

房产交易流程与成本，迎来重大变动

“带押过户”如何影响二手房市场

在传统的交易观念里，“一手交钱，一手交货”是再正常不过的。但涉及到二手房的买卖，却往往存在着卖方尚未还清购房贷款的问题。除了通过第三方“赎楼”，是否能有一种更加高效、安全且低成本的方式？

在已有多地积极探索开展不动产“带押过户”服务的基础上，两部门发文明确全面推进“带押过户”，这一模式也将得到更大范围和更大程度的推广。

“带押过户”助力“小阳春”

“金三银四”被认为是楼市交易的传统旺季之一。据诸葛数据研究中心监测数据，2023年3月，一线城市市场均价延续上涨行情，二线和三四线城市市场均价下滑。

诸葛数据研究中心高级分析师陈霄表示，展望后市，二季度市场热度如何还需要看后续是否有实质性的利好政策加持，仅靠此前积压的需求难以支撑市场的长期回暖。

利好的消息很快传来。近日，自然资源部联合中国银行保险监督管理委员会印发《关于协同做好不动产“带押过户”便民利企服务的通知》（以下简称《通知》），对协同做好不动产“带押过户”作出全面部署。



这也意味着“带押过户”从地方性的试点走向了全国化、常态化的全面推进。

根据中指监测数据，2022年以来全国已有超百城出台二手房“带押过户”政策，包括深圳、济南、大连等城市和计划单列市。而且，天津、山西、山东、江苏、浙江、福建、湖北等省份已经全面开展二手房“带押过户”。

《通知》发布后，北京也立刻跟进。据北京银保监局、北京市住房和城乡建设委等部门联合发布的通知，从3月31日起，居民出售在京住房时不再需要提前结清房屋现有按揭贷款，可在原抵押权不解除情况下直接办理住房所有权转移登记，且买卖双方可在不同银行贷款，以降低居民住房交易成本。

兼容跨行贷款是北京落地“带押过户”政策的创新点。“从对购房者的覆盖面来说，北京的做法更切合各类不同的购房和

贷款需求。”易居研究院研究总监严跃进认为，各城市在“带押过户”的流程设计和基础设施建设方面陆续发力，这将有助于更好推行这一模式。

加速交易 利好买卖双方

“原业主房贷没还清就要出售的情况很多，尤其是在学区置换等旺季时间，担保公司会接到大量的‘赎楼’业务。”房产中介李先生对记者表示。

据他介绍，“赎楼”也称“过桥”，主要有两点弊端：一是手续复杂，需要等解押后才能交易，少则要等一周多，也有半个月甚至几个月也完成不了的；二是费用也高，解押的过程中要算日息，加上给担保公司“手续费”，顺利的话往往也需要3个百分点左右的利息。

“目前二手房市场整体的库

存量还是很高的，‘带押过户’肯定是个可以节省时间和资金成本的利民措施。”李先生认为，接下来除了已有的房源能加速流通，相信挂牌量也会再增加。

身在浙江的高先生不久前刚刚完成了“带押过户”的手续。他对记者表示，自己本意是想提前还房贷，但是预约后发现要等很久，后来了解到“带押过户”的模式，便成功把自己未还完房贷的房子卖了出去。

高先生介绍，“带押过户”办理起来非常快，几个工作日就完成了过户，操作流程比较简单，当地住建局会有一个资金监管账户，进行资金的拨付，也比较安全，而且都是按照当下的新利率来计算，买房人也不吃亏。

认真核实 警惕潜在风险

“‘带押过户’的交易方式，可以一定程度降低交易成本，减轻交易风险，简化二手房交易流程，缩短交易周期，活跃二手房交易市场，促进置换需求加快释放，从而进一步对新房市场形成一定支撑。”中指研究院市场研究总监陈文静认为，政策的进一步推进和扩围，对当前房地产市场或将产生积极带动作用。

当然，新的模式下也会产生新的风险。前述《通知》中也特意提

到，地方在实践探索中，主要形成了抵押权组合模式、新旧抵押权分段模式、抵押权变更模式等3种“带押过户”模式，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。尤其是买卖双方涉及不同贷款方的业务时，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。

“技术层面是比较简单的。通过预告登记和公正，可以提前锁定交易，防止‘一房二卖’，也防止抵押权落空，防止申请了贷款无法获得产权等。另外，金融和不动产可以根据各自诉求制定完善交易流程。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，《通知》中提出的三种模式，事实上就是结合不同诉求提出的三种可行的，能保护各方权益的途径。

北京金诉律师事务所主任王玉臣律师也对此提出建议，对于购房人而言，在核实拟购买的房屋可以“带押过户”的基础上，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；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。 据中新网

“学历提升”陷阱：

不上学不考试，花钱就拿本科证？

“脉脉上有人推荐这家机构，现在几乎所有人都跑路了。”林庚（化名）本想花钱拿到全日制本科学历，没想到钱交了，机构却疑似跑路。

林庚从事互联网行业，南开大学网络教育专升本学历。因工作需要，想提升学历的他于去年联系上常州华瑞教育科技有限公司（以下简称华瑞教育）销售王松（化名），以10.3万元的价格购买了学历提升服务，按3:3:4的比例分期付款。

2022年6月，双方签署了《学历提升委托协议》，根据《协议》内容，林庚选报了“郑州大学市场营销专业的全日制本科学历”，将通过托管学习的方式，取得该校该专业的毕业证和学位证。他向华瑞教育支付了3.09万的预付款，对方承诺可于两年内办理成功。

2023年2月，王松从华瑞教育离职，林庚要求退款未果。与此同时，林庚在网络平台找到了与自己经历相似的多名网友，大家均称对接销售已离职或失联。随后，林庚向居住地十八里店派出所报案，警方告诉他，若涉及诈骗，且在京受骗者达三人及以上时，可由朝阳经侦受理。

