

多地力推二手房“带押过户” 有什么好处？

各地对于二手房市场的调整还在深入。

继对于二手房限售、“认房认贷”政策等的调整优化之后,多地推出二手房“带押过户”政策,从交易流程的简化、交易保障的提高入手,以期促进市场交易。

1 什么是“带押过户”？

9月21日,据当地媒体报道,人民银行广州分行近日向辖内各中心支行及银行机构发布关于鼓励推广二手房“带押过户”模式有关事宜的通知。

“这是地方金融部门首个公开对带押过户进行支持的政策。”易居研究院智库中心研究总监严跃进指出。在此之前,已有包括济南、深圳、南京、福州、无锡、青岛、珠海等多个城市宣布尝试该政策。

所谓的“带押过户”,通俗来讲,指存在抵押的房产,不用提前还清贷款就可以完成交易、过户,并发放新的贷款。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。

随着去年民法典的施行,“带押过户”有了法律依据。北京金诉律师事务所主任王玉臣介绍,依据民法典第406条“抵押财产的转让”,即抵押期间,抵押人可以转让抵押财产;当事人另有约定的,按照其约定。抵押财产转让的,抵押权不受影响。

王玉臣同时强调,即使是在可以“带押过户”的城市,也并非所有房产都能实现。如果之前设定抵押时,明确约定了不能转让,则约定优先。



2 快捷、安全为最大优势

“之前也一直有原业主房贷未还清就要出售的情况,这就要‘下家’先把钱给‘上家’还了贷款才能过户。这对于下家要求资金多,还有上家拿钱跑路的风险。”房产中介李先生对记者表示。

“我们一般会给客户做‘过桥’,也就是‘赎楼’,花钱找担保公司代还,但是手续复杂,而且也要等解押后才能交易,时间比较长。”李先生说,一般解抵押至少要等一周多,也有半个多月也完成不了的,“带押过户”肯定会省去原房主的赎楼费用和筹措资金的时间。

效率具体能提高多少?以合肥为例,合肥市不动产登记中心工作人员表示,只要提供贷款的银行同意配合,购房者可以前来办理二手房“带押过户”业务。“正常来看,3个工作日内发出新的产证,走完过户流程。”

除了速度,安全也是房屋交易中需要考虑的重要一环。李先生回忆,之前做“过桥”时,为了安全考虑,往往需要找中介和第三方等一起监管,押着房主的房本、银行卡、借款合同甚至身份证等,

3 或有更多城市跟进

“这一政策更重要的是,能够加速‘连环单’交易的节奏。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉说,一套二手房交易可能连接着3—4套房的交易。过去,由于上述流程的繁琐阻滞,一套房交易不了,影响到其他房子的交易,导致买卖需求实现不了。

李宇嘉认为,“带押过户”注入了强大的信用背书,畅通了交易流程,促进了房屋流转和良性循环。环节之间打通了,降低了信用信息调查的成

一直到解抵押成功,期间风险自然也不少。

但在“带押过户”模式后,“过桥资金”压力减轻,实现了原抵押注销登记和新抵押登记的无缝连接,可有效防范交易风险。

多地也同时提到了第三方公证机构的加持。

济南在“带押过户”中引入公证“提存账户”,买方把房款打到提存账户就可以拿到房,如果过户存在问题,房款还能原路返还;深圳同样引入了公证处,对各方资金流动具有一定保护机制,减少了因一方违约而带来的风险。

无锡则开创了政府监管和全程免费的先例。同样由买方将贷款资金足额存入监管账户,再办理不动产转移、卖方原抵押变更和买方新抵押设立合并,最后归还卖方贷款、卖方收到余款、注销抵押登记。

广州最新发布政策也明确,针对跨行间二手房“带押过户”可能产生产权过户后,银行抵押权落空、交易最终未达成的风险,可引入公证或担保等第三方机构,保障资金安全,防控业务风险。

“相关部门已经意识到此类交易可能存在的相关风险,也对风险提出了公证或担保的操作。这对于更好稳健推进‘带押过户’模式,具有积极的作用。”严跃进说。

本、缩短了交易的周期,有利于二手房交易流转。

“‘带押过户’业务本身操作并不复杂,过去银行方面不愿意操作主要是因为贷款额度吃紧。”中原地产首席分析师张大伟提出,如今,银行在贷款额度足够的情况下有了操作的可能。

