



楼市聚焦

泉州住房公积金发放首笔“带押过户”贷款

业内:降低二手房交易成本

继二手房交易商业贷款可“带押过户”后,住房公积金贷款也可以“带押过户”了。

日前,泉州市首笔二手房“带押过户”模式下的住房公积金贷款成功发放。

据了解,今年以来,泉州开始全面探索推广二手房“带押过户”模式,泉州市住房公积金管理中心积极响应推进与各家贷款受托银行、不动产登记部门等多个部门之间的协商探讨,进一步优化办理流程、精简申请材料、压缩办理时限,最终顺利推出了住房公积金贷款“带押过户”业务模式。

泉州市住房公积金管理中心表示,下一步,将不断优化个人再交易住房“带押过户”服务模式,降低制度性交易成本,激活二手房市场,切实贯彻落实泉州市“带押过户”各项政策措施,更好服务广大市民,优化营商环境,助力泉州经济社会发展。



01 无需还清原贷款 即可办理房产过户

以往的二手房交易,若卖方按揭贷款(含住房公积金组合贷款)未结清,交易房产尚处于抵押状态,此时不具备过户条件,需要买卖双方其中一方自筹或寻求第三方“过桥”资金结清原贷款,注销抵押后才能过户,不仅交易环节多、流程长,资金压力大,有的还需支付额外购房费用。

业内人士介绍,“带押过户”模式下的二手房住房公积金贷款是指在二手房交易过程中,经原贷款银行及买卖双方协商一致,无须卖方结清贷款并解除抵押,即可通过公积金“带押过户”贷款业务,办理房屋过户和抵押登记,从而使买方具备住房公积金贷款放款前须落实所购住房抵押担保的条件。经审批后,进而获得公积金贷款放款。

02 满足哪些条件 可办理公积金贷款“带押过户”?

据了解,公积金贷款“带押过户”办理流程简单,买方提出公积金贷款申请,预受理通过后,买卖双方签订二手房买卖合同和办理“带押过户”多方资金监管协议手续后,经泉州市公积金中心正式审批通过后,上述贷款受托银行和买卖双方前往不动产登记中心办理转移登记、抵押权变更登记和抵押权设立登记业务。办妥上述登记手续后,公积金中心及贷款受托银行发放贷款。

那么,满足哪些条件,可以办理二手房住房公积金贷款“带押过户”?

一是卖方按揭贷款(不局限于住房公积金贷款)未结清,买方符合住房公积金贷款申请条件;二是交易房产不能有除了按揭贷款银行以外的其他抵押权人;三是买方申请的贷款总额要不小于卖方原住房贷款合同项下的剩余贷款本息、逾期利息、罚息及其他应还债务之和;四是买卖双方不在涉诉期且不属于被执行人。

03 “带押过户”公积金贷款 节省交易成本

“带押过户”省去了买卖双方寻求第三方垫资的成本,为交易双方节省了交易费用。

以首例公积金贷款“带押过户”交易为例,市民施先生今年7月下旬看中了一套位于鲤城区的二手住房,但房产原业主仍有近17.7万元贷款尚未结清。若采用原二手房交易模式且寻求第三方“过桥”资金结清原贷款,其涉及的“过桥”费用按照每天万分之六的利率计算,交易垫资周期约为20天,即至少需向第三方支付0.2万元担保费用。也就是说,首例公积金贷款“带押过户”交易业务,为买卖双方节省至少0.2万元交易成本。

在节省购房成本的同时,“带押过户”模式的房产交易,还简化了数个登记事项分开办理的烦琐流程,为交易双方压减了交易时间。在“带押过户”模式下,不动产权证书由贷款受托银行封闭流转,自买卖双方申请“带押过户”起,由贷款受托银行保管不动产权证书和不动产登记证明,待贷款审批通过后直接进入过户和抵押登记流程,全程用时仅需10天。

04 交易过程贷款 受托银行全程保障

据了解,二手房住房公积金贷款“带押过户”业务,不仅能为民节省不动产交易成本、缩短交易周期,还能防范交易风险。

以往,买方申请的公积金贷款将直接划转到卖方的个人收款账户,而在“带押过户”模式下,公积金贷款将首先用于结清原贷款,剩余资金再划入卖方个人收款账户,以确保卖方按揭贷款债务得到清偿。

相关新闻

“电子码”替代纸质证明 泉州住房公积金实现“亮码可办”

本报讯 近日,泉州市住房公积金管理中心推出“亮码可办”创新服务。该中心依托全国住房公积金小程序和全国住房公积金监管服务平台,在住房公积金缴存人申请开具职工缴存证明、异地贷款缴存使用证明、贷款结清证明等个人证明时,向其提供实时在线开具、后台自动查验等服务,以统一“电子码”代替原有3项纸质证明,实现住房公积金个人证明事项“亮码可办”。

