



在已有多地积极探索开展不动产“带押过户”服务的基础上,两部门发文明确全面推进

房贷还没还完就能卖房过户了?

二手房交易流程与成本,迎来重大变动。

在传统的交易观念里,“一手交钱,一手交货”是再正常不过的。但涉及到二手房的买卖,却往往存在着卖方尚未还清购房贷款的问题。除了通过第三方“赎楼”,是否能有一种更加高效、安全且低成本的方式?

在已有多地积极探索开展不动产“带押过户”服务的基础上,两部门发文明确全面推进“带押过户”,这一模式也将得到更大范围和更大程度的推广。

新政发布,助力“小阳春”

“金三银四”被认为是楼市交易的传统旺季之一。据诸葛数据研究中心监测数据,2023年3月,一线城市市场均价延续上涨行情,二线和三四线城市市场均价下滑。

诸葛数据研究中心高级分析师陈霄表示,展望后市,二季度市场热度如何还需要看后续是否有实质性的利好政策加持,仅靠此前积压的需求难以支撑市场的长期回暖。

利好的消息很快传来。近日,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》(以下简称《通知》),对协同做好不动产“带押过户”作出全面部署。

这也意味着“带押过户”从地方性的试点走向了全国化、常态化的全面推进。

根据中指监测数据,2022年以来全国已有超百城出台二手房“带押过户”政策,包括深圳、济南、大连等省会城市和计划单列市。而且,天津、山西、山东、江苏、浙江、福建、湖北等省份已经全面开展二手房“带押过户”。

《通知》发布后,北京也立刻跟进。据北京银保监局、北京市住房和城乡建设委等部门联合发布的通知,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。

兼容跨行贷款是北京落地“带押过户”政策的创新点。“从对购房者的覆盖面来说,北京的做法更吻合各类不同的购房和贷款需求。”易居研究院研究总监严跃进认为,各城市在“带押过户”的流程设计和基础设施建设方面陆续发力,这将有助于更好推行这一模式。

加速交易,利好买卖双方

“原业主房贷没还清就要出售的情况很多,尤其是在学区房置换等旺季时间,担保公司会接到大量的‘赎楼’业务。”房产中介李先生对记者表示。

据他介绍,“赎楼”也称“过桥”,主要有两点弊端:一是手续复杂,需要等解押后才能交易,少则要等一周多,也有半个甚至几个月也完成不了的;二是费用也高,解押的过程中要算日息,加上给担保公司“手续费”,顺利的话往往也需要3个点左右利息。

“目前二手房市场整体的库存量还是很高的,‘带押过户’肯定是个可以节省时间和资金成本的利民措施。”李先生认为,接下来除了已有的房源能加速流通,相信挂牌量也会再增加。

身在浙江的高先生不久前刚刚完成了“带押过户”的手续。他对记者表示,自己本意是想提前还房贷,但是预约后发现要等很久,后来了解到“带押过户”的模式,便成功把自己未还完房贷的房子卖了出去。

高先生介绍,“带押过户”办理起来非常快,几个工作日就完成了过户,操作流程比较简单,当地住建局会有一个资金监管账户,进行资金的拨付,也比较安全,而且都是按照当下的新利率来计算,买房人也不吃亏。

“我觉得这对二手房买卖双方来说都是利好,交易简单了,可能有很多之前在犹豫的人决定交易,市场也可能跟着

活跃起来。”他认为,相信随着更多支持政策的推进,模式会愈发完善。

认真核实,警惕潜在风险

“‘带押过户’的交易方式,可以一定程度降低交易成本、减轻交易风险,简化二手房交易流程,缩短交易周期,活跃二手房交易市场,促进换房需求加快释放,从而进一步对新房市场形成一定支撑。”中指研究院市场研究总监陈文静认为,政策的进一步推进和扩围,对当前房地产市场或将产生积极带动。

当然,新的模式下也会产生新的风险。前述《通知》中也特意提到,地方在实践探索中,主要形成了抵押权组合模式、新旧抵押权分段模式、抵押权变更模式等3种“带押过户”模式,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。尤其是买卖双方涉及不同贷款方的业务时,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。

“技术层面是比较简单的。通过预告登记和公正,可以提前锁定交易,防止‘一房二卖’,也防止抵押权落空,防止申请了贷款无法获得产权等。另外,金融和不动产可以根据各自诉求制定完善交易流程。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,《通知》中提出的三种模式,事实上就是结合不同诉求提出的三种可行的,能保护各方权益的途径。

北京金诉律师事务所主任王玉臣律师也对此提出建议,对于购房人而言,在核实拟购买的房屋可以“带押过户”的基础上,务必注意流程控制,把涉及到的所有流程都要做到精细化,涉及到的银行或抵押权人务必沟通落实到位,避免出现一些不必要的时间差;作为卖方,也需要提前核实购房人的个人征信,提前核实清楚购房人未来的贷款能力,避免后续贷款出问题,不能及时回款解押。

延伸阅读:

我国将全面推进房产“带押过户”

为进一步优化营商环境,满足人民群众迫切需求,我国将依民法典明确要求,全面推进房产“带押过户”。

记者3月30日从自然资源部、中国银保监会召开的新闻通气会上获悉,为落实党中央、国务院扎实稳住经济一揽子政策措施的有关要求,进一步优化营商环境,提升便利化服务水平,降低制度性交易成本,满足人民群众对财产权高质高效保护的需求,自然资源部、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》,对协同做好不动产“带押过户”做出全面部署。

