

让“带押过户”有更多模式可以选择

【新闻背景】

时评

特约评论员 王坤

2023年1月17日,省自然资源厅、中国银保监会浙江监管局、省住房和城乡建设厅、省司法厅、中国人民银行杭州中心支行、中国银保监会宁波监管局6部门联合发布《关于深化多跨协同推进二手房“带押过户”登记服务新模式的通知》,要求各地尽快细化落地二手房“带押过户”政策。

2021年1月1日,《中华人民共和国民法典》正式实施,第406条明确规定“抵押期间,抵押人可以转让抵押财产。当事人另有约定的,按照其约定。抵押财产转让的,抵押权不受影响。”

2022年9月7日,国务院办公厅印发了《关于进一步优化营商环境降低市场主体制度性交易成本的意见》(国办发[2022]30号),明确要求优化涉企服务,推动降低市场主体办事成本。2022年9月26日,国务院办公厅印发了《关于加快推进“一件事一次办”打造政务服务升级版的指导意见》(国办发[2022]32号),再次对跨层级政务服务事项实现“一件事一次办”,进一步提高企业和群众办事的体验感和获得感提出了要求。

两年来,浙江积极探索,目前11个地市已陆续开展二手房“带押过户”登记服务,并积极推进线上业务功能开发和上线。全省已办理400多笔业务,公证机构参与的业务有269笔。但实际操作中,也存在异行带押过户难办理,各部门协调难、信息互通难,利益相关单位推广不积极等问题。

有公证处负责人表示,《通知》的出台具有指导意义,有助于促进二手房“带押过户”全面推开,希望进一步细化落地举措、借助立法权威推进更好落地。

(本报记者 肖春霞 整理)

最近一个比较热的新闻是:浙江六部门联合发布《关于深化多跨协同推进二手房“带押过户”登记服务新模式的通知》(以下简称《通知》),要求各地尽快细化落地二手房“带押过户”政策。在拍手为“浙江速度”叫好的同时,笔者也通过从法理上对“带押过户”的解读,以及其中的难点、风险点,谈谈把“好事办好”的一些建议。

从法律上讲,当购房者向银行借钱买房,就购买的房屋办理按揭抵押,其就和银行存在着两层法律关系:一层是借贷关系,购房者为债务人,银行为债权人;另一层是抵押关系,购房者为抵押人,银行为抵押权人,抵押物就是所购的房屋。当房产要转让时,如果按照之前的大多数“先解押再过户”做法,是要先还贷再转让、重新抵押,一共有三个环节,包括提前筹款还贷解押环节。

《通知》指出,“本通知中二手房‘带押过户’一般是指:在押房产在未解除原抵押状态下过户并办理相关登记手续,无需先还贷解押后再办理过户转移。”核心提炼为:免去提前筹款还贷解押环节,实现带抵押房产过户转移登记和抵押权登记手续同步办理。也就是说,在不提前还清贷款的情况下,可以直接办理不动产过户手续,将原本的三个环节整合为一个环节。

这可以在《中华人民共和国民法典》第406条找到相关依据,“抵押期间,抵押人可以转让抵押财产。当事人另有约定的,按照其约定。抵押财产转让的,抵押权不受影响。”

所以,笔者认为,《通知》中所指的“带押过户”,从法理上讲其实更偏向于“边过户边解押”,即在过户过程中解除原有的抵押,同时设立新的抵押。这是对传统的“先解押再过户”流程的优化,有利于二手房购房者节省过桥资金、简化过户程序,有效降低了交易成本、缩短了交易周期,而且不局限于买受方的债权人是同一家银行,有非常积极的意义。

这在民法典2021年1月1日起施行后已有实践。据不完全统计,全国已有超30城推行这样的二手房“带押过户”。不过,在之前的调查中,有房产中介表示,银行意愿成为重要因素,实操案例还是不多。

众所周知,对于银行而言,房产抵押贷款是一种优良资产,收益比较稳定,风险也比较小。如果按照《通知》中所指的



“带押过户”,提前接受还款对银行而言无异于一种经济损失。而且,在法律上,银行作为合同一方当事人,通常情况下,并没有一定要同意提前还款的法律义务。因此此种模式有局限性,缺少一定适用性。

笔者相信,六部门联合发布《通知》,在此“加持”下,这种“边过户边解押”的“带押过户”模式,会进一步推动实操案例的增多,促进房产流动。

但这种模式可能影响在先抵押银行的利益,仍然是个不能回避的现实。因而如何将实施中的障碍最小化,是《通知》重点提到的、也是现实中需要进一步推进的地方,有必要在优化交易流程、控制交易风险等方面采取措施。比如,可以借助公证机构对买卖双方的尽职调查,通过公证机构背书作为前置条件解决技术性问题;推动探索跨行间业务模式,推行银行间协议,解决银行间利益让渡问题;推动金融监管层面建立协同机制,消除各方顾虑等。

