

# 无须还贷、无须垫资也可实现过户 “带押过户”利好二手房市场

今年8月以来,全国十多个城市推出“带押过户”新模式,在业内引起高度关注。

9月底,市住建局、市自然资源局等七部门联合印发了《关于探索实施二手房“带押过户”服务模式的通知》,试点推行以抵押登记变更为主要特点的同行间二手房“带押过户”办理流程。

记者从市不动产登记中心了解到,江门已率先于2021年实施二手房“带押过户”,至今我市共办理了多宗工业厂房和商品房带抵押转移登记业务。

二手房“带押过户”能否激活我市二手房市场?对此,记者进行了采访。

文/图 江门日报记者 李银换



“带押过户”利好二手房市场。

## 蓬江潮连岛 两宗望江商住用地成交

江门日报讯(记者/李银换)10月11日上午,位于潮连岛的蓬江18号、19号商住用地成交,其中蓬江18号成交总价为52171万元,折合楼面地价约3923元/平方米;蓬江19号成交总价为53651万元,折合楼面地价约3900元/平方米。这两宗商住用地分别被江门市潮业房地产开发有限公司、江门市潮信房地产开发有限公司竞得。值得一提的是,这两宗商住用地均能望一线江景。

蓬江18号地位于潮连岛潮启路西南侧、启贤路以北地段,建筑用地面积约57439平方米,最高容积率为2.3。其中,需设置幼儿园1所,建筑面积不少于3150平方米。蓬江19号地位于潮连岛德馨街与向贤街交会处东北侧地段,建筑用地面积约45837平方米,最高容积率为2.3。

这两宗地块附近汇聚景贤学校(人才岛校区)、潮头公园、广东邮电职业技术学院(江门校区)、江门职业技术学院等,手握“名校+网红公园”配套,还有一线江景加持。记者走访了解到,目前潮连岛一手住宅供应量少,在售新盘仅有海悦尚府,正处于清货阶段,装修均价约9800元/平方米。

据“天眼查”信息显示,江门市潮业房地产开发有限公司、江门市潮信房地产开发有限公司均为江门人才岛投资控股有限公司的全资子公司。业内人士认为,此次地块由国企竞得,相信将会寻求优秀合作伙伴共同开发。

## 滨江新区两宗靓地挂牌 或将吸引多家房企竞拍



蓬江区猪鹤环地段地块实景图。

江门日报讯(文/图 记者/李银换)近日,记者从江门市公共资源交易中心了解到,蓬江滨江新区有两宗商住用地挂牌,由于地块位置优越,起拍楼面地价低,均为4800元/平方米,引起业内广泛热议。业内人士认为,或将吸引多家房企竞拍。

位于蓬江区猪鹤环地段的江门市蓬江21号地建设用地面积103918.15平方米(约156亩),起拍价约10.7亿元,折合楼面地价约4800元/平方米,将于11月3日10点竞拍。

据悉,该地块最大容积率2.15,是近年来土拍市场中最低的容积率,地块要求配建幼儿园1所(含托幼设施)。

值得一提的是,去年,地块旁的建发龙光玖云府,成交楼面地价为5629元/平方米。而该宗地块起拍价仅4800元/平方米,起拍价有一定的优势。

在美智地产市场研究中心总监张镇兰看来,该地块面积较大,形状相对规整,便于规划;地块毗邻高尔夫,整体素质较为优越,是该板块内不可多得的靓地。

“4800元/平方米的起拍价是2021年以来蓬江城区的低位,加上地块素质如此优越,相信会吸引不少房企的关注。”张镇兰表示,该地块容积率最高为2.15,在产品规划上大概率会采用“高低配”(高层住宅+低层住宅相配合的产品),地块多项条件非常吸引,具有相关产品开发经验的房企或更能释放地块的潜力,预计地块有机会溢价成交。

在国庆黄金周假期,蓬江区另一宗商住用地挂牌,该地块位于蓬江区鸿飞路与陈垣路交会处东北侧地段,将于11月8日10时进行竞拍。

据悉,出让建设用地面积66676.99平方米(约100亩),本宗地挂牌起始价80020万元,折合楼面地价4800元/平方米,最高容积率为2.5,根据规划,竞得人需配建社区养老服务设施用房、菜市场、幼儿园。

江门市中介服务行业协会会长杨东卉认为,这两宗地块位置好,起拍价低,且有一定的开发规模,可以建设一个中高端大型社区,对房企极具吸引力,是名副其实的“靓地”,相信能成功拍出。

## 简爱家居纬丰店 举办两周年店庆活动

为回馈广大顾客对简爱家居的喜爱,10月15日至29日,简爱家居纬丰店将举办两周年“100万宠粉节”店庆活动,以100万元的超值优惠和礼品,以及抽奖活动,让市民以实在的价格享受更精致、更有品质的家居生活。

