



## 老记伏枥

联系电话  
17708339062

3月19日,市规划自然资源局开始在重庆推行二手房双预告“带押过户”。该项政策的推广落地,减少了二手房交易时间,降低买卖双方交易成本,促进二手房快速流通。

然而,记者走访多家中介机构发现,进行“带押过户”的条件比之前多,还涉及不动产登记部门、银行、买方、卖方等多方密切配合,交易流程烦琐,中介推行积极性不高。目前,多部门也正在着力解决难题,提升办理效率。

## 重庆“带押过户”实施一个月 多方配合疏通堵点

### 便利 免去提前还贷“过桥”环节

根据政策内容,重庆推行实施双预告“带押过户”,便利和促进二手房交易是最大优势。在这之前,市民出售未还清贷款的二手房,需事先结清银行贷款、解除房屋抵押。为结清房贷,卖家需要多方筹措资金,如果卖房客户拿不出钱,可能会进行“过桥”而增加卖房成本,还将延长买卖交易时间。

“带押过户”模式的核心是免去了提前还贷以注销抵押登记的“过桥”环节,实现贷款资金到账与产权过户登记、抵押权注销和设立登记同步办理。也就是说,有抵押的二手房交易,无需提前归还旧贷款、注销抵押登记,即可完成预告登记、过户、再次抵押和发放新贷款等手续。“带押过户”的,买卖双方与银行达成有关协议后,银行提供放款、还款、尾款支付等房款结算服务。

据重庆市规划和自然资源局介绍,目前重庆实施“带押过户”的有工、农、中、建、交、邮储六家国有大型商业银行以及哈尔滨银行、重庆银行、重庆农商行、重庆三峡银行等股份行及城商行,贷款利率与房贷利率一致。

### 快捷 现场办最快不到一小时完成

“无须提前还清贷款,房子就顺利卖出去了,整个交易登记全程不到一个小时就完成了。”3月29日,罗先生和李女士在位于建新东路的江北区不动产登记中心窗口,顺利办理了二手房转移登记。

罗先生说,今年开始他打算出售一处房产,但该房产还有银行贷款没有结清,根据原来的规定,需要先筹措资金还清贷款才能进行交易过户。在了解正在实施二手房双预告“带押过户”登记新模式后,罗先生与买家李女士在中介指导下,找买卖双方银行出具了相关材料。3月29日,双方来到位于建新东路的江北区不动产登记中心。上午9点46分委托相关银行申报了不动产双预告登记。10点24分,双预告登记办结,10点40分,买卖双方到登记中心现场申请并完成存量房转移登记,用时54分钟。

2022年10月9日,重庆农商行成功发放重庆市首笔“带押过户”二手房按揭贷款。重庆农商行相关负责人表示,截至2023年3月31日,已受理存量房“带押过户”二手房贷业务139笔,贷款金额6995万元。其中已实现发放99笔,占全市该业务总笔数的50.25%,金额4637万元。

### 难度 买卖双方需要找同一家银行

记者走访发现,虽然重庆的“带押过户”政策已经有所突破,显得诚意很足,但是在实际的推行中,还存在一定难度。

“目前‘带押过户’只能在同一家银行办理,买房人申请贷款和卖房人原贷款行必须是同一家银行,双方能有这样的‘巧遇’几率不高,操作起来难度很大,因此同行不愿接‘带押过户’。”渝北区某房产中介向记者介绍,甚至同一家银行不同支行,办理标准不同,办理流程也会延长。还有就是抵押权的问题,比如说卖方房屋存在二抵、私人抵押、公积金贷款、经营性贷款,这中间的风险银行也把握不了,也就会委婉“劝退”客户。

此外,办理“带押过户”,需要银行作为抵押权人出具多项材料。渝中区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。江北、南岸等不动产登记中心均表示,银行同意并出具材料非常重要。

市民在二手房展区淘房。



江北区观音桥步行街,市民正在了解房屋信息。



2023年3月23日,市民正在交易会现场详细了解楼盘信息。据重庆日报

### 顾虑 市场推进新政策尚有顾虑

“带押过户”政策降低了中介机构的收入,也是中介推行积极性不高的原因之一。渝中区一家房产中介机构负责人说,二手房解抵押过程中,不少卖房者的“过桥”贷款是中介机构提供,中介机构有一定利润。

比如,按照贷款100万元计算,卖房者没钱解押,如果让买家垫资解押需要收取约0.5%的担保费用,将产生5000元垫资费;如果让房产中介垫这笔钱,1个月按照“过桥”资金1.5%—1.8%收取,会产生1.5万—1.8万元的费用。该负责人说,以往二手房交易,银行只需给买家出具相关材料。如今需要买卖双方的资料,进行“带押过户”操作比此前的交易流程要“费劲”,需要很多条件同时满足,买方和卖方具体的首付和贷款的情况得“碰到一起”才行,不是所有的情况都可以操作。

“广泛推行‘带押过户’还需时间,特别是一些实施细则,市场推进尚有顾虑。”重庆邦民律师事务所律师谭清明表示,“带押过户”实施的主要堵点是银行是否同意,涉及不同银行难度会更高,所以目前重庆推行的只能在同一家银行办理。

“房产中介的穿针引线很重要。”谭清明说,“带押过户”需要卖家、买家、不动产登记部门、银行密切配合和无缝衔接。

### 联动 强化部门协同办理业务流程

记者走访的5家房产中介中,成功办理“带押过户”交易不到5件。但他们认为政策比较好,能大幅度降低交易风险,极大缩短交易时间,尽快完成交易帮助他们拿到提成,只不过政策还需要多部门逐步完善和细化。

重庆农商行某支行房贷客户经理表示,目前办理的“带押过户”买卖双方均是在该支行贷的款,还没遇到支行之间业务往来,办理的数量也不多。

3月30日,自然资源部、银保监会发布了《关于协同做好不动产“带押过户”便民利企服务的通知》,强调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。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,维护各方当事人合法权益,保障金融安全。

上述通知发布后,已经有多个城市响应探索模式创新,降低交易成本。比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。

“我们将继续加强与相关部门的联动合作,让这一新服务模式惠及更多客户。”重庆农商行相关负责人表示,同时加快金融产品和服务创新,通过一系列金融惠民新服务、新举措,提升市民金融服务便利度、获得感。”

“带押过户”的推行,金融系统、不动产部门正在优化协作方式、工作流程,提升办理效率。渝中区不动产登记中心相关人士表示,相关部门也在联合监管机构,邀请推动更多金融机构参与“带押过户”业务。不动产登记部门还将继续强化部门协同,优化业务办理流程。

### 他山之石

北京: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。

东莞:4月3日起,在市镇(园区)政务服务大厅综合窗口开展存量商品房“带押过户”业务。存量商品房“带押过户”业务主要适用于该行政区域内仅存在一个有效抵押权登记且已纳入“全市通办”楼盘范围的商品房。非“全市通办”楼盘范围的存量商品房已处理历史遗留问题且能正常办理不动产登记业务的,可参照执行。

济南:“带押过户”模式已在企业不动产登记业务中实施,并已有多笔业务达成交易。在不动产登记领域,山东将探索实行建设用地使用权预告登记转让制度。以出让方式取得的建设用地使用权转让,对未完成开发投资总额25%的,按照“先投入后转让”的原则,交易双方签订转让合同,经市、县自然资源主管部门备案后,可申请办理不动产转移预告登记,待开发投资总额达到法定转让要求时,再依法办理不动产转移登记。

重庆晨报记者 王尊