

无需提前结清现有房贷、解除房屋抵押，也能卖房过户了？

近日，二手房交易迎来重大变化。

继3月30日自然资源部、中国银保监会发文要求协同做好不动产“带押过户”后，北京市四部门于3月31日联合发布了《关于推进个人存量住房交易“带押过户”有关工作的通知》（以下简称《通知》）。这标志着“带押过户”北京模式的正式落地。

《通知》明确规定，住房交易双方可以在原抵押权不解除的情况下办理住房所有权转移登记。

《金融时报》记者注意到，近期，多家国有大行北京市分行已经陆续发布通知，正式上线推广个人存量住房交易“带押过户”业务。

在实际操作中，“带押过户”业务应该如何办理？办理双方都需要满足哪些条件？“带押过户”支持跨银行办理吗？银行是否会收取额外的费用？

今天，《金融时报》记者将以北京市为例，为大家详细解答“带押过户”模式的具体操作流程。

问

什么是“带押过户”？

与以往的二手房交易流程相比，“带押过户”带来了哪些便利？

中国银行北京分行相关负责人：

“带押过户”是指居民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。

工商银行北京分行相关负责人：

“带押过户”业务的推出是国家便民惠民的重要举措，相较于传统二手房交易流程环节多、交易成本高、耗时较长的情况，“带押过户”优势突出，具有两大亮点：

一是

大幅简化交易流程、缩短办理时间，买卖双方可在原按揭贷款抵押权不解除的情况下办理过户，且买方可一次性完成过户、重新抵押手续，并获得新按

揭贷款；

二是

有效降低交易成本、加强交易风险防控，卖方无需筹措资金或借助高息过桥资金偿还贷款，银行将对交易双方资金进行全流程监管。

问

北京市民在办理“带押过户”时，需要满足什么条件？

建设银行北

京分行相关负责人表示

，办理“带押过户”业务时，

除须符合个人二手房再交易住房贷款条件外，还应同时满足以下四个条件：

- 本市个人存量住房交易；
- 交易住房在辖内商业银行设立且仅存一次有效抵押；
- 交易卖方未结清贷款为个人住房商业贷款，或已结清公积金贷款且无相应抵押登记的组合贷款；
- 交易买方全款或办理个人住房商业贷款购房。

同时，根据自然资源部、中国银行保险监督管理委员会印发的《关于协同做好不动产“带押过户”便民利企服务的通知》，“带押过户”主要适用于在银行业金融机构存在未结清的按揭贷款，且按揭贷款当前无逾期。

问

如果我想办理“带押过户”，应如何操作？

金融时报记者：根据《通知》，北京地区办理“带押过户”共有五个流程。

签订买卖合同，约定同意“带押过户”——办理房屋网签——向银行申请“带押过户”——办理“带押过户”登记手续——银行贷款发放及结清

问

北京市“带押过户”业务支持跨银行办理吗？

同行贷款和跨行贷款在具体操作流程上有何不同？

金融时报记者：根据《通知》，
目前，北京市“带押过户”支持
三种模式：

跨行贷款购房模式（买卖双方贷款机构为不同银行，即抵押权人为不同银行）、同行贷款购房模式（买卖双方贷款机构为同一银行，即抵押权人为同一银行）、买房全款购房模式。

办理同行贷款购房流程：

买卖双方向银行申请“带押过户”，签订相关协议，约定首付款监管账户等事项；

买方申请贷款，银行按照市场化原则自主审批，如首付款和贷款金额之和不足以结清卖方贷款，卖方需向银行补齐差额部分；

买方将首付款交至约定的监管账户。

办理跨行贷款购房流程：

买卖双方向银行申请“带押过户”，与双方贷款银行签订协议，约定首付款监管账户、卖方贷款银行收款账户等事项；

买方申请贷款，买方贷款银行按照市场化原则自主审批，如首付款和贷款金额之和不足以结清卖方贷款，卖方需向卖方贷款银行补齐差额部分；

双方贷款银行通过北京金融综合服务网交互信息（未接入北京金融综合服务网的银行通过事前约定方式交互信息）；

买方将首付款交至约定的监管账户。

问

在办理“带押过户”时，银行是否会收取额外费用？

建设银行北京分行相关负责人：

在办理过程中，客户无需支付额外担保费或服务费。

邮储银行北京分行相关负责人：

本行在开展该项业务过程中，不向客户收取额外担保费或服务费。

问

除北京外，全国还有哪些城市支持二手房交易“带押过户”模式？

《金融时报》记者：

据自然资源部消息，目前，全国共有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。

特别提示：

- 1.在个人二手房交易中，“带押过户”服务凭买卖双方自愿选择使用。
- 2.原贷款为抵押经营性、消费性用途的贷款，不在“带押过户”业务办理范围内。
- 3.买卖双方根据房屋实际交易情况选择适用的办理模式，买方自由选择新贷款办理银行。
- 4.房地产中介在提供经纪服务时，主动向买卖双方介绍“带押过户”交易模式，不得强制使用“过桥贷”等增加客户交易成本。