行贷款,解除抵押,才能办理交易过户。然后由买方再重新申请贷款,办理设立抵押、批贷、放款等流程。这种办理方式,给买卖双方带来一定的资金压力,甚至要借助高息、高风险的“过桥贷”。

易居研究院研究总监严跃进说:“按100万元总价的房子计算,购房者一般贷款金额约为70万元。平均下来,在出售该套房源时,贷款本金余额预计在50万元左右。按照过去的交易模式,其需要先筹集50万元才可以实现房产转让。而按照近期各地的实践,这50万元的提前支付成本可以省略,使得二手房的交易明显加快。”严跃进还认为,两部委出台的上述通知说明,过去各地“带押过户”的试点和案例,已经获得认可,具备了推广的可能。

3月30日的通知提出,要

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;要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;要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。实现地域范围、金融机构和不动产类型全覆盖,常态化开展“带押过户”服务。

根据自然资源部、银保监会公布的数据,中国有15个省份100多个地市开展了“带押过户”,其中,天津、山西、山东、江苏、浙江、福建、湖北等省份已经全面开展。中指研究院市场研究总监陈文静称,目前各地“带押过户”主要分为个人业务和企业业务,个人业务居多,主要针对二手住宅交易。部分地区如东台、平顶山,将“带押过户”业务扩展至工业项目、商业地产等领域,进一步简化企业间交易流程,有效解决了在押的不动产交易过户中“转贷”办理时间长、交易风险高、资金负担重等问题。

业内提示注意事项 优化交易流程

“带押过户”政策的推广,虽然对减少二手房买卖交易时间、降低交易成本有积极意义,但业内人士也提醒买卖双方,需要注意一些风险。

王玉臣分析,带押过户离不开至少四方主体的密切配合和无缝衔接,买方、卖方、不动产登记部门和银行。必要的时候,还需要公证机构的配合。对于买方而言,第一,必须详细了解当地的带押过户具体政策,不同城市的细化操作政策可能有所不同。

第二,对买方而言,虽然可以实现过户,实际上是购房人在替卖方偿还之前贷款。而且,可能在一定期限内,即使实现了过户,所购买的房子还处于之前抵押权的设定状态,对之前卖方的债务承担抵押担保责任。整个流程中,如果没有顺利实现解除之前的抵押,购房人所购买的房屋就会处于一种“不安全”状态,并没有取得“完整意义”上的所有权。因此,务必注意流程控制,把涉及到的所有流程都要做到精细化,涉及到的银行或抵押权人务必沟通落实到位,避免出现一些不必要的时间差。

第三,注意核实拟购买的房屋是否可以带押过户。根据民法典相关规定,虽然抵押期间,抵押人可以转让抵押财产,但是当事人另有约定的,按照其约定。所以,即使是在可以带押过户的城市,也并非所有房产都可以实现。如果之前设定抵押的时候,明确约定了不能转让,则约定优先。所以需要提前做好在不动产登记中心核实清楚,查看下抵押权登记情况,看看是否有约定抵押期间不得转让。

第四,作为买方,建议对卖方做一些基本调查和了解,比如可以通过中国执行信息网查看下卖方是否有执行记录,或者是否处于失信状态,尽量避免交易过程中房屋被查封。

第五,作为卖方,也需要提前核实购房人的个人征信,提前核实清楚购房人未来的贷款能力,避免后续贷款出问题,不能及时回款解押。

广东住房政策研究中心首席研究员李宇嘉称,“带押过户”的推行中,金融系统、不动产部门在配合协作、优化工作流程方面还有优化空间。比如,在买方贷款无法落实的情况下,就办理了转移登记,会损害买卖双方利益;银行可能会担心贷款业务流失(买方在他行贷款),也担心过户后买方贷款无法落实,导致抵押权落空。这些问题的解决,需要相关部门根据各自诉求制定出完善的交易流程。

自然资源部、银保监会的通知强调,各地要结合本地实际,确定适宜的办理模式,并结合实践不断丰富发展。鼓励各地积极引入预告登记,通过预告登记制度,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。(中新经纬)

多地、机构迅速跟进 推动二手房交易活跃

记者注意到,上述通知发布后,已经有多个地方和金融机构予以响应。

3月31日,北京住建委等四部门发布通知,即日起,北京市个人二手房交易中,买卖双方可以自愿选择使用“带押过户”服务,经原贷款银行同意,交易时不必先结清前一笔贷款,可通过“带押过户”模式,办理房屋过户和抵押登记,由新贷款银行直接向卖方和原贷款银行支付资金。

北京市明确,二手住房交易“带押过户”业务需要同时满足四个方面的条件:北京市个人二手房交易;买方必须是全款或者办理的是个人住房贷款购房;卖方未结清的贷款必须是商贷,或是已经还清公积金贷款部分的组合贷;所交易的住房在辖区内商业银行仅存一

次有效抵押。

严跃进称,相比其他城市,北京“带押过户”有一些创新。比如,政策明确兼容跨行贷款,买方可以选择卖方贷款行,也可以在其他银行申请贷款。不过,买方选择“带押过户”时,不能使用公积金贷款,这需要买卖双方注意。

3月31日,东莞市住建局发布通告,现定于2023年4月3日起,在市镇(园区)政务服务大厅综合窗口开展存量商品房“带押过户”业务。存量商品房“带押过户”业务主要适用于该市行政区域内仅存在一个有效抵押权登记且已纳入“全市通办”楼盘范围的商品房。非“全市通办”楼盘范围的存量商品房已处理历史遗留问题且能正常办理不动产登记业务的,可参照执行。

近两日,已有农业银行、邮储银行响应“带押过户”政策。农业银行北京分行已正式上线推广个人存量住房交易“带押过户”业务,北京分行有关负责人介绍,办理该业务时,不收取额外担保费或服务费,同时,实现交易双方产权过户、新贷款抵押无缝衔接,一次性办妥过户及抵押手续,贷款发放后,原抵押银行直接解押。邮储银行北京分行提醒道,“不是所有贷款都可‘带押过户’,比如经营性贷款就不在服务范围内。”

严跃进称,“带押过户”政策对带动二手房交易具有积极作用,近期各地二手房的交易复苏,也有部分原因是和此类政策的推进有关系。因此,该政策值得积极推广。