

官方发文推进“带押过户”后，二手房市场迎来重大利好！

近日，楼市君了解到，目前昆明已有
6家银行可办理“带押过户”业务，最快15个工作日就可完成办理。

同时，目前昆明首套房贷利率最低仅3.95%，
对于买家来说也是难得的购房时机。

哪些银行可以办理，具体流程如何，一起往下看。

最快15个工作日搞定

昆明6银行推进带押过户

3月30日，自然资源部、银保监会联合印发《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”）。

《通知》指出，目前“带押过户”主要有三种模式，即新旧抵押权组合模式、新旧抵押权分段模式和抵押权变更模式。

图源：自然资源部

其实，早在今年2月，农行昆明分行、中国银行云南省分行等就宣布，已办理系统内首笔“带押过户”二手房贷款。

那么，官方发文推进后，昆明银行带押过户业务现状如何呢？

楼市君咨询了昆明10家主流银行，目前，建设、招商、农业、广发、中国银行、云南农信社**6家银行均可办理带押过户**。

相比今年2月的推行情况，招商、广发银行都加入带押过户的办理行列。

其中，广发银行称，近期已经成功办理一笔带押过户。

从办理时间来看，建行速度最快，个贷中心工作人员表示，若买家资质好，资料准备齐全，最快**15个工作日**就能完成。

其余大部分可办理的银行表示，基本**1-2月**内能完成办理。

至于其他银行接下来的推进情况，楼市君将持续关注。

中国银行（昆明楼市一线摄）

带押过户疑问解答

昆明银行只接受纯商贷、本行办理

由于带押过户业务推行时间不长，普及面还不够广，楼市君了解一圈，发现买卖双方对带押过户仍存在不少疑问。

1.什么是本行带押？现在昆明可办理哪种业务？

“本行带押”指的是买卖双方的贷款均在同一银行（支行）。

从推进情况上来看，昆明可办理带押过户的银行，目前**只接受本行带押**。

2.公积金和组合贷是否可以办理？

楼市君了解到，目前昆明可办理的银行只接受纯商贷**带押过户**，暂不支持公积金和组合贷。

建设银行（昆明楼市一线摄）

3.带押过户是否涉及提前还款，是否要交违约金？

招行个贷经理表示，该业务流程**不涉及提前还款**，所以也没有违约金。

4.家人、亲属之间是否可以办理？

对此，建设、广发银行的个贷中心都表示，目前**不接受亲属之间办理**带押过户。

有知情人士分析，该操作容易涉嫌虚假交易或转移房产，存在一定风险。

在办理操作上，每家银行不尽相同，不过大致流程基本相似，可参考下图：

节省交易成本

买家贷款最低利率3.95%

带押过户之所以引发大规模关注，主要还是因为办理过程和结果对于买卖双方都来说，都有不少好处。

首先，对于卖家来说，带押过户不仅省时，还可以节省交易成本。

一般来说，二手房交易过户，需要卖家先还清银行贷款，如卖家资金不够，就会涉及“垫资”还款，也就是借钱。

目前昆明市场上，垫资月度手续费一般为垫资金额的2%-4%，主要根据个人征信、资产状况而定。

假设垫资1个月，金额为100万，
手续费就达2-4万
，而带押过户，卖家不需提前还清贷款，自然就能省下这笔钱。

昆明城市航拍（昆明楼市一线摄）

其次，对买家而言，现在买入二手房也是不错的进场时间。

楼市君咨询上述10家银行时，银行方面均表示二手带押过户交易过程中，买家只要名下无贷或房贷已结清，便可按首套利率执行。

目前，银行房贷首套利率最低均为3.95%，上车门槛比较友好。

值得关注的是，当前，随着楼市平稳复苏，二手房市场也逐步向好。

贝壳数据显示，今年3月，昆明二手房新增带看量达**58874套**，二手买家买入意愿正在增加。

眼看着市场趋暖，卖家也开始强势起来。

4月7

日，楼市君

发现在诸葛找房平台上

，过去24小时提价的房源已达约**113套**

，涨幅约5-20万/套，卖家的出手意愿也正在提高。

在官方的推进下，更多银行有望加入办理带押过户的行列，二手房交易也将更加活跃。

昆明城市航拍（昆明楼市一线摄）

关于带押过户办理，你还有什么想了解？

楼市君在留言区等你！