

运河区和新华区在全市率先推行——

二手房可以“带押过户”了

从提出“带押过户”到过户完成,最快仅需2个工作日

本报记者 苏少静 摄影报道



工作人员办理“带押过户”手续。

多月以来,已办理4笔二手房“带押过户”业务,涉及提存款项共计5318万元。

“对于卖方来说,能够快速拿到应收的房款,而不用付出更多时间成本。对于买方来说,能尽快拿到房子、尽快入住。”沧州市自然资源和规划局二级调研员刘钢表示,二手房“带押过户”,缩短了二手房成交的周期,降低了二手房在市场上的流通成本,为我市二手房市场注入了更多活力。

据悉,下一步,全市将推广二手房“带押过户”模式,实现地域范围、金融机构和不动产类型“带押过户”全覆盖。

二手房“带押过户”操作指南

为了让买卖双方只跑一次,实现“一套材料、一窗办理、一次办结”,沧州市不动产登记中心出台了二手房“带押过户”操作指南。

1.什么人可以申请办理?

在运河区和新华区范围内,有买卖二手房需求,且卖方未还清银行贷款,房产仍处于抵押状态的,买方也需贷款的,可申请办理“带押过户”。

2.申请办理需要准备哪些材料?

- (1)买卖双方及银行签订的同意“带押过户”的协议
- (2)网签存量房买卖合同
- (3)完税凭证
- (4)不动产证书
- (5)身份证明(办理免个人所得税需提交结婚证、户口本)
- (6)贷款审批材料
- (7)不动产登记证明
- (8)委托书

3.沧州市不动产登记中心将“带押过户”分为三种情况:

(1)同一抵押权人,即买卖双方贷款银行同一银行的,签订三方协议,买卖双方及涉及的贷款银行达成一致,约定发放新贷款偿还旧贷款的时间点和方式等,沧州市不动产登记中心综合受理窗口一次收取所有登记材料,合并办理不动产转移登记、抵押权变更登记。不动产权证书和不动产登记证明同时发放。

(2)非同一抵押权人,即买卖双方贷款银行不是同一银行,签订四方协议,厘清各方的权利与义务。沧州市不动产登记中心综合受理窗口一次收取所有登记材料,合并办理不动产转移登记、抵押权顺位抵押登记。不动产权证书和不动产登记证明同时发放。买房银行将贷款打入卖方银行账户偿还卖方贷款后,卖方银行解除第一顺位抵押登记。

(3)买方全款买房,沧州市不动产登记中心综合受理窗口一次收取所有登记材料,合并办理不动产转移登记与抵押权注销登记。

运河区居民王女士打算置换一套大的三居室,但原有的一套两居室房子还有30多万元的银行贷款未结清,她在短时间内也凑不出这么多钱。

前几天,她通过“带押过户”新模式,在未还清房贷的情况下,就将两居室的房子卖掉了,并很快收到了房款。

王女士是二手房“带押过户”新政的受益者之一。记者从沧州市不动产登记中心获悉,日前,运河区和新华区在全市率先试点推行二手房“带押过户”新政,买卖双方进行二手房交易时,不必先结清原房贷,就可在原抵押权不解除的情况下直接办理住房所有权转移登记。而且,买卖双方从提出“带押过户”申请到办理完过户,最快仅需2个工作日。

带着50多万元贷款过了户

“从网签到过户,只用40多分钟就办完了手续,太方便了。”“带押过户”新政策真是实实在在的惠民举措。”6月25日,在沧州市不动产登记中心,房主张先生和买方办理了运河区一套二手房的过户手续。第二天,张先生就收到了房款。

“这套房还剩下50多万元的贷款没还完,使用‘带押过户’这一模式,我就不用想法去筹钱了,省去了麻烦事。”张先生说,按照原来的房产交易政策,卖方需要先还清贷款才能进行交易。他听说最近推行二手房“带押过户”政策,和买家沟通后,一起申请办理了“带押过户”业务。

