

# 2023 碳达峰碳中和绿色发展论坛在京举行

本报讯 4月7日,由国家发展改革委、生态环境部、人民日报社指导,国家发改委资源节约和环境保护司、生态环境部应对气候变化司、人民日报社经济社会部联合主办的2023碳达峰碳中和绿色发展论坛

在京举行。论坛以“贯彻新发展理念,助力碳达峰碳中和”为主题,政府主管部门代表、企业负责人、专家学者等与会嘉宾深入交流,共谋绿色低碳高质量发展。

人民日报社副总编辑徐

立京,国家发改委副秘书长欧鸿,生态环境部核安全总工程师田为勇,自然资源部党组成员、副部长庄少勤,科技部副秘书长贺德方,工信部节能与综合利用司司长黄利斌,住建部原副部长仇保兴及各

界嘉宾出席开幕式。人民日报社编委委员、秘书长程庆民出席碳达峰碳中和绿色发展峰会。

中核集团、国家电网、中国大唐、国家电投、中国建筑、中国交建、中国能建、中国绿发等央

企负责人与会。论坛期间,来自茅台、京东、伊利、格兰仕、安踏等企业的嘉宾分享了各自推动技术创新,助力绿色低碳转型上的成果。论坛还启动了“企业绿色低碳领先指数”编制工作。

## 便民利民,百城推进不动产“带押过户”



近日,市民在2023年福州春季住房展销会上了解二手房信息。 中新社记者 张斌摄

中国城市报记者 邢 灿

无需提前还贷款,房子存在抵押也可交易。

近日,自然资源部、中国银行保险监督管理委员会联合发布了《关于协同做好不动产“带押过户”便民利企服务的通知》(以下简称《通知》),要求以点带面积极做好“带押过户”。

“带押过户”是指当事人在申请办理已抵押不动产转移登记时,无需提前归还旧贷款、注销抵押登记,即可完成过户、再次抵押和发放新贷款等手续,实现不动产登记和抵押贷款的有效衔接。

此前,我国已经有15个省份100多个地市开展了“带押过户”。为何此时全面推进不动产“带押过户”?“带押过户”落地情况如何?推进“带押过户”应防范哪些风险?近日,中国城市报记者进行了相关走访。

### 举措立足当前着眼长远

“便民利民惠民!”近日,蒋先生在微信朋友圈里刷到“带押过户”相关消息后如是评论。

欣喜之余,该消息也勾起了蒋先生的遗憾之情。为方便孩子入学,几年前,蒋先生曾看好北京市某小区的一套房子,

价格也比较满意。唯一的问题是,卖方无法结清贷款,需要买方先给钱还贷再过户。

“面谈时,卖方带了好几个人来。中介猜测卖方、债主可能一起过来了。”担心日后产生交易纠纷,蒋先生最终没有入手。两年后,蒋先生再看同小区房价已涨了近百万元。

传统二手房交易让

买方不放心,也让卖方不省心,甚至多花钱。卖方需借款或买方垫资还清银行贷款,进而解除抵押、办理交易过户,再由买方重新设立抵押,一系列流程缺一不可。登记完成后买方银行放款,卖方才能拿到剩余房款。

在上述过程中,卖方通常需要花费大量时间筹集资金、到银行办理提前还款等,如果卖方寻求社会“过桥资金”还会加大风险。

北京大学法学院房地产法研究中心主任楼建波在接受中国城市报记者采访时表示,此次全面推进“带押过户”更多的是为了实现不动产登记便民利民。

根据相关数据,“带押过户”确实达到了上述目的。以山东省济南市为例,推出不动产“带押过户”改革后,办理时限减少了近10个工作日,实现约2个工作日办结,单笔平均交易成本从约1.2万元降至千元以下。

在楼建波看来,相关政策出台另外一个很重要的原因是贯彻落实《中华人民共和国民法典》相关规定。《中华人民共和国民法典》第四百零六条修改了《中华人民共和国物权法》第一百九十一条关于禁止抵押物转让的规则,允许抵押人在

设定抵押权后转让抵押物。

广东住房政策研究中心首席研究员李宇嘉则从市场层面分析了政策出台背景。近两年,改善型需求逐渐成为楼市主力。这种趋势下,先卖房再买房的连环单在房产交易中的比重越来越高。由于连环单至少涉及3个买、卖房家庭,只要其中某个环节出现滞后等问题,就有可能影响整体交易。

每年春季,房地产市场都会产生一波攻势,这种季节性走好的楼市行情被称之为“小阳春”。李宇嘉认为,原本被市场寄予厚望的楼市“小阳春”进入3月份后有所弱化,很重要的原因是二手房挂牌量短期剧增,市场交易情绪低迷。

李宇嘉告诉中国城市报记者,此时“海量挂牌”的二手房市场像一个堰塞湖,需要及时疏导。而“带押过户”可以让二手房交易更顺畅,减小“海量挂牌”对市场的冲击。

值得注意的是,“带押过户”不仅仅是短期政策。楼建波提醒,不同于当下降低首付比例、延长贷款期限、下调首套房贷利率等举措,“带押过户”具有稳定性、长期性和常态化特点。

