

# 无需先还贷款 二手房转移登记轻松办理 杭州首笔跨省“带押过户”网办业务落地工行

朱华 孟文 施翼

10月27日,房在杭州、人住湖南长沙的彭女士,在工行客户经理的远程指导下,成功完成杭州首笔跨省、跨支行“带押过户”网办业务。“无需先还清贷款,点点手机的工夫,就能安全、省力买卖二手房。”彭女士十分感慨,“杭州走在数字化改革前列,的确名不虚传!”



手机点点,轻松获取电子版不动产权证。



市民在工行网点了解“带押过户”相关事项。

## 远程“带押过户” 不动产转移登记多跨协同

彭女士是湖南长沙人,前些年在杭州读大学时买了房子,毕业后回到老家长沙工作定居。近期,因为个人原因她急需出售杭州这套房产,但尚有100多万元的住房贷款没有还清,临时要筹措上这么一大笔还款资金,并不容易。

由于人居长沙,来杭州不方便。情急之下,彭女士找到了为自己办理住房贷款的工商银行。

“还贷解押,资金成本太高,有没有其他办法?过户手续能不能委托他人代办?”焦虑不已的彭女士对客户经理连连提出了自己的诉求。

按照传统做法,即使是在顺利筹齐还款资金的理想情况下,彭女士至少需要来杭州三次才能办好这笔房屋交易,签约来一次、还款来一次、过户来一次,万一资料不齐,甚至有可能要来回四五次。整个过程不

仅耗时费力,往返机票和车票加起来,也是笔不小的开销。

为寻求最佳解决方案,客户经理马上将彭女士的需求上报给了工行杭州分行个贷中心。由于买卖双方涉及工行朝晖支行、工行延中支行两家支行,不同的支行意味着不同的抵押主体,工行杭州分行各部门高度重视,一方面与杭州市不动产登记服务中心研讨操作方案,一方面对“带押过户”的业务流程及资料进行梳理。

经多方沟通后,工行朝晖支行、工行延中支行两家支行与买卖双方及房屋中介商定,于10月27日进行远程“带押过户”全程网办操作。整个流程包含了银行在线提交“带押过户”申请、买卖双方在线确认(卖家彭女士夫妻在长沙,通过远程视频进行操作指导)、税费在线缴纳、

不动产转移登记、按揭银行放款、中介划款至原贷款银行、原贷款银行结清贷款,全流程当天完成,而且买家和支行在2小时内就获取了电子版不动产权证和抵押登记证明书。

至此,在工行朝晖支行、工行延中支行的通力合作下,杭州首笔跨省、跨支行“带押过户”网办业务顺利完成。彭女士的房屋在未还清贷款的情况下,就与买家无缝对接,成功实现了远程交易过户。

“之前和买家沟通环节,我是专门飞了一趟杭州的,这次轮到登记转移过户环节,以为又要飞一次杭州,没想到碰上杭州推出便民新服务,线上就可以办。”彭女士赞不绝口,“远程‘带押过户’不仅帮我省去了筹钱还款的压力,还省下了来回机票钱,也省了一趟跑窗口的时间、精力,真是非常贴心的举措。”

## 不用筹款还贷 二手房交易安全又省力

众所周知,在二手房交易中,能一口气付清全款的人毕竟是少数。大多数情况下,卖家有贷款要还,买家也需要从银行贷款。想交易房屋,卖家必须先还贷,但动辄上百万元的还款资金从哪里来?无论自筹还是寻求过桥资金,对普通家庭来说都不容易。

为解决老百姓急难愁盼,工行杭州分行充分结合杭州市不动产登记服务中心推出的新业务——“带押过户”,将“卖家还贷”与“买家贷款”无缝衔接,不需要还清贷款就可以进行房产交易,大大缓解了买卖双方大额资金筹款压力和交易风险。不仅如此,作为国有大行领头羊,工行更是为新业务插上了技术

翅膀,率先将“带押过户”实现线上化全程网办。

正如工行杭州分行个贷中心副总经理王树劫所说:“‘带押过户’,核心是过户,带押是一种特色服务。老百姓不用再为筹钱还贷发愁,免去了心理负担,而且实现了全闭环管理,交易更安全。远程‘带押过户’,则进一步方便了异地客户,跨省也能办,这个创新做法很‘杭州’。”

相较二手房交易传统模式,“带押过户”的优势具体还体现在以下几方面:

