

落实落细政策 满足人民合理住房需求

近年来,人民银行盐城市中心支行坚决贯彻落实上级行关于金融支持房地产市场平稳健康发展决策部署以及市委、市政府有关要求,携辖内各银行机构,坚持“房住不炒”定位,用足用好政策工具,进一步满足人民合理住房需求,增进民生福祉,提高人民生活品质。近阶段,我市推出了一系列促进房地产市场健康发展的政策,市区部分银行已经开始执行“带押过户”新模式。本报今日开设专版,介绍部分银行机构“带押过户”产品,以飨读者。

1 什么是“带押过户”?

简单而言,就是二手房交易过程中,涉及未结清贷款有抵押状态的,无须提前还贷解押,无须垫付资金即可办理过户,如此可以有效减轻“过桥资金”的烦恼,降低二手房入市门槛和流通成本,清扫交易障碍,进一步激发二手房市场活力。

为了让群众享受更便利的登记服务,针对二手房交易过程中多部门分开办理时间长、买卖交易风险高、资金成本高的问题,人民银行盐城市中心支行协同市区部分银行机构,对于存在抵押的房产要上市交易的,实现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。

截至目前,市区已先后有建设银行、江苏银行、邮储银行、工商银行、农业银行、中国银行、交通银行、兴业银行、盐城农商银行等9家银行试点开通二手房“带押过户”服务。

2 “带押过户”的政策依据

《民法典》第四百零六条规定,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。

江苏省在全国率先出台《关于在全省推行“带押过户”提升不动产登记与金融便民利企服务水平》(苏自然资发〔2022〕371号)。

3 “带押过户”的办理流程

买卖双方与贷款机构达成一致意见,并约定贷款偿还方式后,可以共同向市不动产登记中心提出“带押过户”登记申请,办理相关登记事项。市不动产登记中心采用注销登记、转移登记、抵押登记的组合模式,办事群众“只进一扇窗,只交一套材料,只申请一次业务”,实现多笔业务一次申请,同步审核,即时办结。

申请材料:1.不动产转移暨抵押登记申请书(带押过户);2.申请人身份证明材料;3.不动产权证书;4.契税信息联系单(系统可自动获取的无须提交)。



工商银行盐城分行

“带押过户”可为客户大大缩短办理时间,客户只需要两个步骤就可拿到新房:

- 1.买卖双方带身份证、户口簿、买方收入证明、卖方房产证,到贷款行一站式办理网签、托管、贷款;
- 2.买卖双方到不动产登记部门办理过户、抵押、解押。

“带押过户”可极大降低买卖双方的交易成本,买方不需要筹集资金提前归还贷款。

“带押过户”可降低买方购房风险。买方不需要再用首付款帮卖方解押,房子也不会了解押和过户的时间差期间被查封,使整个办理过程更加安全。

地址及咨询电话

营业部:世纪大道5号金融城1号楼2楼 89085315
亭湖支行:建军中路124号 88322890
盐都支行:解放南路265号 88436638
开发区支行:城南新区戴庄路23号 88281200

农业银行盐城分行

为帮助居民更好地实现买卖双方安心购房与售房,缩短运行时间,节约人力成本,农业银行盐城分行推出二手房“带押过户”业务。

“带押过户”业务的优点主要有:

更节约。卖方不需要额外自筹资金归还个人住房贷款,节约资金成本。

更安全。免费提供资金监管账户,以国有大行的信用保证交易双方资金安全。

更便捷。将原二手房解押、注销、过户、重新抵押等流程合并,办理周期由原来的2至3天缩短为半天之内。

地址及咨询电话

农行中汇支行个贷中心:盐城市大庆中路88号农行大楼一楼
张经理 13912501232
邱经理 15050659607
周经理 15950297609

中国银行盐城分行

中国银行盐城分行“带押过户”业务流程

- 1.二手房买卖双方签订买卖合同后,买方申请贷款;
 - 2.贷款审批通过后,买卖双方至不动产中心办理“三合一”过户抵押操作;
 - 3.买卖双方办理好过户和新的抵押手续后,银行发放贷款,贷款资金优先结清卖方在银行的原贷款,再将剩余资金划转至卖方指定账户。
- “带押过户”申请材料简单,卖方仅需提供身份证、户口本、婚姻状况证明、不动产证(或房产证、土地证)、银行卡,买方提供身份证、户口本、婚姻状况证明、收入证明等。目前中国银行盐城分行全辖各支行均可办理此项业务。

