

不动产“带押过户”带来哪些便利

近日,自然资源部、中国银行保险监督管理委员会印发通知,要求协同做好不动产“带押过户”,进一步便民利企。

不动产“带押过户”是指,已经抵押的不动产买卖转移时,不需要提前归还旧贷款、注销抵押权,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。

目前,全国共有15个省份100多个地市开展了不动产“带押过户”,共办理业务1.3万多笔。不动产“带押过户”能为企业居民带来哪些便利?解决不动产买卖转移时的哪些痛点?



(资料图)

便民利企,降低成本

近日,浙江杭州萧山区的吴先生,在没有还清所售房屋贷款的情况下,顺利办理了不动产过户手续,买方也同时完成了再次抵押贷款。吴先生说,由于家里添了二孩,就想卖旧买新,将原本90平方米的房子卖掉,置换一套改善型住房,但75万元的剩余房贷让他犯了难,而不动产“带押过户”极大地减轻了他的负担。

浙江省自然资源厅自然资源确权登记

局局长方剑强介绍,不动产“带押过户”不但方便了吴先生这样的居民群体,也适用于企业,极大减少了企业不动产转移时的过桥资金。

今年1月11日,浙江省自然资源厅联合有关部门全面部署推出二手房交易“带押过户”新模式。据初步统计,浙江省目前已办理1000余笔业务,总交易金额达到95.4亿元,涉及按揭交易金额约

48.5亿元,给群众和企业节省过桥资金约47.3亿元。

“2022年10月,宁波不动产登记中心通过不动产转移登记和抵押权变更登记这种组合登记模式,为A公司、B公司和C银行办理了涉及抵押金额较大的‘带押过户’登记,帮助企业减少过桥资金达1亿元,大大节约了企业办理交易的成本。”方剑强说。

三种办理模式,简化办事流程

据了解,目前,全国共有15个省份100多个地市开展了不动产“带押过户”,共办理业务1.3万多笔,其中天津、山西、山东、江苏、浙江、福建、湖北等省市已经全面开展。自然资源部自然资源确权登记局不动产登记处副处长许培介绍,在各地具体推行的过程中,形成了三种“带押过户”模式:

新旧抵押权组合模式。通过借新贷、还旧贷无缝衔接,实现“带押过户”。

新旧抵押权分段模式。通过借新贷、过户后还旧贷,实现“带押过户”。

抵押权变更模式。通过抵押权变更实现“带押过户”。

“以前,对于企业群众来说,已抵押的不

动产买卖转移的,需要先筹集资金归还贷款、办理不动产抵押注销,再办理不动产转移、申请新贷款、办理新抵押权登记。交易成本高、时间长,而且流程烦琐复杂。”自然资源部自然资源确权登记局副局长赵燕说,实施不动产“带押过户”针对的就是这些难点、痛点和堵点。

全流程闭环管理,确保资金安全

山东省济南市自然资源和规划局不动产登记中心主任杜建刚表示,当地已引入“资金提存”服务,买方的首付款和银行贷款均直接存入买卖双方协商认可的法定资金提存账户,一旦交易发生风险或交易双方出现意外情况,交易失败,资金原路返还,避免发生资金纠纷。

银保监会法规部处长周兰领表示,为了

让登记、贷款、放款、还款整个流程做到无缝衔接,将进一步推进登记金融系统融合,实现自动放款、还款、资金支付、尾款结算等。明确资金划转依据、时间节点、具体方式等,实现全流程闭环管理,确保资金安全,鼓励通过银行账户等方式直接结算。

“省会城市、计划单列市要率先实现,逐步向其他市县拓展;同一银行业金融机

构要率先实现,逐步向跨银行业金融机构拓展;住宅类不动产要率先实现,逐步向工业、商业等类型不动产拓展。逐步实现地域范围、金融机构和不动产类型全覆盖,常态化开展‘带押过户’服务。”赵燕表示,各地要逐步推动实现不动产“带押过户”全覆盖、常态化。

(据新华网)