交易资金更安全。传统模式下,部分二手房交易,是需要通过买方支付的首付款来实现卖方贷

款的归还,买房人存在资金和交易风险隐患。通过“带押过户”结合资金监管,可有效提升资金和交易的安全。

交易成本更节约。传统模式下,如卖方通过第三方垫资归还贷款,则需支付高昂的资金成本。通过“带押过户”,可为卖方节约提前归还贷款所需支付的过桥资金成本。

交易流程更便捷。传统模式下,二手房交易过户流程较为繁琐,卖方借款或买方垫资、还清银行贷款、解除抵押、办理交易过户、买方重新设立抵押这些流程缺一不可。现在可通过线上登记模式,在节约时间的同时,流程更加便捷。



在工行客户经理的远程指导下,人在长沙的彭女士成功完成杭州首笔跨省、跨支行“带押过户”网办业务。



自“带押过户”推出以来,不少市民前来工行网点咨询。



在工行网点,客户经理耐心为二手房交易客户答疑解惑。

(本版图片由工行杭州分行提供)

## 聚焦急难愁盼 国有大行争先破题显担当

最近,工行杭州朝晖支行营业室联席营销行长王瑾忙得脚不沾地,自从推出“带押过户”这项新服务后,她的手机来电铃声就响个不停,网点里也不断有客户前来咨询。

程女士2017年购入杭州北景苑的房子,今年打算置换房屋,但她北景苑的房子在工行朝晖支行还有50多万元的贷款没有还清,且不说能不能顺利筹到钱,就算能拿出这笔钱,预约还款也需要排队等上一段时间。而另外一边,买家是一对外地来杭的小夫妻,希望尽快拿到房子安家落户。

了解双方的诉求后,王瑾马上向他们推荐了工行近期推出的“带押过户”业务,既可以降低买卖双方的交易成本,又有银行在中间保障资金衔接安全,同时省去了还款预约的时间,办理周期大大缩短。面对这个省时省力省心又省钱的完美

方案,买卖双方都表示非常满意,当即就签订了买卖和“带押过户”的协议文件。

据工行杭州分行个贷中心相关负责人介绍,工行推出的二手房“带押过户”,包括同银行转贷及跨银行转贷业务,线上线下都可以办理,而且还引入了交易资金公证提存机制,保障跨行“带押过户”的资金安全。目前,该行所有网点都已进行业务培训,努力为广大市民进行二手房交易提供安全可靠的渠道。

下一步,工行杭州分行将积极响应政府号召,聚焦解决市民群众急难愁盼问题,持续推出便民利民企服务、优化营商环境。该行个贷中心也将继续发挥“一次都不用跑”改革的排头兵作用,积极推动抵押登记业务的全程线上化改造进程,实实在在造福百姓生活。



工行众安支行客户经理正在接待前来咨询“带押过户”的市民。

### 延伸阅读

#### 什么是“带押过户”?

根据《民法典》第406条规定,抵押期间,抵押人可以转让抵押财产。简单说,“带押过户”就是在卖方无需结清二手房原有的按揭(抵押)贷款的情况下办理不动产过户登记,并同步完成买家按揭贷款的抵押登记。而在以往,卖家必须自行筹集资金结清贷款后方可进行不动产转移过户。所有二手房都可以“带押过户”吗?

杭州版“带押过户”目前处于试点阶段,申请办理“带押过户”需同时满足以下条件:

- (1)不动产仅有一笔当前有效的抵押登记(不包含已注销的);
- (2)买方需通过按揭贷款方式购买该不动产(暂时不支持全款购房);
- (3)买卖双方均需事先征得抵押权人(意向抵押权人)的同意。

所有银行都开展“带押过户”业务了吗?

#### 目前杭州“带押过户”处于试点阶段,现阶段已经开展“带押过户”业务的试点银行有:工商银行、建设银行、中国银行、农业银行、杭州银行、浦发银行。

杭州版“带押过户”有哪些值得期待之处?

1.流程更优化。买卖双方及双方贷款银行共同申请“带押过户”,不动产登记机构线上“全程网办”、线下“一窗联办”,当场办结。

2.交易更安全。交易资金实行公证提存等第三方监管方式,买卖双方、贷款机构的资金安全有保障、风险可控。

3.掌办更便利。杭州版“带押过户”在政银合作“抵押登记”全程网办和“二手房登记+公证”掌办的基础上融合迭代,可实现全流程多跨协同办理。买卖双方及贷款银行,掌上申请、资料共享、在线核验、电子签章、掌上缴税,不动产电子证照掌上可查可用。

## 社会主义核心价值观

富强 民主 文明 和谐  
自由 平等 公正 法治  
爱国 敬业 诚信 友善



浙江日报  
浙江新闻

· 公益广告 ·

