

无须提前还贷、无须垫资,3个工作日内办结 济南推出二手房“带押过户”登记新模式

本报济南8月17日讯(记者 于悦 夏侯凤超) 无须提前还贷,无须垫付资金,二手房“带押过户”在济南正式落地。在8月17日召开的济南市委市政府新闻发布会上,记者获悉,为让群众享受更便利的登记服务,济南推出二手房“带押过户”登记新模式。

17日,在济南房产网签约中心,市民张杰拿到了自己刚买的二手房房产证,“今年7月初我看中了一套市中心的小面积二手房,总价115万元,但房子在银行有64万元抵押,卖方无资金自己解押,寻找资金垫资,融资成本又高,谁也不想承担这块费用。”济南推出二手房“带押过户”业务后,张杰有幸成了第一批参与者和受益者。“我用公积金低利率办下贷款,化解了资金风险,节省了购房成本,三全其美,如愿以偿有了自己的房子,拿到了产权证。”

对于存在抵押的房产要上市交易的,济南实现了交易过程不用先归还原来的房贷就可以完成过户、抵押、发放新的贷款,提高了交易质量,降低了交易成本。目前,“带押过户”在工行、建行、北京银行等多家银行试点成功,将在全市二手房市场全面推行,实现银行贷款审批、抵押放款及二手房转移登记、抵押注销等各环节的无缝衔接。

在济南推出的“带押过户”新流程里,引入公证“提存账户”是重要的一个环节。在交易未完成之前,所有资金均由该账户监管,确保资金安全,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。通过“提存账户”模式下的带押过户,可以实现“零风险”。

“不动产交易在出证和放款之间一直存在一个空当期,在交易中发生卖方携款逃走和拿钱不过户,产权被查封等事件屡见不鲜,影响民生和社会安定。”济南房产网签约中心经理邵淑静认为,“带押过户”政策的出台,加入公证提存作为市民资金保驾护航中的一个选择项,把传统流程中的第一步“解押注销”,变为最后一步;把用买方的资金或者垫资公司的资金解押,变成用银行贷款资金解押,流程的改进和再造,直接造福了买卖双方。

“带押过户”实施后,“进一个窗口,提交一套材料,办理一次业务”,买卖双方无须跑腿,转移和抵押“双预告登记”通过银行就可以完成线上申请,转移登记和抵押登记可同步办理,抵押预告登记自动转为本登记,卖方在办理转移登记的当天或第二天就可以拿到购房款,结清原银行贷款。一方面减少了群众跑腿次数,另一方面,办理时限由原先的十天压缩至1—3个工作日,将进一步激发二手房市场的交易活力,为市场注入新的动力。

二手房“带押过户”在济南正式落地,这一创新登记模式将带来什么变化?对当前房地产市场起到什么作用?能否在二手房交易过程中全面落实?

►17日,济南房产网签约中心,市民正在办理业务。
记者 于悦 摄



五问“带押过户”,将给二手房交易带来何种变化?

不必筹措“过桥”资金,可降低交易成本

记者 夏侯凤超

何谓“带押过户”模式? 用买方的银行贷款 来还卖方的银行贷款

简单来说,传统模式要求先解除抵押再过户,而“带押过户”就是带着抵押过户,把解除抵押放在了最后环节。

这一调整带来两个方面的好处:一是大大降低了交易成本。传统模式要求先解押才能过户,解押就必须还要还款,不还款就不可能解押,也就无法办理过户;而买方如果需要贷款购房,就必须先办理过户和抵押,银行才能放款。在这种情况下,卖方想要用买方的钱还清贷款是不可能的,就必须筹措“过桥”资金,因此额外增加了一大笔支出。“带押过户”模式就是使用了买方的银行贷款来还卖方的银行贷款,不必筹措“过桥”资金,降低交易成本。二是全面化解了交易风险。新模式不需要先解押,买方把购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,最大程度保障双方利益,将风险降至最低。

对房地产市场起什么作用? 为房地产金融市场 注入政策“活水”

办理抵押预告登记后即可放款,这些年在商品房预售过程中一直是存在的,但在存量房交易中,开展的城市不多。

济南住房公积金中心联合济南市自然资源和规划局出台通知,推行存量房转移及抵押“双预告及预转本登记”模式,调整公积金贷款放款流程,将必须正式过户抵押后才可放款的流程调整为预告登记放款,为“带押过户”新模式的实施提供了政策保障。8月15日起,在济南市行政区域内购买二套房,公积金贷款首付款调整为四成。这些政策的出台,都将为房地产金融市场注入“活水”,对济南市房地产市场健康平稳发展提供更好的保障。

公证机构参与起什么作用? 实现存量房交易中 矛盾纠纷提前预防

此次存量房交易“带押过户”新模式下,公证机构主要是发挥了公证的预防性法律制度的特性,保障交易安全。齐鲁公证处和各部门积极协作配合,提供了诸多创新服务思路,也都是基于如何运用委托公证、公证提存及其他公证职能,实现存量房交易中的矛盾纠纷提前预防,确保交易安全,并能实现交易成本降低,从而促进济南市存量房市场健康良性发展。