据悉,2020年10月,简爱家居纬丰店开业。开业当天,简爱家居纬丰店整体家居商场出租率达到90%以上,汉斯格雅、HBI、大自然进口地板、美标、芝华仕、雅兰、香港海马等几十个知名品牌纷纷入驻,其中有不少作为行业领军品牌首次进入江门市场,经营范围涵盖瓷砖、卫浴、吊顶、涂料、定制、软装、家电以及智能系统等,是一个集建材、家居等全品类的专业卖场。如今,简爱家居纬丰店开业已经两周年,据简爱集团副总经理兼简爱家居纬丰店总经理侯翔宇介绍,两年来,简爱家居不断进行自我调整提升,不仅体现在提升现场体验和优质服务品牌的筛选,不断选更适合自己的“口味”的高端品牌,如雅生、杜拉特卫浴、丝涟、德国朗乐福、米洛家居、三棵树、好莱客全屋定制等,还体现在营销团队和营销方式的提升,营销上采用线上线下相结合的方式。购物前,消费者可先在线上商城浏览筛选出自己心仪的品牌和商品,再到现场亲身体验,从而作出选择。

两年来,简爱家居所倡导的精致家居生活方式正逐步改变着江门市民的生活理念,得到越来越多消费者的认可。(陈祺伟)

## 新政 我市率先实施 “带押过户”模式

在2021年,我市已在全国率先推出了“带押过户”模式。

市不动产登记中心相关负责人介绍,民法典实施前,根据物权法相关规定,抵押期间,未经抵押权人同意,带抵押财产不得转让,此项规定给带抵押的二手房交易造成一定的障碍。2021年1月实施的民法典打破了上述限制,按照规定,抵押期间,带抵押财产可以转让,当事人约定禁止或限制转移的除外。

为进一步优化二手房交易市场,提升商品房交易、不动产登记服务效率,提高人民群众办事的便利度和满意度,2021年,江门市自然资源局充分发挥党建引领作用,率先贯彻落实民法典,积极探索既能保障抵押权人利益,又能适应本市现状、符合群众需求的带抵押不动产转移登记的“新登记模式”,进一步深化“不动产+金融服务”体系建设。

嘉毅地产业总经理邓桐棠向记者介绍,传统的二手房交易流程是用卖家自有资金还清房贷或者由买家的购房款垫付未结清房贷来实现“解押过户”。

“带押过户”是指带着抵押过户,即在原抵押存在的情况下仍然可以办理房屋的过户,将房屋的所有权转移至买方,把解除抵押放到了最后环节。

市不动产登记中心相关负责人表示,以往卖方想转让不动产的,须保证该不动产在无抵押、无查封的状态才可以转让,我市大多数的不动产都存在按揭(抵押)的状态,如想转让的话,需注销原抵押登记。要注销原抵押登记的话,需自筹资金或由买方先支付首期款给卖方,卖方用首期款作提前还贷的资金(如果自有资金不足的,需向小额贷款公司借贷)向银行申请提前还清(贷)款。

## 利好 无须再高成本拆借“过桥资金”

李先生与其父母是蓬江区一套房子原权利人,后来李先生的母亲去世,房子由李先生和其父亲继承。由于房子存在抵押登记,在“带押过户”实施前,继承人需先与抵押权人(银行)结清贷款,办理抵押注销登记后,申请办理继承登记。而继承人往往是不能筹集相应的资金一次性结清贷款,这造成不能办理不动产继承登记的业务。

得益于“带押过户”新模式的实施,今年6月,李先生在不需要向银行申请结清贷款的状态下,只需提交与抵押权人签订抵押变更合同及继承不动产的材料就成功办理了不动产的继承登记业务。李先生表示,这一新模式方便了他们,也大大减轻了他们的经济负担。

“带押过户”大大减轻了企业的经济负担!”今年9月,一企业购买蓬江区建设路一工业厂房时,卖方在不需要向银行申请结清贷款

的状态下,只需提交抵押权人的《同意函》(抵押变更合同)及买卖双方的转移登记材料就成功办理了该厂房的二手房转移登记业务。

“在买卖二手房时,如果双方资金均不足的,就要向机构借钱‘过桥’。”邓桐棠补充道,有时会产生成千上万元的“过桥”费,借用的时间越长,产生的费用自然也就越多。

在邓桐棠看来,“带押过户”政策有利于活跃市场,对买方、卖方、银行能带来三重利好。对卖方来说,可减少筹资的手续和时间,以及筹资的“过桥”利息,降低了风险;对买方来说,可锁定房屋,避免一房多卖的风险;对银行来说,有利于锁定贷款。

