

“带押过户”利好买卖双方

福州为二手房交易提供便利;记者走访房产中介,了解新规出台后的实施情况

N海都记者
罗丹凌

9月12日,海都记者从福州市不动产登记和交易中心获悉,为促进交易良性循环、激发市场活力,福州市近期已开始实施“带押过户”,为二手房交易提供便利。

那么,带押过户的政策出台后,对房地产市场与交易有何影响?海都记者进行了一番了解。

政策 改变“还一、卖一”模式,使交易更通畅

“最近想出售一套房子,但房贷尚未还清,该如何解决?”日前,在福州市不动产登记大厅,市民王先生向工作人员发出询问。

据悉,原先遇到这种情况时,交易双方大多只能按

照“买方垫资或卖方自行筹措→卖方去银行还贷→解除抵押→房屋过户→买方抵押贷款”的流程办理。这种传统的“还一、卖一”模式,来回奔波时间长,手续繁杂成本高。

而且在“还一”环节中,

于买方而言,若先行垫资后遇卖方违约,将面临巨大经济损失;于卖方而言,需筹措大笔过桥费,从而衍生出利息和担保费等,如果买方贷款不到位,将导致过桥资金长期占用;于市场而言,借钱解押导致的资金空转

以及交易周期过长,将使得房屋流通速度过慢……以上多种问题,使得“还一”环节成为房屋交易中“最大的绊脚石”。

“带押过户”模式的出现,移开了“绊脚石”,将使交易渠道更为畅通。

难点 办理主体多为典当行 银行尚未大面积放开

“带押过户”的政策出台后,对房地产市场与交易将有何影响?

源森房产的相关人员告诉记者,目前该政策执行中存在两个方面难点:一方面,带押过户的手续并非强制性条款,且该政策只能解决抵押权的转移,不能根本解决过户后原房东的解押和新业主的放款问题,执行后银行需承担很大的风险,因此作为“带押过户”主体的银行,担心承担风险,大部分不愿意办理该业务。另一方面,部分卖房人也担心名下房子带押过户后,不能及时收到卖房款,因为买房人也往往需要

向银行贷款来买房,若买房人征信出现问题,可能导致贷款审核不通过,无法筹集购房款。

麦田房产的相关负责人也表示,目前带押过户的主流办理主体一般为典当行、担保公司,在垫资给卖方解押之前,会在指定个人名下办理抵押权证,等过户后收到钱款再解除抵押权。他说:“根据我了解到的情况,银行并没有全面放开,目前只有个别银行支持带押过户,前提是买房人必须在本行办理贷款,跨行的则不行。不过,以后银行或许会逐步放开带押过户政策的适用范围,市民们不妨拭目以待。”

部门 带来“两省一升”利好,已办结300余宗

福州市不动产登记和交易中心表示,“带押过户”新模式可适用多种交易主体的需求,在具体的办理做法中,存在抵押的房产,要上市交易并选择“带押过户”模式的,既无需垫付资金也无需先行解押,与银行沟通好后,买方把房款打到特设的监管账户中,买卖双方正常办理房屋交易登记后,再将提存的房款打给卖

方,卖方可在收到房款后用于还清贷款并解押。

“带押过户”模式,给买卖双方带来了“两省一升”的利好:一是“省下了费用”,节省下提前还贷衍生出的过桥费,以及过桥费带来的利息和担保费等,利于卖方尽快回笼资金;二是“省下了时间”,无需为了解押再在银行、不动产办事大厅、中介间

多次奔走,时间的缩短也意味着交易可尽早完成,避免时间拖延出现违约等情况;三是“提升了交易安全性”,无需提前解押使得买方无需承担提前垫资的风险,卖方无需承担买方钱款不到位过桥费无法还清的风险,若遇到违约等无法过户的情况,也能及时停止交易,从监管账户中将房款返还给买

方,降低了解押后违约过户不了的风险,于银行而言也可化解不良贷款,提高交易安全性,激发市场活力。

目前,该中心已办结“带押过户”业务300余宗,下一步将进一步加大政企合作力度,提供更多的便利性,让“带押过户”成为促进交易良性循环、激发市场活力的新常态。

暂停六年之后,福州住房公积金恢复“商转公”贷款 本周四重启 月供将减少

海都讯(记者 罗丹凌)记者从福州住房公积金中心获悉,为支持缴存职工解决基本住房需求,减轻缴存职工的还贷压力,福州住房公积金中心再推利民惠民举措,自9月15日起,恢复办理商转公积金贷款业务。