### 此前已有近百城先行试水

事实上,“带押过户”并非新鲜事。据自然资源部消息,我国有15个省份100多个地市开展了“带押过户”,其中,天津、山西、山东、江苏、浙江、福建、湖北等省份已经全面开展。

中国城市报记者注意到,地方在实践探索中,主要形成了新旧抵押权组合、新旧抵押权分段、抵押权变更三种“带押过户”模式。

其中,新旧抵押权组合模式,即通过借新贷、还旧贷无缝衔接,实现“带押过户”。买卖双方及涉及的贷款方达成一致,约定发放新贷款、偿还旧贷款的时点和方式等内容,不动产登记机构合并办理转移登记、新抵押权首次登记与旧抵押权注销登记,四川省成都市、湖北省武汉市、广东省珠海市和清远市等地采用了此种模式。

新旧抵押权分段模式,指

通过借新贷、过户后还旧贷,实现“带押过户”。买卖双方及涉及的贷款方达成一致,约定发放新贷款、偿还旧贷款的时点和方式等内容,不动产登记机构合并办理转移登记、新抵押权首次登记等,卖方贷款结清后及时办理旧抵押权注销登记。目前,江苏省、重庆市、山东省济南市、福建省福州市、广东省深圳市和中山市等地采用了这种模式。

抵押权变更模式则是通过抵押权变更实现“带押过户”。买卖双方及涉及的贷款方达成一致,约定抵押权变更等内容,不动产登记机构合并办理转移登记、抵押权转移登记以及变更登记。目前,广东省广州市、山东省青岛市等地采用此模式。

《通知》要求,各地要结合本地实际,确定适宜的办理模式,并结合实践不断丰富发展。在上述模式中,尤其买卖双方涉及不同贷款方的业务,鼓励各地积极引入预告登记,通过预告登记制度,防止“一房二卖”,防范抵押权悬空等风险,维护各方当事人合法权益,保障金融安全。

楼建波告诉中国城市报记者,《通知》中提到的预告登记制度,除了存量房买卖预告登记以外,也包括抵押权预告登记。抵押权预告登记可有效解决抵押权悬空问题。

李宇嘉进一步解释,引入存量房买卖预告登记或抵押权预告登记,其目的是锁定交易。例如存量房买卖预告登记后,未经预告登记的权利人同意而处分该不动产的,不发生物权效力。这意味着,预告登记能有效防止出卖人再次处分不动产,即所谓的“一房二卖”。抵押权预告登记作用与之类似,其作用是保护银行债权不会落空。

### 政策传导落地或需时日

政策将如何传导落地?楼建波认为,“带押过户”简化了二手房交易流程,可以提高二手房交易效率,降低了当事人的时间成本和资金成本。“带押过户”对房地产市场而言肯定不是个坏消息,不过将在多大程度上利好楼市仍有待观察。

《通知》发布后不久,北京银监局等四部门联合发布通知,宣布启动北京存量住房交易“带押过户”。中国城市报记者近日走访了多家北京市房地产中介公司门店。多家门店工作人员表示,公司已开通“带押过户”相关业务,但均表示自己目前还未接手相关业务案例。

4月6日,中国城市报记者以卖房者的身份向位于北京市朝阳区某房地产中介公司门店询问时得到的答复是,相关政策还在逐步落地,大部分买方客户对“带押过户”或不太了解,或存在顾虑,需要一定时间来接受“带押过户”。

该门店工作人员提到,当前购买二手房群体中的很大一部分是初次置业者,购房较为谨慎。另外,这部分购房群体更倾向使用组合贷,而北京“带押过户”的要求是交易买方全款或办理个人住房商业贷款购房。

对于卖方想出售房产但无法付清全部银行贷款的情况,上述工作人员推荐采用买方客户的资金去解押房产,由中介公司进行资金监管。在此过程中,卖方需向中介公司缴纳解押资金0.3%的担保费用。

而在朝阳区另外一家房地产公司门店,工作人员则向记者推荐通过金融机构寻求“过桥资金”的方式。该工作人员说,可通过中介公司联系相关借贷公司,贷款利率会根据借贷时长有所不同,如10天之内每日利息为0.07%。这意味着,100万元的贷款每天将产生700元的利息。

随后,记者走进了另外一家房地产公司门店,该房地产公司工作人员表示,目前已经收到公司通知可以开展“带押过户”业务,不过暂时还没有相应的实施细则,门店也没有办理成功的案例。

北京银监局等四部门联合发布的通知要求,各房地产中介机构要加强人员培训,充分掌握本通知适用范围及操作流程,及时对合同条款进行补充完善,全面提高服务效率。在提供经纪服务时,要主动向买卖双方介绍“带押过户”交易模式,不得强制使用“过桥贷”等增加客户交易成本。