“我是从石家庄过来的,按以前的政策,我至少得来沧州四五次办理卖房所有手续,而现在来两次就办完了。新模式省时、省力,更方便。”张先生说,以往从贷款审批、合同签订,再到房屋过户,需要个月才能完成买卖的所有手续,“带押过户”新政实施后,他只用了几天时间就办完了。

运河区和新华区试点推行“带押过户”新政

据了解,以往,未还完贷款的二手房办理交易过户,房主需要自筹资金归还贷款,办理不动产抵押注销手续,买家再办理不动产转移手续、申请新贷款、办理新抵押权登记。这一流程比较复杂,办事环节多、交易周期长,给买卖双方带来很多不便。为简化二手房交易流程、降

低交易成本,6月7日,沧州市不动产登记中心主动搭台,在运河区和新华区范围内试点推行二手房“带押过户”服务新模式。

这一新模式实施后,无需先归还原来的房贷,即可完成过户、抵押、发放新的房贷等全流程。同时,对于同一房产上的抵押设立变更登记、转移登记、抵押注销登记等业务,根据申请实现合并办理。

“买卖双方只跑一次,提交一套材料,同一窗口办理,一次性办结。办理过程无需公证、担保,不收取任何额外费用。”沧州市不动产登记中心主任卢庆丰介绍,使用“带押过户”新模式,可在原抵押权不解除的情况下直接办理不动产转移登记,且买卖双方可在不同银行贷款。

“带押过户”降低成本、缩短时间、减少风险

缩短交易时间

以往,办理二手房交易过户,双方不仅要在登记机构和银行之间来往多次,所需周期也很长,少则十天半个月,多则一个月以上。

而“带押过户”新政实施后,卖家将处于抵押期间的不动产在未结清抵押贷款的情况下转移给买家,买家同步完成按揭贷款的抵押登记。在材料齐全的前提下,买卖双方从提出“带押过户”申请到办理完过户,最快仅需2个工作日。

“新模式将抵押权转移和产权转移合并办理,将解除抵押放在了最后环节,省去了房主筹集资金和预约还款解押两个环节。”卢庆丰介绍,虽然这只是一个环节的小小调整,但大大减少了群众的跑腿次数,节省了交易时间。

记者了解到,以往,买方银行先审批后过户,登记后才放款。在这个过程中,难免会出现问题,比如买家把首付款借给卖方结清贷款,但这时还没过户,资金安全就很难保证;卖方借钱把贷款还清后,买方在征信上又出现问题等。

而“带押过户”新模式,在交易未完成之前,所有资金均由银行设立的专门账户监管,确保资金安全。一旦交易发生风险或交易双方出现意外情况,交易失败,资金将原路返还,最大程度保障双方利益,将风险降至最低。



顺利完成过户手续。

降低交易成本

“‘带押过户’不需提前还贷,不需垫付资金,交易效率也提高了。”卢庆丰表示,二手房“带押过户”业务推出后,有效解决了有抵押的二手房交易过程中耗时长、环节多、成本高、风险大以及存量房市场流通慢等问题,切实为买卖双方“解压”。

“带押过户”使用了买方的银行贷款来还卖方的银行贷款,不必先还房贷就能交易,降低了交易成本。卢庆丰告诉记者,提前还贷办理解押需要资金,而这部分资金往往不是小数目。“手头有闲钱还好,没钱就得借款,很多人会选择高利息的‘过桥资金’,额外增加一笔支出。尤其是遇到买方贷款迟迟放不下来的情况,长期占用‘过桥资金’,成本也会大幅增加。”

记者了解到,以往,买方银行先审批后过户,登记后才放款。在这个过程中,难免会出现问题,比如买家把首付款借给卖方结清贷款,但这时还没过户,资金安全就很难保证;卖方借钱把贷款还清后,买方在征信上又出现问题等。

减少交易风险

记者了解到,以往,买方银行先审批后过户,登记后才放款。在这个过程中,难免会出现问题,比如买家把首付款借给卖方结清贷款,但这时还没过户,资金安全就很难保证;卖方借钱把贷款还清后,买方在征信上又出现问题等。

全市将推行二手房“带押过户”新模式

据统计,沧州市不动产登记中心“带押过户”新政实施半个