商转公积金贷款是指已办理商业房贷且具备住房公

积金贷款资格的借款人,在还款期间申请“商转公”贷款。该业务能在很大程度上降低房贷利息,因此深受购房者青睐,但由于住房公积金流动性紧张,2016年,福州住房公积金中心暂停办理商转公积金贷款业务。

多年间,住房公积金始终在高位运行。直至今年7月,福州住房公积金中心

个贷使用率才第一次降至90%以下(个人住房贷款使用率为89.20%,含贴息个人住房贷款使用率为89.39%)。近期,不少缴存职工非常关注何时恢复商转公积金贷款业务问题,福州住房公积金中心全力做好恢复该业务的各项准备工作。目前测试完结一切就绪,将于9月15日(本周四)

恢复该业务。

相关工作人员表示,申请商转公积金贷款业务,仅适用于福州住房公积金中心缴存职工,且职工家庭从未申请过住房公积金贷款。各位有需求的缴存职工,可直接登录中心官网(<http://zfgjj.fuzhou.gov.cn/>),对照相关服务指南备齐申请材料。

高新区新增3条公交线路 缓解南屿片区出行难

海都讯(记者 包华通讯员 彭季红)记者昨日获悉,福州高新区近日开通3条通往南屿镇的公交线路,分别为920路、921路和922路公交,以缓解南屿片区交通滞后、市民出行难的问题。

新开通的三路公交票价均为一票一元制。其

中,920路公交起讫站点为茹莲—南屿公交站,922路起讫站点为南屿公交站—厚庭地铁口,运营时间均为6:30—20:00(高峰期20分钟/平峰40分钟);921路公交起讫站点为南屿公交站—五都溪口,运营时间为6:30—19:00(高峰期15分钟/平峰30分钟)。

每人2000元

我省2023届困难毕业生可申请求职创业补贴

海都讯(记者 唐明亮)日前,福建省人力资源和社会保障厅办公室和福建省教育厅办公室印发《关于做好2023届毕业生求职创业补贴发放工作的通知》(以下简称《通知》),明确2023届省内全日制普通高校、全日制中等职业学校(含技工院校)和特殊教育院校职业教育类毕业学年内的补贴对象,给予2000元/人的补贴标准。

《通知》明确,补贴对象包括城乡居民最低生活保障家庭毕业生、残疾毕业生、已获得国家助学贷款毕业生、脱贫户家庭毕业生、特困人员毕业生。毕业生只可按一种身份申

领求职创业补贴,已享受过求职创业补贴的不得重复享受。

各院校符合条件的毕业生,可于9月8日8:00至10月10日17:00,登录福建省毕业生就业创业公共服务网进行申请。

记者了解到,按计划,10月底前,各院校、人社部门将完成审核。按照设区市人社局的复核结果,各院校将在保护个人隐私敏感信息、规范公开内容的前提下,将拟发放求职创业补贴人员名单在本校内进行不少于5个工作日的公示。各院校需在收到拨付资金后一周内,将补贴资金拨付到人。

交通强国福建先行示范重点项目、福建省首座全桥预制装配化跨海大桥

翔安大桥主桥成功合龙

海都讯(记者 蔡嘉雯通讯员 何鸿鹏 杜才良文/图)9月12日上午,继港珠澳大桥之后国内第二座、福建省首座全桥预制装配化跨海大桥——厦门第二东通道(简称“翔安大桥”)主桥成功合龙。

翔安大桥是交通强国福建先行示范重点项目,是福建省“六纵十横”规划高速路网中的“一纵”以及厦门市“两环八射”快速路网的重要组成部分,是厦门第七条进出岛桥隧跨海通道。项目于2018年12月开



俯瞰翔安大桥

工,预计将于2023年春节前通车。

翔安大桥项目全长约12公里,其中跨海桥梁(海中区)长约4.5公里,主线按

双向8车道高速公路标准建设,设计时速80公里,设计使用年限100年。

大桥海中桥梁墩台和钢箱梁预制装配化率达到

100%,其中预制墩台采用竖向干接缝匹配预制工法,是继港珠澳大桥之后国内第二次、福建省首次在跨海桥梁中应用。