公证提存起什么作用? 通过委托公证处代办 买卖双方都省心省力

存量房“带押过户”新模式通过公证处的提存业务、委托公证等一系列公证

组合服务,实现了《民法典》规定的存量房带抵押过户。买卖双方在签署买卖合同时会同步签署提存协议、委托书,由买方将首付款和买方的银行贷款提存到公证处提存账户,在完成房产过户登记后,公证处将上述款项打入卖家银行账户,用于偿还卖家尚未偿付的贷款,剩余部分打入卖方个人账户。通过委托公证处代办,买卖双方省心省力,买家直接拿到房产证,卖家直接获得卖房款,对于促进当前不动产市场健康良性发展具有重要的现实意义。

能否全面落实? 将扩大政企联动范围 不断加强平台的安全保障

此次济南市“带押过户”新模式的推出,涉及公积金贷款、跨行贷款、同行贷款等多种类型,在全国走在前列,只是绝大多数银行的上级行尚未及时进行政策调整。目前以北京银行、建设银行、工商银行为代表的金融机构积极配合,主动调整审批流程,对这项工作的推广起到了很大作用。随着济南住房公积金中心对二手房贷款审批放款流程的调整,已经有更多的银行机构参与了进来。

下一步,济南市将扩大政企联动范围,不断加强平台的安全保障,提供更多便利性,联合以齐鲁公证处、中住地产为代表的公证机构和中介机构广泛参与,积极宣传引导,让“带押过户”成为二手房交易市场的新常态。

暑热持续发威,菜价有何变化? 当前全国大部分蔬菜价格保持稳定,小部分蔬菜价格略有波动

7月菜价同比上涨12.9%

近期价格下降的蔬菜主要有两部分:一部分是最近正集中上市的豆类蔬菜;另一部分是上市量逐渐加大的蔬菜,包括甘肃、河北等冷凉蔬菜主产区上市量逐渐加大的菜花、西兰花、洋葱等。

根据国家统计局公布的CPI数据,7月份鲜菜价格同比上涨12.9%,影响CPI上涨约0.24个百分点;而6月份鲜菜价格同比上涨3.7%,影响CPI上涨约0.07个百分点。

农业农村部蔬菜市场分析预警团队首席分析师张晶在接受记者采访时表示,当前全国大部分蔬菜价格保持稳定,小部分蔬菜价格略有波动。

近日,全国多地出现高温天气,蔬菜价格和供应是否受到影响?8月16日,农业农村部重点监测的28种蔬菜平均价格为4.61元/公斤,比8月15日蔬菜价格下降0.6%,比8月1日4.68元/公斤下跌1.5%。



价格先涨后跌,是7月份以来蔬菜行情的一大特点。受多个主产区强对流和持续高温天气影响,7月份全国菜价在6月份的基础上反弹,连续三周均价分别上涨5.0%、5.5%和3.7%,最后一周转跌1.3%。

近期集中上市蔬菜难卖

8月份(截至8月16日),农业农村部监测的28种蔬菜全国平均批发价较上月跌0.2%,较去年同期跌0.7%。分品种看,17种蔬菜价格环比上涨,11种下跌。

北京新发地农产品批发市场统计部经理刘通告诉记者,进入8月份,北京市场蔬菜价格呈连续下降走势。

8月5日,北京新发地蔬菜加权平均价是2.92元/公斤,比7月29日3.21元/公斤下降9.03%。周环比大幅下降,主要原因是夏季晚茬蔬菜正进入集中上市阶段。产自冷凉地区的大白菜、圆白菜、芹菜、白萝卜、莴笋、西葫芦、团生菜、散叶生菜,种植面积比去年有所扩大,此前受降雨影响补种的蔬菜集中进入收获期,导致价格快速走低。

同时,产自河北北部、山西北部、内蒙古中东部及辽宁的豆类蔬菜,近期也处于集中上市期,价格相互挤压。其中架豆、豆王、白豆角、扁豆、豇豆、油豆的价格跌到近几年同期的最低价位。有关专家表示,这些处于集中上市阶段的蔬菜,近期在产地都出现不同程度的卖难现象。

四季度菜价或以下跌为主

下半年蔬菜价格走势如何?张晶表示,当前全国蔬菜在田面积10572.1万亩,同比增加399.6万亩;7月中旬蔬菜产量2938.4万吨,同比增加150.4万吨。今年全国蔬菜在田面积和产量均有所增加,稳产保供基础较好。尤其是冷凉蔬菜有所扩种,已经开始进入集中上市期,“北菜南运”和“西菜东运”给市场带来有效补充,整体夏秋蔬菜供应有保障。

但是,6月份以来全国大范围持续高温多雨天气,对7、8月份菜价带来阶段性上涨压力,且冷凉蔬菜跨区域调运规模增大,在途保鲜和运输成本增加,这预示后期菜价继续下行的空间十分有限。

另外,受夏季强对流、强降雨天气影响,部分地区个别蔬菜价格波动可能将比较频繁。不过,由于去年四季度菜价受秋汛影响偏高,预计到今年四季度,菜价同比将以下跌为主。

据经济日报



扫码下载齐鲁壹点
找记者 上壹点

编辑:魏银科 美编:继红 组版:刘燕