

## 多方合力疏通堵点

## 超百城推进不动产“带押过户”

自今年3月《关于协同做好不动产“带押过户”便民利企服务的通知》发布以来,已有15个省份100多个地市开展“带押过户”服务,多地陆续明确“带押过户”具体流程,多家银行也宣布“首单”落地。

据了解,当前“带押过户”主要局限于同行办理,跨银行乃至跨支行时仍面临一些堵点,影响办理时效。专家表示,“带押过户”需要卖房人、购房人、不动产登记部门和银行等多方密切配合。

## 最快仅需两周

所谓不动产“带押过户”,是指已抵押的不动产转移登记时,不需要提前归还旧贷款、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。“带押过户”具有降低交易成本、加快办理速度的优势,可减少买卖双方往返银行、不动产登记中心的次数。

目前多地银行已经开展“带押过户”业务,最快仅需两周时间。江苏某监管部门人士说:“江苏多家银行已经启动了。”中国银行北京分行也有房贷经理表示,虽然自己还没有经手过,但该行可以办理相关业务。东莞银行工作人员说:“我们目前已经落地了行内‘带押过户’业务,有大概两三周的时间了。”

数据显示,目前,共有15个省份100多个地市开展“带押过户”,其中天津、山西、江苏、浙江、福建、山东、湖北等地已经全面开展。天津银保监局表示,截至一季度末,辖内4家银行已实现本行内部“带押过户”业务投产落地,共投放178笔、金额1.58亿元。另有多家银行正在进行系统测试或内部法律审核,也将于近期实现业务投产。

## 跨行办理手续较复杂

据了解,目前“带押过户”主要局限于同一银行内部办理,跨行办理手续较为复杂,部分银行甚至委婉“劝退”客户。此外,还存在各银行

办理标准不一、卖房银行不同意“带押过户”等问题。

办理“带押过户”,需要银行作为抵押权人出具多项材料。北京市不动产登记事务中心一名工作人员介绍,含有抵押权的房产在过户时,需要双方银行的经办人出席,且卖方银行的经办人还需要出具相关材料,如营业执照复印件、委托书、同意不动产再次转让的文件等。其他地区不动产登记中心也均表示银行同意并出具材料非常重要。

若跨行办理“带押过户”,则需要银行和客户耗费更长的周期。东莞银行一名房贷客户经理说:“跨银行或同一银行内部跨分支机构办理都比较麻烦,双方银行都需要同意并协办。建议买方选择卖方所在的银行进行办理,这样会比较方便,毕竟资料档案都在。”

上述东莞银行房贷经理进一步表示,即使双方银行同意跨行办理,还涉及到系统改造和升级的问题。广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉分析称,“带押过户”在技术上主要是不同银行间在不动产贷款评估、审核流程、风控要求的标准化、信息共享,不动产登记部门和金融部门之间要进行系统对接、信息共享。

## 多方合力解难题

北京金诉律师事务所主任律师王玉臣表示,“带押过户”实施的主要难点在于银行是否同意,尤其是

涉及不同银行难度会更高。所以在有些城市,新老抵押目前只能在同一个银行办理。

王玉臣建议,“带押过户”离不开至少四方主体的密切配合和无缝衔接,包括卖方、购房人、不动产登记部门和银行。甚至必要的时候,还需要相关公证部门的配合,任何一个主体都必须及时到位。此外,新按揭贷款如何保证老抵押对应的债权不落空,能够及时偿还或提存,都需要银行做好细节控制。

针对卖方银行可能不同意“带押过户”,客户办理成本过高的难题,北京市盈科(深圳)律师事务所律师赵耀提出,买方银行可以在协议中要求卖方贷款银行或卖方提前准备抵押注销登记手续材料,或授权买方贷款银行(或第三方公证机构、买受人)办理,并约定生效时间或条件。

目前,多地多部门也正在着力解决难题,提升办理效率。芜湖市不动产登记中心相关负责人表示,芜湖市自然资源和规划局已联合相关监管机关邀请推动更多金融机构参与支持“带押过户”业务。不动产登记部门还将继续强化部门协同、深化电子材料运用、坚持改革创新、压缩业务办理时限。

值得一提的是,多地还在探索模式创新,降低交易成本。例如,不同于其他一些城市采取的公证后解抵押、设置专门低息“过桥贷”机构等方式,北京创新采用了新贷款银行直接向卖方和原贷款银行支付资金的新模式。(王方圆)

## 信息速递

## 北京怀柔

## 第一季度发放保障性住房补贴618.21万元

据北京市怀柔区住房和城乡建设委员会消息,2023年第一季度怀柔区住建委累计发放保障性住房补贴618.21万元。

据了解,全区有1653户家庭享受保障性住房补贴保障,其中公共租赁住房租金补贴发放金额45.70万元,涉及保障家庭166户;市场租房补贴发放金额572.51万元,涉及保障家庭1487户。对符合条件的保障性住房补贴申请家庭实现了应保尽保,城镇保障性安居工程财政资金使用效能充分发挥。(央广)

## 福建漳州

## 住房公积金最高可贷80万元

据福建省漳州市住房公积金中心网站消息,近日,漳州市住房公积金中心发布关于优化住房公积金最高贷款额度动态调整机制的通知。

通知指出,住房公积金资金使用率达到90%或以上,自次月起将单职工家庭申请住房公积金贷款的最高贷款额度调整为35万元,将双职工家庭申请住房公积金贷款的最高贷款额度调整为60万元。住房公积金资金使用率回落至85%或以下,自次月起将单职工家庭申请住房公积金贷款的最高贷款额度调整为40万元,将双职工家庭申请住房公积金贷款的最高贷款额度调整为80万元。

通知还提到,每月住房公积金资金使用率于次月15日前公布,当月住房公积金资金使用率达到上述调整标准的,于次月15日起正式实施调整后的住房公积金贷款的最高贷款额度,购买新建商品住房的以提交商品房买卖合同网签时间为准,购买存量商品住房(二手房)的以契税完税证明时间为准,自建房的以建设工程规划许可证颁发时间为准。(安垚)

## 河南新乡

## 住房公积金最高贷款额度升至65万元

据河南省新乡市住房公积金管理中心消息,近日,为充分发挥住房公积金的住房保障作用,进一步加大住房公积金对住房消费的支持力度,满足缴存职工的合理住房需求,减轻多子女家庭职工的租房压力,促进新乡市房地产市场平稳健康发展,新乡市住房公积金提取、贷款业务政策进行了调整。

通知显示,调整内容主要为以下两点:一是提高住房公积金租房提取额度。将“已婚缴存职工家庭,每月最高可提取住房公积金额度由原来的1200元调整为1600元;单身缴存职工仍为每月1000元。”

二是提高住房公积金个人住房贷款最高贷款额度。将“夫妻双方按时连续足额缴存住房公积金的,贷款最高额度由55万元调整为65万元;单方按时连续足额缴存住房公积金的,贷款最高额度由40万元调整为45万元。”(综合)

## 图片新闻

## 一季度百强房企销售额一年多来首现同比正增长



日前,中指研究院企业事业部研究主管王琳在一场月度房地产市场形势分析会上透露,今年1-3月份,百强房企销售总额为17589.5亿元(人民币,下同),同比增长8.2%。这是自2022年以来,百强房企销售总额首次实现同比正增长。其中,3月份,百强房企销售总额环比上升36.7%,同比上升24.6%,继续保持双增长态势。

图为市民在福建漳州的一处售楼部了解新建住宅信息。

吕明摄