贝壳研究院发布的数据显示,9月住房信贷环境进一步宽松,整体房贷利率再创新低。103个重点城市中,八成以上的城市主流房贷利率低至首套4.1%、二套4.9%的下限水平。

市场普遍认为,未来预计将有更多城市跟进推行“带押过户”政策。

据中新网

国家发改委： 本周国家将 投放今年第三批 中央猪肉储备

据国家发展改革委微信公众号9月22日消息,近期,生猪价格持续高位运行,已处于历史较高水平。为切实做好生猪市场保供稳价工作,本周国家将投放今年第三批中央猪肉储备。下一步,国家发展改革委将会同有关部门密切关注生猪市场供需和价格形势,继续投放中央猪肉储备,必要时进一步加大投放力度,并指导各地同步投放地方政府猪肉储备。

国家发展改革委建议养殖场(户)合理安排生产经营决策,保持正常出栏节奏、顺势出栏育肥猪,不盲目压栏惜售,不盲目开展二次育肥。

据新华网

我国移动物联网 连接数已达 16.98 亿户

记者9月21日从工业和信息化部获悉,截至8月底,我国移动物联网连接数已达16.98亿户,首次超过移动电话用户数。

移动物联网是基于移动通信网络提供连接服务的物联网,广泛应用于生产制造、公共服务、个人消费等领域。近年来,各行各业加快数字化转型步伐,移动通信网络从以前主要服务“人与人”的通信,加速向主要服务“人与人”“人与物”“物与物”转变。我国移动物联网在网络能力、应用发展和产业能力等方面取得明显进展。

工业和信息化部数据显示,截至2022年8月底,窄带物联网、4G、5G基站总数分别达到75.5万个、593.7万个、210.2万个,多网协同发展、城乡普遍覆盖、重点场景深度覆盖的网络基础设施格局已形成。移动物联网深度融入经济社会发展各领域多环节,国内企业技术及产品研发能力持续增强,生态体系持续完善。

据新华网

广告

衡阳全城搜索婚恋平台

本周日，微醺之夜交友活动

未婚男,1996年生,身高1.82米,学历大专。上市公司技术员,年薪10万元,独子,有车,有多套房,父母退休后在做生意,原生家庭和谐。阳光俊朗,真诚质朴,有上进心,喜欢球类运动、健身。可以接受大3岁的女生,不在乎你的工作及家庭。电话:13307473391(微信同号)。

未婚男,1990年生,身高1.76米,学历博士研究生。独子,大学老师,衡阳有两套房,有车,父亲是大学老师,母亲国企退休。性格温和稳重,有修养,有内涵,喜欢足球和机车。希望女方1.62米以上,学历本科以上。电话:17752777505(微信同号)。

未婚男,1986年生,身高1.72米,学历本科。独子,名校理工男,国企工程师,有房有车,父母退休。思维严谨,性格沉稳,内敛顾家,有军人气质。喜欢旅游、健身。会做简单家常菜。觅温柔、善良、爱生活的女生一起共度今生。联系电话:19891880642(微信同号)。

未婚男,1989年生,身高1.82米,学历本科。退伍军人,电力局中层干部,年薪16万元以上,独子,有房有车,父母电力局退休,原生家庭和谐。真诚质朴,事业心强,热爱生活,喜欢打羽毛球。觅长相大方清秀,身高1.60米以上,知书达理的女性。电话:18173422811

(微信同号)。

未婚女,1995年生,身高1.65米,学历本科。市区公务员,独女,父母在体制内上班。身材高挑,性格开朗大方,喜欢唱歌、看电影。希望对方身高1.73米以上,工作稳定,无不良嗜好。电话:18890283415(微信同号)。

未婚女,1992年生,身高1.65米,学历本科。市区小学老师,有房,父母在职。颜值爆表,身材出众,妥妥的大长腿,性格温暖阳光。觅心胸宽广,有责任心的男生。电话:13762409085(微信同号)。

离异女,1983年生,身高1.63米,学历本科。小学教师,女儿判自己,有房。皮肤白皙,气质优雅,温婉美丽,有爱心。喜欢旅游、烹饪,闲时喜欢收拾家务、养花种草。觅温暖型的男士为伴。电话:18873420993(微信同号)。

单身热线:18173422811。
交友活动:19189986624(微信同号)。
地址:环城北路3号五一文楼上4楼404室(石鼓店)。
衡阳高新区解放大道御璟花苑A1栋1910室(华新店)。
加入单身微信群13307473391,有大量会员本人照片与详细介绍。



线上交友平台

扫码脱单