

桂林办结首例“带押过户”

新政落地 “二手房”如何受益？

日前，自然资源部联合中国银行保险监督管理委员会印发《关于协同做好不动产“带押过户”便民利企服务的通知》引起广泛关注，一时间“带押过户”成为热门词。前几天，桂林办结了首例“带押过户”。那么，什么是“带押过户”，在桂林怎么办理，对买房卖房的市民及二手房交易市场有什么影响？记者带着这些问题采访了相关部门、银行及房产协会。

首例二手房“带押过户”

一小时办结

“一个小时办完，效率很高，服务很好！很高兴我们成为新政策的首批受益者。”孔先生和石先生称赞说。4月14日下午，卖房的孔先生和买房的石先生夫妇与工商银行桂林分行的业务人员来到临桂区不动产登记和房产交易中心。窗口工作人员和税务人员经过一个小时的忙碌后，工商银行业务人员顺利拿到不动产登记证明（抵押权），石先生夫妇拿到不动产权证书，标志着桂林市首例二手房“带押过户”办理完成。石先生夫妇当场把房子首付款12.5万元转给了孔先生。

孔先生在临桂区汇荣桂林桂林小区有一套两室一厅的精装房，面积77.45平方米。石先生夫妇看上这套房子，双方确定以42.5万元的价格成交。但孔先生买房时用了工商银行的贷款，而石先生夫妇手里只有12.5万元首付款，剩下的30万元准备从工商银行贷款。如果按传统的二手房交易模式，卖方孔先生要先解押才能办理过户手续，而解押则意味着需要还清原银行贷款。

好在“带押过户”政策已经出台，房贷没还完也能办理交易过户。购房双方向工商银行桂林分行咨询后，按要求提交材料。银行人员审核通过后，通知他们4月14日办理“带押过户”手续。17日上午，记者从工商银行桂林分行获悉，30万元贷款在14日下午已按流程发放。

据了解，这是桂林第一例“带押过户”二手房交易。

“带押过户”

与以前有何不一样

记者了解到，在以前的二手房交易模式下，要求卖方先解押才能办理过户手续，而解押意味着需要还清原银行贷款。在提前还贷的过程中，卖方在筹集资金、到银行办理提前还款等方面要花费大量时间精力，往往需要两三个月，买卖双方在登记机构和银行之间来往多次。

新推行的“带押过户”是指在申请办理已抵押不动产转移登记时，无需提前归还旧贷款、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。通俗地说，就是卖房的市民不用先办理贷款解押，可以带着抵押把房屋过户给买方。

住在七星区穿山东路的市民李女士得知“带押过户”的消息后很高兴。她2021年买了一套房子，最近手头比较紧，希望赶紧把这套房子卖掉，但需要拿出90万进行解押，可把她愁坏了。如今“带押

过户”在桂林落地，李女士就能省不少事情了，非常开心。

“带押过户”实现了不动产登记和抵押贷款的有效衔接，大大节省房屋交易时间，降低交易难度和交易成本，而办理过程中所涉购房资金由银行进行监管，让交易更安全更有保障，有利于二手房的快速流通。

相关部门已理清程序 各银行将陆续落地

记者从市不动产登记和房产交易中心（简称市不动产登记中心）了解到，3月28日，该中心与工商银行桂林分行就二手房交易“带押过户”事宜召开了沟通会，梳理了办理流程、明确了实施路径。工行桂林分行成为我市首家可办理“带押过户”的银行。

市不动产登记中心审核二科工作人员表示，目前桂林二手房交易“带押过户”采取的是新旧抵押权组合模式，通过借新贷、还旧贷无缝衔接来实现。买卖双方和涉及的贷款方达成一致，约定发放新贷款、偿还旧贷款的时点和方式等内容，不动产登记机构合并办理转移登记、新抵押权首次登记与旧抵押权注销登记。

4月17日，工商银行桂林分行相关负责人介绍，目前该行已成功办理工行对工行的“带押过户”业务，跨行转工行的业务也可以办理，但需要卖方的原抵押银行出具同意“带押过户”的意见。例如，市民蒋先生出售一套二手房想办理“带押过户”，如果该房已在工商银行办理了抵押贷款，买方也在工商银行办理按揭贷款，则可直接办理。再举一个例子，如果市民陈先生出售一套二手房想办理“带押过户”，而该房已在其他银行办理了抵押贷款，买方选择在工商银行办理按揭贷款，则需要其他银行出具同意该房产“带押过户”的意见。

记者从桂林多家银行了解到，他们都将积极配合执行“带押过户”政策，目前正在加紧研究如何落地实行。

“带押过户” 有助于提振二手房交易

诸葛找房官网数据显示，4月16日桂林二手房新上房源186套，主要来自临桂区。从当天二手房源分布来看，挂牌量位居前三的分别是临桂区8607套（占比38.67%），其次是象山区4401套（占比19.77%），再次是七星区3845套（占比17.27%）。

临桂区房地产业协

会会长康惠民认为，“带押过户”政策落地，能压缩买卖双方的交易时间和成本，推动二手房流动加速，对二手房交易市场是一大利好。不过，由于该政策的全面推行还需要一定时间，影响并不会立竿见影，而是逐步显现。

目前，贝壳平台上桂林二手房挂牌量已突破2万套。贝壳平台桂林城市总经理李振华介绍，“带押过户”是一项便民举措，降低了二手房交易的难度和风险。之前的模式下，如果卖房需要一笔过桥资金先进行解押再过户，容易出现风险。如今无需过桥解押，这个风险直接被降低甚至消除，有效保障了卖家的权益。他认为，该政策落地有利于刺激桂林二手房存量市场，加快市场流动，如果全面实行，估计挂牌量会有所提高。

延伸服务 “带押过户” 办理流程及注意事项

市民办理“带押过户”需满足哪些条件？要向银行提供哪些材料？办理时间一般需要多长？

工商银行桂林分行工作人员介绍，办理该项业务必须满足五个条件：一是房子是个人产权，公司产权不行；二是只能有一次抵押，“二抵”不行；三是房子贷款为商业按揭贷款，经营贷不行，组合贷必须还清公积金部分；四是买方必须为全款或者纯商贷；最后，卖方和买方的贷款都在工行可以直接申请，卖方的贷款银行是其他银行，则需其他银行出具同意“带押过户”的意见。

申请时，卖方需提供的材料包括身份证、户口本、婚姻状况材料、不动产权证。买方除了提供身份证、户口本、婚姻状况材料，还要提供工作收入证明及收入流水。

双方带齐上述材料到工行申请，签订买卖合同并支付定金（首付），买方符合工行条件即可办理贷款（最高可贷房屋评估价值的八成），之后双方到不动产交易中心办理过户抵押手续，银行自动结清卖方贷款。涉及银行方的全流程业务一般3个工作日可以完成。

记者邢刚 韦彦青



4月14日下午，办理“带押过户”的市民在文件上签字按手印。
记者邢刚 摄