“不参加任何学习和考试就能拿证书”

“统招全日制本科、统招专升本往届补录”“2023年研究生保录取”“学校专业可以选择，稳定渠道”“学信网永久可查”……王松的朋友圈一度充斥着此类宣传话术。

他向林庚介绍，办理郑州大学统招全日制学历，仅需向公司提交户口本主页和本人页照片、身份证正反面照片、本人两寸蓝底照片电子档（符合本人本科毕业时间段）、高中或中专毕业证照片（找不到则需提供毕业学校的名字和毕业时间），此外不再参加任何学习与考试，“四年制本科，两年内拿证，快的话一年半。”

“郑州大学不是211高校吗，拿到的是全日制本科学位吗？”面对林庚的质疑，王松解释，学校每年存在学生退学的情况，空出来的名额会进行补充录取，公司认识郑州大学多名老师，更多涉及隐私的内容不便透露。

按照报价，郑州大学全日制本科学历项目收费为10.8万元，林庚砍价至10.3万元，“不同学校的报价不一样，名单里的专业可以任意选择；据我所知，哪怕同一所学校，不同专业的报价也不同，郑大的计算机类专业就一分钱不打折。”另一名维权者莹洁（化名）向记者提供了一份《华瑞教育学历提升合作项目表》，《项目表》显示，华瑞教育的学历提升项目囊括全日制大专、全日制专升本、全日制本科、研究生（毕业证+硕士学位证）和同等学力申硕（结业证+硕士学位证），可报院校包括淮南职业技术学院、张家口学院、郑州大学、江南大学、河南财经政法大学、湖南大学等。

此外，每类项目的报价分为“对外报价”“合作报价”，后者收费普遍比前者低1万元至2万元。五类项目的学习方式均是全程托管，《委托协议》阐明甲方权

责之一为：在校期间乙方所有的作业、考试以及毕业论文都由我方完成。

莹洁是山东一家学历提升机构的业务员，去年10月，她在某教育群里看到华瑞教育销售吴健（化名）宣称可以办理学历和学位，走内部名额，不需要笔试和面试。莹洁将这一消息转发给自己的学员，一名升本和一名升硕的学员找她作为中介方报名。

学校回应：没有花钱入学的方式

3月30日，记者致电郑州大学本科招生办，接线老师表示，“学生退学了不可能再补录。”郑州大学研究生招生办老师回复，想要就读该校硕士学位的学生，须在10月份报名参加全国硕士研究生入学考试，且只有医学专业允许同等学力申硕。

“这可能吗？凡是掏钱就能上肯定都是骗人的。”当天，河南财经政法大学本科招生办和研究生招生办老师同样回应道，学校每年的退学人数很少，有退学也不进行补录。

多位学员报警

今年2月14日，林庚发现王松把朋友圈设置为半年可见，此

前的宣传动态不见踪迹。王松解释，因被同行举报，他的朋友圈受到限制，“不删没办法。”朋友圈还能被限制？限制了不应该什么都没有了么？察觉异常的林庚感到不放心，便申请退款，王松称将在2月20日左右安排退还。但2月19日那天，王松在朋友圈发布了自己因个人原因离职的动态，林庚已缴的费用至今仍未退。

林庚在社交平台上找到十几名经历相似的网友，组建了一个华瑞教育维权群，大家来自北京、山东、四川等地区，购买项目涉及高中升本科、非全日制本科、全日制本科、本升硕等。他们已支付的费用少则千元、多则近十万元，选报院校包括安徽医学高等专科学校、昆明学院、郑州大学等。维权者在群里纷纷表达退费诉求。

多名维权者表示，华瑞教育的销售几乎都已离职或失联。莹洁告诉记者，公司法定代表人夏九校电话很少接、微信也很少回，“开始说等一周（退费），后来又等一个月，再后来不回了。”

2月28日，莹洁和朋友前往常州市公安局武进分局新城派出所报警；3月1日，她们跟随民警前往华瑞教育办公地——南洋商贸广场8号楼。莹洁回忆，对门商辅的人表示，华瑞教育公司已经一个月不来了。

3月30日，记者致电常州市公安局武进分局新城派出所，工作人员回应：“知道（华瑞教育）这个事，有几个人投诉过，应该是（疑似）跑路了。建议

直接起诉，或者报警等待能否立案。”

“公司账户现在没钱”

国家企业信用信息公示系统显示，常州华瑞教育科技有限公司成立于2020年3月10日，现处于存续状态；据天眼查，该公司是一家从事软件和信息服务业为主的企业，2021年7月5日，因未依照《企业信息公示暂行条例》第八条规定提交年度报告信息而被列入企业经营异常名录。

“我也是和第三方公司合作，牵扯到办事人，现在公司账户没钱，过几天领导回来了就能退的。”4月1日，华瑞教育法定代表人夏九校向记者表示，公司出了点状况，不会再接业务，“只要第三方公司把钱给我，我就给他们退；等到第三方确定不给我了，那我个人想办法也要打（给学员）啊。”当被问及退款等待时间及第三方公司是哪家，夏九校分别以“再等等，我也一直在催”和“那是我自己的事”作为回应。

北京市盈科律师事务所律师黄晓宇认为，无论公司或机构将其提供的“服务”称作什么，学员要冷静思考、理性看待，“获得更高层次的学历，都要经过学习和考试，尤其是国家承认的同等学力要求会更加严格，这是一个常识。”他提醒，想提升学历、增加社会竞争力是件好事，但不要迷信“保过”“免试”等类似承诺，避免上当受骗。