江门市房地产中介服务行业协会会长杨东卉表示,实施“带押过户”,“过桥资金”压力减轻,实现了原抵押注销登记和新抵押登记的无缝连接,可有效防范交易风险,缩短了交易

的周期,有利于二手房交易流转。

“带押过户”有利于降低风险及成本,激发市场活力。”市不动产登记中心相关负责人表示。



实施“带押过户”,买卖双方无需再高成本拆借“过桥资金”。

## 建议 需提高执行力度

新模式实施一年多以来,至今我市办理了多宗带抵押转移登记业务,但总体数量不算多。从执行情况来看,政策效果尚未完全显现。

据邓桐棠观察,目前该项业务还没能推开,一方面,是由于宣传推广力度不足;另一方面,“带押过户”只能同行转同行,也就是说买卖双方的房贷银行同为一家,适用性不强。

杨东卉表示,目前,在江门能申请“带押过户”的银行不多,大多数银行还是要还清房贷后才能审批过户。

业内人士表示,具体买卖双方如何协调银行进行操作,是该项政策在落实过程中面临的较大问题。此外,“带押过户”单纯依靠买卖双方的信任很难落实到位,因此,公证机构的相关介入显得尤为重要。

杨东卉建议,相关部门应加大政府的宣传力度,让更多中介从业者、市民了解政策。同时应加强与各大银行的沟通,保证政策的落地成效。相信在各方的大力推动下,“带押过户”才能真正激活二手房市场,对二手房市场产生积极影响。

### 相关链接

### “带押过户”的办理流程

- 1、买卖双方及抵押权人(银行)提前签订抵押人变更三方协议。
- 2、三方携带不动产权证、身份证明材料、企业委托材料等到不动产登记中心签订买卖合同,申请办理不动产转移登记及抵押变更登记。通过组合登记,实现了不动产转移时抵押人同时变更为新权利人,由新权利人承担原权利人的抵押和还款义务,实现不动产带抵押转移。

# 国庆黄金周江门楼市有点火

有楼盘7天卖了138套房子

## 走访 黄金周成交火热

国庆假期,市区多个项目在做好疫情防控措施的同时,开展了聚人气的营销活动。

比如,锦富汇景湾推出免费畅玩卡丁车活动;保利滨江三盘举办“保利理想生活·领跑滨江未来——国庆四驱兄弟车争霸赛”活动;博学名苑举办“游园拾趣”活动;中国铁建·铁建城举办“国潮夜燃星夜市”活动,现场有网红摊位、露天电影、许愿墙等。

国庆黄金周期间,记者走访市区多个楼盘,发现楼盘人气较旺,整体热度较高。10月3日晚上8点,中国铁建·铁建城举办的“国潮夜燃星夜市”活动现场人声鼎沸,旁边的营销中心依然灯火通明,约有十多组访客。

中国铁建·铁建城相关负责人介绍,在做好疫情防控的前提下,国庆7天假期来访超2000人次,成交53套,人气和成交较理想。

人气的兴旺,带动了成交量的增长。

记者从市区多个项目获悉了国庆黄金周7天项目的访客量及成交量:蒲葵之梦·天心访客约281组,成交42套;龙光龙湖双龙天著成交62套;联发悦澜山访客约200组,成交15套;明泰城访客100多组,成交60套;外海冠利江湾国际访客78组,成交9套;江门钧明欢乐世界访客159组,成交21套;新会保利西海岸访客约685组,成交138套;滨江保利三盘访客131组,共成交48套。

## 探因 多项利好政策助力楼市

业内人士分析认为,国庆黄金周楼市热闹主要得益于“政策大礼包”释放利好以及房企优惠力度大。

9月30日,楼市迎来多项利好。当天,我市“因城施策”,发布调整差别化住房信贷政策,10月1日至12月31日,阶段性取消首套房商业性个人住房贷款利率下限。记者走访获悉,目前部分银行针对首套房首次办理住房贷款利率低至3.9%;财政部、税务总局提出自2022年10月1日至2023年12月31日,“卖一买一”退个税,对出售自有住房并在现住房出售1年内内在市场重新购买住房的纳税人,对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠;中国人民银行决定,自

2022年10月1日起,下调首套个人住房公积金贷款利率0.15个百分点,5年以下(含5年)和5年以上利率分别调整为2.6%和3.1%。

“国庆黄金周前夕,多部门连发多项楼市利好,助力市场信心修复。”美智地产市场研究中心总监张镇兰表示,国庆黄金周期间,项目推货节奏明显加快,市区楼市活跃度有所提升,项目来访成交均有所增长,项目间的成交分化减弱,不再高度集中。总体来说,2022年江门市区国庆市场整体表现尚可,在全国性优化房地产政策的促进下,即使受疫情影响,仍能达到较好的增长水平。

江门市房地产中介服务行业协会会长杨东卉观察到,国庆黄金周期间,除了政策给力

外,房企的促销力度也非常大,不仅价格优惠,部分项目还送人防车位、物管费,促进购房者“上车”,总体项目成交量不错。

展望年底房地产市场,张镇兰表示,得益于政策优化和国庆期间房企大力促销的加持,第四季度开局表现良好,前期的大部分观望客户得到消化,但市场尚处于修复阶段,后续压力仍存,尤其是政策端的持续放宽对市场的真实影响还需时间观察。

“国庆黄金周一手住宅的热销,消化了一部分刚需客户,也提振了房地产市场的信心,希望第四季度能延续这波热度,成交量大幅上涨。”杨东卉说。



国庆黄金周江门楼市火热。