



“带押过户”，买房卖房更便捷！

无须提前还贷，不动产存在抵押也能交易！如此变化，正发生在海南的二手房交易市场。怎么做到的？一起来看一看——

前不久，手头有些紧的老王想要卖房筹钱。但由于房子贷款没有还清，便有了一堆麻烦事……

二手房交易市场

想卖房子？先把贷款还了。

我要是有钱还贷款，干嘛还卖房啊……

①

办法也不是没有。比如，选择利率较高的“过桥”方式筹集资金，或让买方先垫资给卖方还清购房贷款。

这房贷还没还完，反正你也要买，不如把钱先给我还贷款。

这是新型诈骗套路吗？万一你跑路了我不就钱房两空了。

②

但就算老王顺利筹钱还清了贷款，又或是买家爽快答应了垫资，整个交易过程也是相当麻烦。

1. 卖方还清贷款 2. 办理不动产抵押注销 3. 买卖双方办理不动产转移

4. 买方申请新贷款 5. 买方办理新抵押权登记

③

怎么办？不动产“带押过户”服务这不就来了嘛！

带押过户，这是啥服务？

就字面意思呗，房子没还清贷款，也能卖！

带押过户

要想申请，只需满足以下条件：交易房产已取得不动产权证书，允许上市交易、无风险纠纷，卖方存在未结清贷款，买方使用贷款进行交易，且双方协商一致。

终于等到你，还好我没放弃。

买卖真的很不容易，价格还能不能再便宜。

④

这不，老王赶紧体验了一番——先是买卖合同网签备案。

1. 卖方向银行递交“带押过户”的申请

2. 买卖双方通过“存量房交易管理系统”签订买卖合同

存量房交易管理系统

紧接着办理贷款。

海易办

交易房屋信息登记

二手房“带押过户”住房公积金贷款

⑤

等到买卖双方完成房屋产权转移登记等手续后，买方申请的贷款资金将进入受委托银行资金监管账户。

钱呢？

钱呢？

在她这呢！

资金监管账户

卖方 买方 公积金管理部门工作人员 银行

收到贷款发放资金的当天，银行便会迅速行动，将这笔钱“一分为二”。

买方“未还清贷款”

卖方指定的同行收款账户

⑥

注解

为充分发挥住房公积金制度保障作用，进一步提升便利化服务水平，日前，省住房公积金管理局发出通知，支持开展二手房“带押过户”住房公积金贷款业务。与传统的二手房交易模式相比，“带押过户”模式打通了公积金管理局、商业银行、不动产登记中心、税务等部门业务联动，具有交易资金更安全、交易成本更节约、交易流程更便捷三方面优势。

进展

目前，我省住房公积金贷款受委托银行共有17家，将优先在同行间开展，后续再积极协调各商业银行配合，逐步拓展跨行业务办理，为购房者提供更多灵活选择。

画外音 创新服务 为民减负

民生无小事，住房问题，更是百姓心中的头等大事。当前，海南推行二手房交易“带押过户”，通过多部门的业务协同联动、全流程的流程整合优化，为群众买卖二手房疏通堵点，全面提升二手房的交易办理效率。

推行“带押过户”，是相关部门有的放矢的务实举措。长期以来，二手房买卖是百姓实现住有所居、改善居住条件的重要途径。二手房交易是否能少些麻烦、多些方便，一直为百姓所期待。“带押过户”，正是对社会关切的回应，反映着政府对民生的关注、对更好地满足百姓居住需求的关心。

推行“带押过户”，也是政府部门为民减负的服务创新。过去，二手房交易存在须先还款解押、涉及部门多、所需材料杂、审批程序多等难点，对于二手房买卖双方而言，开心事难免成为烦心事。“带押过户”破解交易堵点，打通部门壁垒，创新办理机制，简化了交易流程，缩短了交易时间，减少了群众来回奔波的不便，同时减轻了资金筹措压力。买卖双方的负担少了，便利度、获得感自然得到提升。由此可见，举措的创新、服务的贴心，能够换来百姓省时省力又省心。

悠悠万事，民生为大。不只是住房，不只是二手房交易，在看病就医、儿童入学、就业创业、养老服务等多个领域、多个环节，都需要相关部门多谋民生之利、多解民生之忧，以创新服务为民减负，彰显民生温度，让改革发展成果更多更公平惠及人民群众。

发现了吗？这样一来，买卖双方的贷款发放和还款有效衔接，实现全流程闭环监管，避免了资金纠纷的发生。

需要帮你们搭座桥不，只收一点“过路费”。

谁还过桥啊，现在都免费上“高速”了！

⑦

而且，合同备案、税费缴纳、房产转移登记、顺位抵押、结清卖方贷款、解除抵押等流程都在海易办平台上操作，整个过程相当便捷。

主打就是一条龙“业务联动”。

⑧

“带押过户”，让二手房交易变得省时、省力更省心，如今正持续激发海南二手房市场的交易活力，对促进住房消费、优化营商环境起到积极作用。

⑨

企“话”自贸港

海南欧亿家进口肉类冷链加工基地项目负责人王洪彬：政策让人动心 服务令人感动

海南欧亿家进口肉类冷链加工基地项目位于儋州工业园王五片区，由香港欧华集团和山东临沂顺发食品有限公司合资建设。项目一期用地面积20000平方米，建成后将主营进口猪牛羊和家禽等副产品的加工业务。

我们入驻海南，主要是看中了海南自贸港政策。初步估算，一期项目建成后，预计年产值达12亿元，通过加工增值政策，每年能节省2000万元的关税，这对我们而言极具吸引力。

政策让人动心，服务则令人感动。还记得，项目建设前期，相关手续均由园区协助办理。在园区企业服务专员的代办下，原本需要办理两三个月的手续只用了二十几天就拿下了，为企业节省了运营成本，让项目更快落地开工成为可能。

“保姆式服务”不只体现在手续代办上，还体现在项目动工后的方方面面。

原先，项目施工现场有一条150米的农业

灌溉水渠，影响我们开挖动工。园区为了我们能尽早开工，立刻着手将水渠改道。园区“一人一企、专人服务”，让我们倍感温暖，也看到了信心。

这不，欧亿家一期建设进度到60%时，我们便拿下了二期用地。园区给了我们这么好的服务，我们也要以快速的项目进展来回馈他们。

(整理/本报记者 李梦瑶 刘婧婧)



扫码进入海易办平台



分享本版内容请扫二维码
(见报当日8时更新)

总策划：牛晓民
执行策划：周元 张苏民 张杰
统筹：李梦瑶
主编：陈奕霖
画外音：陈奕霖
版面设计：孙发强
技术支持：混知团队
检校：张媚 陈旭辉

海南日报 海南省营商环境建设厅 联合出品