

海口市资规局不动产登记中心相关负责人解读存量房“带押过户”

# 新政给购房者带来三大利好

本报讯 近日,海口市住建局等部门联合发布《关于鼓励推广存量房转移登记“带押过户”模式的通知》(以下简称“带押过户”政策),引起社会广泛关注。2月15日,海口市资规局不动产登记中心相关负责人对该政策进行解读,并就群众关注的“该政策是否适用于公积金和商贷组合贷”“买卖双方选择的贷款银行是否必须同一银行”等热点问题进行了解答。

记者 符小霞



## 1 “带押过户”模式对购房者来说有哪些利好?

据了解,“带押过户”是指二手房交易中,卖方无需先行还贷,将处于抵押状态下的不动产,通过买卖转移给买方。办理这项业务需要买方、卖方、卖方贷款行、买方贷款机构协商一致,并签订资金监管各方协议,且卖方贷款行同意无需先行还款。

海口市资规局不动产登记中心综合科副科长温瑜介绍,海口市出台存量房“带押过户”办理模式,主要针对解决海口二手房买卖过程中存在的“筹集资金难”“转贷时间长”“资金流转不安全”等痛点问题,进一步优化转移登记模式、银行审批模式,深化不动产单元码应用。

“带押过户”模式对购房者来说有三大利好:一是资金筹集压力小。原来的办理模式,按照市场交易习惯,买方需要筹集一笔资金(可视为购房首付款)给卖方用于还抵押贷款。有些群众手头不宽裕,会选择“过桥”方式筹集资金。而在“带押过户”模式下,买方无需筹集这笔资金。

二是交易安全。以往群众在办理转移登记过程中,会遇到因卖方房屋被司法查封导致房屋无法过户的问题。一旦房屋过户不成功,卖方无法及时偿还买方提前支付的首付款(用于偿还卖方抵押贷款)。在“带押过户”模式下,群众可选择多种资金监管方式,即使房屋过户不成功,资金也可原路返回到买方账户中。

三是整个办理流程更优化,更便捷。原来的办理流程时长需一个月左右,“带押过户”模式下,整个流程最快3-5天即可完成。

## 2 “带押过户”具体操作流程如何?

温瑜介绍,按照“带押过户”政策规定,具体操作流程为:买方先申请抵押贷款审批→卖方贷款行出具同意办理“带押过户”转移登记书面意见→买方与银行签订贷款合同→买卖双方及买方贷款行向海口资规局申请办理转移登记及抵押登记→买方贷款行拿到不动产权证明后按照约定的资金监管途径放款→卖方贷款行收到资金后办理注销抵押登记。

平安银行海口分行党委委员、副行长王浩表示,“带押过户”模式适用于卖方未结清贷款的房产交易,卖方在售卖时只需与买家先签订买卖合同,向银行提出按揭贷款和“带押过户”申请,银行对买方贷款资格审核后,买卖双方共同到政务中心一站式办理过户及抵押手续。平安银行通过创新服务流程,在买家按揭贷款发放后自动归还卖家抵押贷款,实现买家过户在先、卖家结清贷款在后,过户、抵押、解押无缝衔接。

## 3 买卖双方办理“带押过户”需注意哪些事项?

温瑜表示,卖方贷款行在收到买方贷款行或者住建部门拨付的还款资金后,应及时办理抵押注销。如不及时办理注销抵押登记,将有可能被纳入诚信黑名单。

## 4 “带押过户”政策适用于公积金和商贷组合贷吗?

温瑜表示,“带押过户”政策可适用于公积金和商贷组合贷,但目前实际操作上只在商贷范围内推行。海口市资规局正在积极与省公积金管理局积极沟通,预计不久的将来,公

积金和商贷组合贷也可以享受这项政策红利。“带押过户”试点银行有工商银行、建设银行、平安银行、招商银行等19家银行,截至目前海口已办理了12笔“带押过户”业务。

## 5 买卖双方选择的贷款银行是否必须同一银行?

温瑜介绍,“带押过户”有两种模式,一种是同一银行“带押过户”,即买卖双方选择的贷款银行系同一银行;另一种是跨银行

“带押过户”,即买卖双方选择的贷款银行系不同银行。这两种模式都在政策范围内,只要银行机构同意即可。

男子谎称有能力办理某知名中学指标

## 诈骗21人10万余元 获刑5年10个月

□记者 畅凯

本报讯 近日,由儋州市检察院提起公诉的被告人符某某涉嫌诈骗罪宣判,被告人符某某以“有能力办理某知名中学指标”为幌子对多名家长实施诈骗,数额巨大,被判处有期徒刑5年10个月,并处罚金8万元。

