

房子贷款没还清也能办理过户

丽水城区试点推出二手房“带押过户”

阅读提示

二手房“带押过户”业务拟先在丽水城区试点,下步根据市场需求及风险评估情况,逐步在全市范围内推开,进一步保障房产交易安全。



记者 兰雷伟 摄

□ 记者 廖王晶

房东没有结清贷款,房子也可以办理过户了!昨天,记者从市建设局了解到,为化解“带押”房屋交易难、过户难的困局,盘活存量房交易,促进房地产市场健康发展,市建设局联合市不动产登记中心、不动产行业协会等单位,在中国建设银行丽水分行先行先试,推出二手房“带押过户”交易。

快捷安全降低交易成本

近段时间,“带押过户”成为全国多地二手房交易政策中的高频词,包括海南、济南、深圳、广州、南京等在内的多地楼市新政中提及二手房交易“带押过户”,政策向简化交易流程、降低交易成本频频发力。不久前,浙江首个二手房“带押过户”政策在宁波开始试点。

在传统的二手房交易过程中,如果住房还有未还清的银行按揭贷款,普遍采用“先赎楼再过户”模式,即卖方需要提前筹集资金还清贷款,解除原有抵押,才能办理过户手续。而后买方将房产再次抵押,获得银行贷款。在实际操作中,“赎楼”的方式往往是买方提前支付购房款垫付或是卖方自行筹措“过桥”资金。

所谓二手房“带押过户”,简单说,就是二手房东有按揭贷款还没还清,可以不用提前还贷就能办过户手续,并且买家的按揭贷款手续也在这个过程中一并办妥。这被认为是进一步降低交易的风险和成本、盘活二手房资源、加快二手房流通和交易,从而带动楼市活跃的重要创新政策。

“带押过户”于法有据。民法典第406条规定,抵押期间,抵押人可以转让抵押财产。抵押财产转让的,抵押权不受影响。该交易模式是对新法规转化为便民利民金融服务措施的有益探索。

“二手房‘带押过户’具有‘降低交易成本、资金更加安全、流程更加便捷’等方面的优势,切实为交易双方提供了便利。”市住房保障管理中心相关负责人员介绍,银行会对交易资金实施全流程监管,所有资金进出在资金监管专

户中进行;买方只需准备首付款,余款通过银行贷款手续完成,大幅降低交易成本;市不动产登记中心专门设置“带押过户”业务流程,将不动产过户和抵押登记同步办理,缩短了二手房交易时间。

据介绍,二手房“带押过户”业务拟先在丽水城区试点,下步根据市场需求及风险评估情况,逐步在全市范围内推开,进一步保障房产交易安全。

为二手房市场注入新活力

二手房“带押过户”交易新模式,解决了一部分换房人群的燃眉之急。其中最主要是减少了卖房人筹钱还贷款的压力,同时市不动产登记中心专门设计“带押过户”业务流程,将不动产过户和抵押登记同步办理,缩短了二手房交易的持续时间。

“这个政策来得太及时了,以前房主要先还清贷款才能考虑卖房。现在好了,不用到处找亲戚朋友借钱‘过桥’了。”市区的周女士最近正打算卖掉怡景花苑的一套住房,重新购置一套改善型住房,得知二手房“带押过户”在市区开始试点,她开心地说:“以后卖房不仅能省了办理提前还款手续的环节,而且也可以在卖房过程中少花很多的时间和精力。”

昨天下午,记者走访了市区解放街和囿山路的部分房屋中介机构,行业从业者对二手房“带押过户”交易新模式的出炉表示非常欢迎。

在解放街经营一家房屋中介的金先生告诉记者,“带押过户”可以说是为当下二手房买卖市场注入了“活水”,它不仅减轻了“过桥”资金烦恼,降低了再入市“门槛”,又增加了买卖双方更多的可选择性,降低二手房在市场上的流通成本,对进一步活跃房地产市场非常有意义。

二手房“带押过户”可以为卖家省下多大一笔开支呢?他给记者算了一笔账,以目前行业行情看,如果卖房者借用100万元的资金“过桥”,每月会产生超过一万元的“过桥”费,时间越久产生费用则越多。

试点银行回应部分热点问题

记者了解到,目前二手房“带押过户”已经在丽水城区推出,已经有市民在试点的中国建设银行丽水分行着手办理相关业务。那么办理二手房“带押过户”业务有哪些要求?办理后利息按原利息还是现在新的利息算?记者就大家比较关注的热点问题采访了中国建设银行丽水分行的相关负责人。

银行同意“带押过户”的要求是什么?办理所需资料有哪些?中国建设银行丽水分行的相关负责人表示,要求交易双方委托银行交易资金监管,交易资金能覆盖卖方贷款本息,且买方符合银行二手房贷款准入条件。办理资料跟过去办理二手房贷款没有区别,具体可咨询办理网点。

办理过程中,如果卖方和买方的贷款金额不同怎么办?比如卖方房子贷款是100万,而买方只能贷款70万,这种情况下,是否能办理“带押过户”?中国建设银行丽水分行的相关负责人表示,银行向买方贷款与卖方贷款无关关系,贷款金额根据买方资金需求和还款能力,以及交易房产的评估价值综合确定,目前银行二手房贷款的比率最高为房产价值的80%。针对以上例子,二手房交易资金需超过100万元的贷款本息,买方贷款资金以外不足部分需自筹,自筹部分作为首付款存入监管账户,即可办理“带押过户”。

“带押过户”后,利息按原利息还是现在新的利息?中国建设银行丽水分行的相关负责人表示,“带押过户”后,银行向买方发放新贷款,贷款期限、贷款金额重新确定,执行新贷款利率。

中国建设银行丽水分行的相关负责人表示,按照二手房“带押过户”业务流程办理,不会再出现“房东跑路”的情况。首先,实施交易资金全额监管,按约定交易资金首先用于结清卖方贷款,剩余款项转入卖方账户,保障交易资金安全;其次,市不动产登记中心同步办理不动产过户和抵押权转移登记手续,保障二手房交易安全性。

社会主义
核心
价值观

富强

民主

文明

和谐

自由

平等

公正

法治

爱国

敬业

诚信

友善

值班编委
总编辑

吴祥柱

副总编辑

王巷扉

蓝义荣

编委委员

范宁华

李 烜

一版编辑

陈 春