两部门明确,各地要在已有工作的基础上,深入探索,以点带面,以“三个拓展”全面推进“带押过户”:推动省会城市、计划单列市率先实现,并逐步向其他市县拓展;推动同一银行业金融机构率先实现,并逐步向跨银行业金融机构拓展;推动住宅类不动产率先实现,并逐步向工业、商业等类型不动产拓展,最终实现地域范围、金融机构和不动产类型“带押过户”全覆盖。

据介绍,目前全国有15个省份100多个地市开展了“带押过户”,其中天津、山西、山东、江苏、浙江、福建、湖北等省份已经全面开展。各地在实践探索中,主要形成抵押权组合、新旧抵押权分段、抵押权变更等“带押过户”模式。“带押过户”大大节省了办理时间,降低了制度性交易成本,同时能够保障买卖双方及银行权益,获得了企业和群众一致认可。

两部门要求各地结合本地实际,确定适宜的办理模式。尤其是买卖双方涉及不同贷款方的业务,鼓励各地积极引入预告登记,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。各级不动产登记机构、银行保险监督管理机构及银行业金融机构要加强业务系统建设,推进登记金融系统融合,优化工作流程,实时共享信息,努力实现登记、贷款、放款、还款无缝衔接,同时梳理各环节风险点,制定应急预案,切实防范风险。

综合新华社、中新网消息

人社部、教育部:

鼓励引导高校毕业生到基层中小学幼儿园任教

人力资源和社会保障部、教育部近日联合印发《关于做好2023年中小学幼儿园教师公开招聘工作的通知》(以下简称《通知》),旨在落实落细就业优先政策,促进高校毕业生就业,建设高素质教师队伍。

《通知》提出,统筹教师招聘与高校毕业生就业,结合各学段学位需求、城乡地区差异、学段人口变动等情况,合理配置教师队伍,系统规划本地区未来教师招聘总体规划,保持一定时期内教师招聘数量合理稳定。稳定高校毕业生招聘规模,鼓励高校毕业生到基层中小学幼儿园任教。鼓励各地在省级或市级层面统一组织中小学教师公开招聘。

《通知》要求,各地招聘中小学幼儿园教师,要充分发挥党组织的领导和把关作用,严格教师准入的思想政治素养和师德考察,把入职前涉罪信息查询作为必要环节。招聘的教师要符合新时代中小学、幼儿园教师职业行为十项准则要求,无刑事犯罪记录和其他不得聘用的违法记录;符合教师法、《教师资格条例》等法律法规规定的学历标准、普通话水平、身体条件和心理条件,并在办理聘用手续前须取得中小学、幼

儿园教师资格证书。

《通知》明确,各地要科学制定招聘计划,重点保障中小学幼儿园紧缺学科师资需求,有针对性地开展道德与法治、体育与健康、科学、信息科技、艺术、劳动、心理健康、特殊教育等紧缺学科教师招聘补充,着力解决教师队伍学科结构性矛盾。要拓宽科学教师补充渠道,吸引科研机构等单位乐教适教的专业人员到中小学从事科学教育。要加强职业学校教师队伍建设,招聘中等职业学校(含技工学校)专业课教师,实习实训指导教师更加突出职业技术技能考察。要落实基层事业单位公开招聘倾斜政策,适当放宽国家乡村振兴重点帮扶县乡村中小学幼儿园招聘条件。

《通知》要求,各地要尽快启动教师公开招聘工作,广泛推介招聘信息。要明确时间表,在4月份组织笔试,6月底前完成面试,8月1日前完成教师招聘任务。各地人社部门和教育行政部门要认真履行职责,加强工作指导和管理监督,严格考试考务组织,确保公开招聘工作严密、规范、安全、有序进行。

据新华社

国家气候中心:

预计今年汛期我国气候状况一般到偏差

记者4月3日从国家气候中心获悉,预计今年汛期(5月至9月)我国气候状况总体为一般到偏差,旱涝并重,区域性、阶段性旱涝灾害明显,暴雨、高温、干旱等极端天气气候事件偏多,降水呈南北两条多雨带,长江中游降水明显偏少。

降水方面,预计今年夏季(6月至8月)降水呈南北两条多雨带,东北地区、华北、西北地区东北部、华东南部、华南中东部及西南地区南部降水偏多,长江中游降水明显偏少。松花江流域、嫩江流域、黄河中下游、海河流域、珠江流域降水较常年同期明显偏多,暴雨过程多,可能有较重汛情;西南地区东部及华中中部降水偏少、气温偏高,可能出现区域性气象干旱。

雨季进程方面,预计西南雨季开始时间较常年(5月27日)偏早,南部雨量较常年偏多,北部接近正常;梅雨开始时间接近常年(6月9

日),雨量总体较常年偏少,但南北空间分布差异大;华北雨季开始时间较常年(7月18日)偏早,雨量较常年偏多。

气温方面,预计今年夏季,除黑龙江中部和北部气温较常年同期略偏低外,全国大部地区气温接近常年同期到偏高,其中河南南部、安徽西部、江西西北部、湖南北部、湖北、重庆大部、四川东部、陕西南部、甘肃西部、新疆大部等地偏高1℃至2℃,上述地区高温(日最高气温≥35℃)日数较常年同期偏多,可能出现阶段性高温热浪。

此外,预计今年登陆我国的台风个数为6至8个(常年为7个);台风活动路径以西行和西北行为主,主要影响我国华南和华东沿海,其中发生北上高影响台风的可能性较常年大。

据新华社