咨询电话

营业部:苏经理 18261226309
城南新区支行:唐经理 18651559588
亭湖支行:王经理 15951557557
盐都支行:张经理 13914648608
开发区支行:朱经理 15705112836

兴业银行盐城分行

为积极响应江苏省自然资源厅、江苏省地方金融监督管理局、中国人民银行南京分行、中国银保监会江苏监管局《关于在全省推行“带押过户”提升不动产登记与金融便民利企服务水平》的通知,实现原抵押注销登记和新抵押登记的“无缝衔接”,兴业银行盐城分行推出个人二手房贷款“带押过户”资金监管交易模式。

办理流程如下:

如卖方存在银行未结清按揭贷款,无须筹集资金结清,可在原贷款存续内完成不动产带抵押过户转移、新购房贷款权登记等业务办理;通过买方购房贷款资金专项监管,用买方贷款偿还原卖方贷款剩余本息后,将卖方抵押权注销登记,办妥新购房不动产登记,完成二手房买卖交易。

咨询电话

王经理:15961973785

盐城农商银行

3月22日,市民戴某、刘某在盐城农商银行按揭业务中心成功办理了存量房“带押过户”公积金组合贷款业务。

为了让老百姓享受更便利的金融服务,盐城农商银行针对二手房交易过程中多流程分开办理时间长、买卖交易风险高、资金成本高的问题,实现了原抵押注销、转移登记、新抵押权设立“三合一”办理。此外,交易资金由银行全程进行监管,交易安全也有保障,真正降低了市民不动产交易成本,更好地满足了刚性和改善性住房需求。

办理存量房“带押过户”业务流程为:

房产交易双方在盐城农商银行按揭业务中心,办理网签、托管、贷款申请,银行贷款审批通过后,将贷款资金受托支付至托管账户,交易双方至不动产登记中心办理税款缴纳,原抵押权注销、转移登记、新抵押权设立,银行将托管资金直接用于归还原贷款本息,剩余部分转至买房账户。

咨询电话

盐城农商银行按揭业务中心:89893132

建设银行盐城分行

“转押贷”产品是建设银行江苏省分行创新推出的个人住房贷款受理新模式,可实现卖方不需要融资还清原建设银行购房贷款,房屋“带押过户”,买方即可办理新贷款,部分贷款将用于偿还原银行贷款。整个交易流程中,卖方不需要准备资金偿还贷款,买方贷款资金全程监管,省钱、便捷、安全。

一、办理流程

买卖双方确定交易意向一购房者向银行提出贷款申请一银行审批通过一贷款人不需要结清原银行贷款即可办理带押过户一银行发放贷款一办理“三合一”登记,完成新抵押一购房者贷款资金用于偿还售房人原有贷款一剩余资金划转给售房人。

二、产品特点

- 1.过户快,过程更便捷。与传统二手房交易相比,简化了买房结清、解押、过户流程,节省了卖方至少一个月的还贷处理时间,提高了交易效率。
- 2.零费用,交易成本低。“带押过户”模式下,使用买方借款资金偿还卖方贷款,卖方不必为还贷再筹资金,大大降低房屋交易成本。
- 3.有保障,资金有监管。在真实交易的基础

上,结合政府资金监管与建行房易安资金监管产品,将买卖交易资金纳入监管,保障了交易双方合法权益,将交易风险降至最低。

三、受理途径

为了方便客户,目前建设银行盐城分行市区迎宾、亭湖、城南、盐都、开发区支行都可受理“转押贷”业务,并且在市房产办事大厅设立专门业务窗口,配备客户经理“一站式”办理,减少客户在银行、不动产办事大厅、中介间的来回奔波,欢迎广大贷款客户前来咨询办理。

地址及咨询电话

建设银行盐城二手房贷款中心:
联系电话:69081193 69000085
联系地址:盐城市迎宾南路158号房产大厦一层
建设银行盐城城南支行:
联系电话:68666367
联系地址:盐城市解放南路266号
建设银行盐城亭湖支行:
联系电话:68666328
联系地址:盐城市解放北路138号