据儋州市检察院指控,自2019年起,被告人符某某(男)对外谎称有能力帮学生办理某知名中学指标,当被害人联系符某某询问时,其表示可以办理,并通过让被害人提交户口本复印件等材料博取被害人信任。被害人信以为真,符某某即向被害人收取每名

学生3000元-5000元不等的手续费。之后,符某某将款项用于赌博挥霍一空。案件涉及的被害人共21人,涉案金额10万余元。

儋州市检察院经审查认为,被告人符某某以非法占有为目的,采取虚构事实的方法,骗取他人财物,应当以诈骗罪追究其刑事责任。近日,儋州市法院经审理后依法作出上述判决。

三亚公安局吉阳分局“扫诈1号”专项行动取得初步成效

## 破获案件37起 抓获嫌疑人36人

本报讯 记者近日获悉,三亚市公安局吉阳分局开展“扫诈1号”专项行动取得初步成效。截至目前,共破获案件37起,抓获嫌疑人36人,其中“两卡”违法犯罪人员34人。

2022年5月28日,王先生收到网络信息,称“融某网”要给他回款但需要加群。王先生曾在该网络平台存入19000元,便信以为真。加入某群后,诈骗分子让王先生打开一个链接注册账户,随后以“对冲资金”“账户锁定”等借口让王先生多次充值。直到诈骗分子称“你的银行卡被冻结,需要再转12万元”时,王先生方才意识到被诈骗,随即报警。接报警后,三亚市公安局吉阳分局立即介入调查,锁定犯罪嫌疑人郭某虹落脚点,并派出抓捕组前往山西太原实施抓捕。目前,犯罪嫌疑人郭某虹已被公安机关依法采取刑事强制措施。

下一步,三亚市公安局吉阳分局将深入推进“扫诈1号”专项行动,持续保持对电信网络诈骗犯罪严打高压态势,守护好群众“钱袋子”。 记者 畅凯

## 存在欺骗投保人等多项违法违规行为

阳光人寿及其3家电销中心、7名时任负责人共被罚124万元

□记者 刘兵

本报讯 记者近日获悉,银保监会海南监管局日前作出处罚决定,对阳光人寿保险股份有限公司及其3家电销中心和7名时任负责人罚款共计124万元。

处罚决定书显示,被处罚单位涉及阳光人寿保险股份有限公司、阳光人寿成都电销中心、阳光人寿无锡电销中心、阳光人寿沈阳电销中心;被处罚人包括时任阳光人寿保险股份有限公司养老与意外险业务部总经理褚宝华、时任阳光人寿保险

股份有限公司融客事业部(原电销事业部)副总经理唐玉龙、时任阳光人寿成都电销中心负责人李坦、时任阳光人寿无锡电销中心负责人范成江、时任阳光人寿深圳电销中心负责人杨杰、时任阳光人寿沈阳电销中心负责人胡昆程、时任阳光人寿沈阳电销中心负责人王磊。

上述单位及人员存在的违法违规事实包括:未按规定使用经备案的保险费率;委托未取得合法资格的机构从事保险销售活动;欺骗投保人;承诺给予投保人保险合同

约定以外利益。

根据《中华人民共和国保险法》有关规定,银保监会海南监管局2月1日作出处罚决定:对阳光人寿保险股份有限公司罚款75万元,对阳光人寿成都电销中心罚款10万元,对阳光人寿无锡电销中心罚款10万元,对阳光人寿沈阳电销中心罚款5万元;对褚宝华警告并罚款12万元,对唐玉龙警告并罚款5万元,对李坦警告并罚款2万元,对范成江警告并罚款2万元,对杨杰警告并罚款1万元,对胡昆程警告并罚款1万元,对王磊警告并罚款1万元。