据了解,从2023年8月起,相关功能已在全国住房公积金小程序和全国住房公积金监管服务平台上线运行,推广使用“亮码可办”,原有纸质证明及出具方式并行使用、同时有效,过渡期1年;2024年8月起,全面实行住房公积金个人证明事项“亮码可办”。

资讯

三部门推动落实 购买首套房贷款“认房不用认贷”

本报讯 日前,住房和城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局联合印发了《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》,推动落实购买首套房贷款“认房不用认贷”政策措施。

《通知》明确,居民家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)申请贷款购买商品住房时,家庭成员在当地名下无成套住房的,不论是否已利用贷款购买过住房,银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。此项政策作为政策工具,纳入“一城一策”工具箱,供城市自主选用。

业内人士表示,此项政策将使更多购房人能够享受首套房贷款的首付比例和利率优惠,有助于降低居民购房成本,更好满足刚性和改善性住房需求。

换房可退个税利好政策 延续至2025年底

本报讯 日前,财政部、税务总局、住房城乡建设部发布《关于延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》(以下简称公告)。

公告称,自2024年1月1日至2025年12月31日,对出售自有住房并在现住房出售后1年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。

其中,新购住房金额大于或等于现住房转让金额的,全部退还已缴纳的个人所得税;新购住房金额小于现住房转让金额的,按新购住房金额占现住房转让金额的比例退还出售现住房已缴纳的个人所得税。

本公告所称现住房转让金额为该房屋转让的市场成交价格。新购住房为新房的,购房金额为纳税人在住房城乡建设部门网签备案的购房合同中注明的成交价格;新购住房为二手房的,购房金额为房屋的成交价格。

享受本公告规定优惠政策的纳税人须同时满足以下条件:1.纳税人出售和重新购买的住房应在同一城市范围内。同一城市范围是指同一直辖市、副省级城市、地级市(地区、州、盟)所辖全部行政区划范围。2.出售自有住房的纳税人与新购住房之间须直接相关,应为新购住房产权人或产权人之一。

符合退税优惠政策条件的纳税人应向主管税务机关提供合法、有效的售房、购房合同和主管税务机关要求提供的其他有关材料,经主管税务机关审核后办理退税。

本版由本报记者陈青松采写

购房课堂

买房是件大事。不少买房人是第一次购房,对于买房这件大事的很多常识不是很了解。为了解答这些购房者的疑问,本报《楼市周刊》特地开通“购房课堂”栏目。每期,我们精选一个话题,邀请业内人士与您分享,让您少走弯路,买到满意的房子。

改善型住宅你选对了吗?

现在,不少市民对于住宅的要求不断提高,而选择购买改善型住宅。

市民选择换改善型住宅背后的原因很多,或是因为家庭人口的增多,或许是因为条件的改善原住房已经满足不了生活的需求。

那么,怎么挑选一套适合自己的改善型住宅呢?

根据需求选房

每个人选择置换改善型住房的原因都不太一样,比如二孩出生,家庭成员的增加;比如收入提高想换更好的环境,或者为孩子打算换一个离学校更近的小区等。

所以,购房者要根据家庭的需求,去考虑换什么样的房子才适合自己。

考虑换房过渡期买卖房顺序

一些市民需要通过换旧买新,来实现自己换房的目的,但是,卖房买房很难步伐同步。所以,在换房过程中购房者要考虑一个“过渡期”。建议资金紧张的可以考虑先卖原有住房再买新房,筹到售房款后实现自己的换房计划。资金宽裕的购房者建议先挑选到合适的房子再卖原有住房。

注重地段和生活配套

改善型购房者对住房区域的选择一定要根据自己的经济能力和换房的要求全面考虑。

建议房子的区域均价、生活配套、小区环境、周边交通、学校等情况都应纳入考虑范围。

另外,因为改善型住房需要改变的不只是房子的大小,还有房子背后的生活配套。所以,选择改善型住宅,还需要考虑周边的配套设施,比如学校、商场、医院等。

舒适度大于性价比

改善型购房人群对舒适度的要求更高。建议购房者在挑选改善型产品时,要重点考虑户型的细节,比如房间大小是否合适、功能划分是否合理、采光通风好不好等。当然,不同的家庭有不同的生活习惯,量体裁衣。

好房子要配好物业

好物业是好房子的硬指标。购房者变成业主后,居住的安全感、舒适感、私密性都与物业服务的好坏直接挂钩。建议购房者可以通过实地观察物业状况来判断小区物业服务的好坏程度。



关注孩子 远离不良行为

保护未成年人健康成长