交通银行盐城分行

交通银行盐城分行支持二手房“带押过户”业务,为广大盐城市民提供便利。

业务开办条件:暂开办买卖双方均为交通银行办理的住房贷款(不含公积金贷款)业务,该业务涉及买方、卖方、买方贷款银行、卖方贷款银行、税收缴纳、不动产登记办理相关方。转让的房产必须是产权清晰,符合国家法律法规,允许在房地产市场交易的房产,无查封、无二押及无限制转让条款。

业务流程:

- 1.买卖双方双方在银行开立用于二手房交易资金结算的太平洋借记卡。卖方借记卡作为二手房交易过户成功后交易资金收款账户。
- 2.买卖双方需提供:
不动产登记申请表(抵押登记)原件;
买卖双方身份证明;
不动产权属证书(或房屋所有权证、土地使用权证)原件;

存量房买卖合同原件;
变更后的抵押合同(新产权人签署);
原不动产登记证明,或房屋他项权证等;
卖方出具原贷款银行提供的住房贷款剩余贷款证明(原贷款银行作为行,由交行准备)。

地址及咨询电话

交通银行盐城分行营业部
地址:盐城市亭湖区建军东路68号
联系人:薛经理 0515-88299016
唐经理 0515-88299738
交通银行盐城分行城中支行
地址:盐城市盐都区人民南路2号
联系人:周经理 0515-88587002
交通银行盐城开发区支行
地址:盐城市经济开发区希望大道南路5号
联系人:周经理 0515-89021077

邮储银行盐城市分行

为更好地支持满足刚性和改善性住房需求,促进房地产市场良性循环和健康发展,邮储银行盐城市分行积极推进“带押过户”业务。

一、“带押过户”的优势

- 1.交易成本大幅降低。“带押过户”模式下,使用买方借款资金偿还卖方贷款,卖方无须为还贷筹措资金,有效节约卖方提前还款所需资金成本。
- 2.交易周期大幅缩短。与传统二手房交易相比,“带押过户”模式简化了结清、解押、过户流程,节省了卖方至少一个月的还贷处理时间,提高了交易效率。
- 3.交易资金更加安全。在真实交易基础上,结合政府资金监管与邮储银行资金监管产品,将买

卖交易资金纳入监管,有效提升资金和交易安全。

二、办理流程

- 1.买卖双方确定交易意向;
- 2.购房人向邮储银行提出贷款申请;
- 3.邮储银行贷款审批通过;
- 4.售房人办理带押过户落实担保;
- 5.邮储银行发放贷款;
- 6.购房人贷款资金用于结清售房人原贷款。

地址及咨询电话

营业部:盐城市金融城2号楼2楼 88322136
亭湖支行:盐城市人民中路19号 89912805
盐都支行:盐城市紫金大厦2楼 88366309

江苏银行盐城分行

为进一步提升便民利企服务效能,江苏银行盐城分行积极响应政策号召,贯彻落实《关于在全省推行“带押过户”提升不动产登记与金融便民利企服务水平》的通知》精神,已于2022年11月成功办理首笔“带押过户”业务,至目前共计办理25笔,金额超2000万元。

一、办理流程

- 1.买卖双方贷款抵押权人为同一银行,双方签订购房合同后,买方向银行申请贷款,贷款银行将对买卖双方资质进行审查。
- 2.审核通过后签订借款合同、抵押合同。并提供购房合同、身份证、户口本、收入证明、首付证明等基础申贷资料,进行贷款审批。
- 3.审批通过后,买卖双方与银行签订“带押过户抵押登记申请书”,并签署银行拟定的“带押过户承诺函”,用以明确带押过户相关流程,并由买卖双方确认后,进行“带押过户”登记。

4.在完成不动产转移登记、新设抵押权登记、原抵押权注销登记“三合一”流程后,根据已办妥的买方抵押权证,将全部按揭资金先行发放至银行内部账户,后通过内部账户分两笔进行资金划转,一笔划转用以结清卖方在银行按揭贷款,再将剩余尾款部分从内部账户划转至卖方个人账户,交易完成。

二、办理网点

目前江苏银行盐城分行大市区范围内一级支行均可受理“带押过户”业务。

咨询电话

江苏银行盐城分行营业部 电话:66665926
江苏银行盐城文峰支行 电话:66665128
江苏银行盐城新洋支行 电话:66665300
江苏银行盐城开发支行 电话:88240033