



李庚南：“带押过户”如何 激活二手房市场？



文/意见领袖专栏作家 李庚南

近期，“带押过户”如一股旋风平地而起，让楼市不再寂寞。

越来越多的迹象表明，二手房市场正成为解开房地产市场死循环、激活楼市流动性的关键节点。二手房不活，房地产难起。唯有激活二手房流动性，才能释放对新房的市场需求，这已成了各地稳楼市的共识。作为一项疏浚二手房交易渠道的创新举措，“带押过户”模式应运而生。目前，已有青岛、济南、昆明、南京、苏州、深圳、金华、珠海、福州、西安、无锡、广州等十多个城市相继推出“带押过户”模式，海南也宣布探索“带押过户”登记试点。实施“带押过户”的城市阵容不断扩大，大有遍地开花之势。



“带押过户”的实质是什么？

所谓“带押过户”，是指存在抵押的房产，不用提前还清贷款就可以完成交易、过户。实际上就是将二手房买卖产权转移登记、卖方房产抵押注销登记、买方按揭抵押预登记实行“三合一”办理，实现了卖家解押、产权过户、买家抵押几个环节的无缝对接，可以最大可能消除买方贷款行、卖方贷款行抵押物脱保的可能性。

按照传统模式，在二手房交易中，卖方解除抵押登记、二手房过户登记、买方抵押登记三个环节，缺一不可且先后顺序分明。抵押贷款的房产想要过户需先解押，即办理他项权证注销。这意味着房产卖家需要筹措一大笔资金先归还剩余的按揭贷款本息。

这笔钱从哪来？一是利用买家的首付款或全款。实践中，为了资金安全，买卖双方需签订资金监管协议，买家的首付款需打入资金监管账户。待买卖双方办理完缴纳税费、过户手续后，买家将全部尾款转入资金监管账户，银行按指令在约定期限内向卖方拨付部分或全部房款，或待房屋交接后银行按指令资金监管协议约定向卖方拨付全部房款。因此，在资金监管模式下，卖家以买家支付的首付款或全款来偿付剩余按揭贷款本息都难以实施。二是自筹或向亲朋暂时融通一下，这意味着要增加人情成本；三是通过民间融资，包括向各种“过桥公司”融资。这一渠道多属于高利贷，融资成本极高。上述三条渠道，对于卖方而言都意味着极大的不便和额外的交易成本。而采取“带押过户”模式，实际上是使用买方的按揭贷款（部

分或全部) 归还卖方的剩余按揭贷款。这不仅节省了卖方为解押筹措“过桥”资金的成本和时间, 也大大提升了二手房交易的顺畅性。

当前二手房市场消费低迷背景下, “带押过户”政策无疑有助于打破二手房交易历来面临的解押、登记不一致出现的困局, 大大降低了二手房交易成本和风险, 提高了交易效率; 特别有利于加速“连环单”交易节奏, 促进房屋流转和良性循环。

“带押过户”模式在二手房交易过程中引入公正处、担保等机构, 为交易注入信用背书, 使相关方权益均获得保障: 卖方贷款银行在房产过户后剩余的按揭贷款债权获得清偿, 卖方能够顺利拿到清偿剩余按揭本息后的房款; 买方在付清房款后可以顺利拥有产权, 买方按揭贷款行的抵押权也得以设立。

“带押过户” 如何操作?

目前, 各地结合当地实际推出了具有地方特色的“带押过户”模式。如:

广州、深圳的“公证提存+免赎楼带押过户”。由公证处与买卖双方、抵押权人(银行) 签署资金监管(担保性提存)服务协议; 所有资金均由公证处提存专用账户监管; 公证处确保业主在房产过户后可以收到购房款、抵押权人在抵押权注销后债权可以获得清偿、买家付钱后可以顺利拿到房产。

济南的“双预告及预转本登记”模式。依托济南市不动产登记中心线上申请系统，银行贷款审批完成即可线上申请抵押预告登记，买卖双方在手机端确认“双预告登记”。同时，对于同一房产上的抵押设立登记、转移登记、抵押注销登记等业务，根据申请实现“三合一”办理；一旦交易发生风险，或交易双方出现意外导致无法完成过户的情况，能同步停止关联业务，已付资金原路返回。

总体看，在相同逻辑下，各地推出的“带押过户”模式大同小异，操作流程一般可概括为四步：第一步，买方、卖方、银行签订《资金监管协议》《资金委托划付协议》，确保监管金额能够覆盖卖方贷款本息；第二步，买方将首付款和银行按揭贷款足额存入资金监管专用账户；第三步，银行出具《抵押变更协议》后，买卖双方到不动产登记部门办理过户和抵押手续；第四步，银行首先使用监管资金结清卖方贷款本息，再将剩余资金转到卖方账户。

“带押过户”的核心是通过抵押设立登记、产权转移登记、抵押注销登记“三合一”操作，解开了房产交易中的循环“结”：产权转移登记依托卖家房产解押——卖家房产解押依托买家购房资金——买家购房资金依托按揭贷款——买家按揭贷款依托产权转移登记——产权转移登记依托卖家房产抵押登记注销”。

“带押过户”对二手房市场交易的影响几何？

今年以来，各地围绕二手房市场，纷纷出台各种激励政策，降首付、

公积金支付首付款、房贷商转公、多孩享购房补助等政策迭出，二手房指导价也逐渐淡出。但是半年多过去了，二手房的交易情况却不尽如人意，甚至一些指标仍在继续下行。

一方面，二手房成交量和成交价格总体呈双降态势。7月、8月30个大中城市商品房成交套数分别为118986套和112813套，环比分别下降44990套和6173套，但降幅逐渐收窄（见图1）。相应地，二手房成交量也逐渐缩减。据中国房地产专题研究报告显示，8月份典型城市二手住宅成交面积合计1009.9万平方米，较上月减少2.2%。贝壳研究院数据显示，8月50城二手房成交量指数为37，较上月回落3个点；50城中超七成城市二手房成交量环比下降。

图1 30大中城市商品房月成交量变化趋势



预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_46652