笔者认为,“带押过户”模式的选择,既需要考虑转让人、受让人的风险和利益,也要考虑到银行的风险和利益。在三者利益和风险之间进行平衡,才真正有助于“好事办好”。其实,除了上述模式,还有两种模式也是可供选择的:

一种是直接过户模式。根据民法典第406条,抵押人转让抵押财产的无须征得抵押权人同意,允许抵押人自由转让抵押财产。如果转让方和受让方就价款及支付能够形成一致意见的,就可适

用真正意义上的“带押过户”,即不变更债务、抵押情况,因此也不用经过银行同意,直接进行过户。如果银行认为增加了自己的风险,可以要求提前清偿债务或是提存,并负有举证责任。但在实务中,双方当事人的风险明显:卖方在房产转让后,购房的债务依然存在,仍然负有向银行还款的义务;买方购买的房屋上存在着银行的抵押权,也存在着被执行的风险,其所有权是不稳定的。房产转让价格也不好确定。这样的“带押过户”,更适用于信任度极高的极少数交易双方,但在“降低交易成本和风险”“优化二手房过户的业务流程”上并不具有普遍适用性。

还有一种是债务转移模式。就是不变更抵押,经过债权人银行的同意后,由受让方代替转让方成为借款人。在法律上,这是一个债务转移问题,债务人由转让人变更为受让人。如果采用此种模式,债务人的变动可能增加银行的风险,故一定需要经过原债权人银行的同意。只要买受双方选择同一家银行作为债权人,这种模式其实最为简便。

总之,上述几种模式各有利弊,考虑到社会生活的复杂性,不宜采取一刀切的做法,比较稳妥的做法是提供多种选择路径:让“带押过户”多几种模式,让市场进行选择,让当事人进行选择,“更好地满足群众需求”。

(作者系浙江省社会科学院法学研究所研究员)

在保护中发展

在传承中利用

衡保护和利用的关系,是古城保护的难点。为了保护而保护的情况并不鲜见:有的地方迁走古城居民后却长期闲置,有的将古城修缮完成后“束之高阁”。殊不知人们来到古城游玩,不仅是观赏古城风貌、历史建筑,还希望深度了解当地人的文化传统、生活习惯,领略城与人和谐相处的氛围。“人间烟火气,最抚凡人心”,没有了居民惯常生活的古城,看不到灯光烟火,便说不上拥有多少生命力。

让古城富有生命力,需要活化利用古城的文化遗产,将文物的历史文化内涵延伸到公共文化服务中,将非遗的文创产品开发融入人们的生活中,将民间文艺活态

传承、创新发展,唤起人们的尊重、热爱,从而焕发古城的生机。与此同时,生活环境的整治、居住条件的改善,加上文旅带来的收益,则能够让居民实实在在地享受古城保护的益处,激发他们进一步保护家园的主动性、积极性。由此,古城的保护和开发则形成了良性循环。

当然,古城的保护利用也要警惕过度商业化。近年来,有的地方拆建古城进行房地产开发,有的为了省事拆真建假,有的违反规划大拆大建,有的直接“模式化”开发古城,导致出现“千城一面”的问题……许多教训,不可谓不深刻。

古城保护,要妥善处理好保护和发展

的关系,注重延续城市历史文脉,保留城市历史文化记忆,让人们记得住历史、记得住乡愁;古城开发,应深入挖掘古城的特色,在古城历史文脉、形态结构、地域文化传统、时代精神中寻找独特性,打造特色产业链、改善居住环境的同时,打造文化名片,通过“平遥国际摄影大展”“平遥中国年”“平遥国际电影展”等活动,形成了独具特色的古城品牌。

在保护中发展、在传承中利用,只有平衡好古城保护和利用的关系,处理好城市建设、宜居生活和文物保护的关系,才能让古城真正“活起来”。

王珏

“到古城去!”近年来每逢节假日,就会有不少游客走进古城,期待领略古朴深厚的历史风貌,触摸源远流长的中华优秀传统文化。

党的二十大报告提出“加强城乡建设中历史文物保护传承”。截至目前,全国共公布140座国家历史文化名城,划定1065片历史文化街区,确定5.41万处历史建筑。拥有悠久历史的古城,如何延续城市文脉,凸显文化魅力,成为人们关注的焦点。

随着社会的发展、城市建设的加快,平