

存量房“带押过户”办理流程,一图看懂

转让登记分四步,节省了交易时间,降低了交易难度和成本

自去年10月份以来,郑州市自然资源和规划局联合郑州市住房保障和房地产管理局、郑州市金融工作局、国家税务总局郑州市税务局等多部门积极探索推进存量房“带押过户”业务模式,经过反复对接研讨业务和优化办理流程,目前我市已全面推进郑州市存量房“带押过户”交易模式。

为节省不动产的交易时间,降低交易难度和交易成本,4月11日,郑州市自然资源和规划局与郑州市住房保障和房地产管理局联合制定了《郑州市存量房“带押过户”办理流程》,为广大市民提供更加便捷高效的优质服务。

正观新闻·郑州晚报记者 董茜



渠东路生态停车场 首批130个车位月底投用

7个标段总共390个车位

本报讯(正观新闻·郑州晚报记者 徐刚领)昨日,记者从金水区城市管理局了解到,今年金水区计划新增10.9万个泊车位,其中新建停车位3万个、盘活已建未售的住宅小区配建停车位7.1万个、实现共享停车位0.8万个。

充分挖掘停车资源,研判待建土地、边角地、集体空闲地等闲置土地,金水区城市管理局选择合适地块扩建停车场。渠东路生态停车场就是一个典型的案例。新渠东路按照规划修建后,老渠东路成为荒废空地,场地内乱堆乱放现象严重,交通拥堵也随之而来,既影响了市民出行,也影响了市容市貌,与东风渠沿河景观极不协调。通过修建生态停车场,老渠东路将完成华丽转身。

渠东路生态停车场项目南起北三环,北至三全路,长约2.1公里,总计占地面积约15988平方米,布置停车位约390个,其中充电桩车位90个。郑州市公用事业投资发展集团有限公司负责渠东路生态停车场的建设,项目建设施工划分为7个标段进行,每个标段设有景观绿化、车行通道、停车位、排水、照明及监控等设施,集停车功能与景观绿化于一体,充分体现生态环保理念。

目前,第一标段(130个车位)已基本完工,预计本月底投入使用。

农业路冉屯东路口 新能源汽车充电站建好了

14台充电桩 可同时满足28台车充电

本报讯(正观新闻·郑州晚报记者 张华)昨日,记者从郑州华润燃气获悉,位于郑州农业路与冉屯东路交叉口向北200米路西的冉屯东路口充电站,已由原先的加气站完成转型升级为新能源充电站,这是郑州华润燃气新增的4座充电站之一,目前4座充电站已全部投入使用。

冉屯路充电站共设有14台充电桩,可同时满足28台新能源汽车充电。

据了解,郑州华润燃气已完成陇海西路站、十里铺站、冉屯路、东明路4座加气站的转型升级。未来,将在市区打造更多的智慧充电站。

情形1 继承、离婚析产等情形 变更登记可申请单办

不动产抵押权存续期间,因继承、受遗赠、夫妻离婚析产、婚姻存续期内购买房屋增加配偶为共有人申请登记的。

除提交因继承、受遗赠、析产转移登记或增加配偶为共有人的更正登记所需材料外,还应提交抵押权人出具的同意转移抵押不动产或者更正不动产权属状态的材料以及体现抵押权变更的材料、原不动产登记证明。

温馨提醒:上述业务是不动产登记中心单办业务,市民可到不动产单办窗口申请。



办理时,如需要下载不动产登记申请表等相关材料模板,可关注郑州市不动产登记中心微信公众号,或登录郑州政务服务网查询下载。如有不明白事宜,也可关注郑州市不动产登记中心微信公众号,点击办证网点的地址和电话进行咨询。

情形2 转让申请登记办理流程

不动产抵押权存续期间,因存量房转让申请登记的,可按以下步骤办理:

第一步 卖方申请带押转让、买方申请购房贷款,贷款银行审批
 卖方向其贷款银行提出转让抵押不动产的申请;买方选择贷款银行,卖方配合买方申请购房按揭贷款,并预签资料。
 卖方贷款银行审批卖方带押转让申请,审批通过后,出具同意转让抵押不动产的证明材料。

第二步 买卖双方办理网签备案
 买卖双方向住房保障部门申请在抵押状态下的存量房买卖合同网签备案。
 买卖双方贷款行为不同银行的,应由住房保障部门实施资金监管。

第三步 买方贷款银行与买卖双方办理“双预告登记”及放款
 买方贷款银行会同买卖双方申请不动产转移预告登记、抵押权预告登记,买方贷款银行与买方一并提交同意在办理正式转移登记时同步进行抵押权预告登记转本登记(顺位抵押)的申请。
 不动产登记部门完成“双预告登记”后,买方贷款银行接收抵押预告登记证明、按约定发放贷款。

第四步 买卖双方办理过户,结算原贷款本息,注销原抵押权
 买卖双方申请房屋交易、税收、不动产登记,住房保障部门进行交易审核,税务部门核定征收税费,登记部门完成转移预告登记及抵押权预告登记的转本登记,至此“带押过户”完成,后续就是交易资金结算的问题。
 选择资金监管的由住房保障部门释放监管资金至卖方贷款银行公户结清原贷款剩余本息,余款转入卖方账户。
 非资金监管的,按照当事人约定方式办理,比如买卖双方贷款银行为同一行的,可协议依托银行完成原贷款本息结算及尾款支付等事宜。
 原贷款本息结清后,卖方贷款银行及时配合申请注销原抵押权。

值得注意的是,除根据办理进度提交所需一般材料外,还需提供卖方贷款银行(原抵押权人)出具的同意转让抵押不动产材料,办理网签备案时核验原件收取复印件,办理过户时收取原件。