

优化营商环境 新区在行动

区不动产登记中心完成新区首笔双预告“带押过户”业务

“带押过户”省心省钱省时间

◆引入公证机构保障资金安全 ◆平均单笔交易成本降低九成 ◆全部业务2个工作日内办结

优化登记流程 提高过户时效

近期,市民林相晖为了改善住房条件,想将目前的住房卖掉置换新房。正巧市民马金举看中了林相晖的房子,双方于4月16日开始商量过户事宜。

由于林相晖的房子还有60万元的贷款未结清,若找中介机构借款还贷,需要一笔不小的利息。对于买方马金举来说,在没有第三方机构的见证下,将首付款提前付给卖方偿还贷款,是具有交易风险的行为。正在双方纠结的时候,二手房“带押过户”服务模式在青岛市全面落实,林相晖和马金举赶上了政策红利的“头班车”。

据了解,目前带押过户有三种模式:以双预告模式为主,以抵押顺位变更模式和权利义务转移模式为辅。“双预告模式是指先由二手房交易双方申办不动产转移预告登记,买方以按揭贷款方式支付部分交易款项,同时和后手抵押权人办理不动产抵押预告登记,待提存资金全部到位后,将预告登记转为本登记,并注销原抵押登记。”区不动产登记中心登记复核科科长徐琳介绍道。

以此次二手房交易为例,买卖双方签订存量房买卖合同后,公证机构便会进行资金监管。如卖方和自身原贷款银行、买方和自身拟贷款的银行均同意办理“带押过户”手续,则买卖双方可申请办理转移预告登记,买方与其贷款金融机构也

□本报记者 仪博文 本报通讯员 孙俏

为简化登记流程、降低交易成本、规避交易风险,3月份,青岛市下发《关于做好存量房“带押过户”服务的通知》。西海岸新区不动产登记中心积极响应,进一步优化登记流程、加强部门协作,于4月18日完成了新区首笔双预告“带押过户”业务。



区不动产登记中心工作人员正在为群众办理业务。□记者 仪博文 摄

可申请办理抵押预告登记。在买方银行发放贷款进入公证处资金监管账户后,买方在登记机构即可申请办理产权证书,同步将双预告登记转为正式登记。公证处在收到银行发放的贷款和买方交付的首付款后,会将一部分汇至卖方原贷款银行账户,其余部分则转给卖方。随后,登记机构将依申请注销卖方的原抵押登记,整个二手房双预告“带押过户”流程至此全部完成。全过程中,需要金融机

构、公证处与登记机构密切配合,在各部门内部流转办理。

“这项业务对买卖双方来说操作过程简单,我们在公证处签字,不到一个小时就办完了。从签订买卖合同到资金到位只用了2天。买方把钱打到监管账户,他们也放心。”林相晖说。

据统计,“带押过户”改革后,全流程办理时限减少了近10个工作日,实现2个工作日内办结,平均单笔交易成本从万元左右降至千元以下。

加强部门协作 保障交易安全

记者了解到,去年5月,新区便开始探索办理“带押过户”业务。“预告登记制度引入后,买卖双方的担忧减少了,只要办了预告登记,未经买方的同意,卖方不能随意处置这套房。同时,引入公证处资金监管,为买卖双方交易和资金安全提供了‘双保险’。”徐琳介绍道。

林相晖之所以会感觉“带押过户”过程简单,得益于“不动产登记+N场景”的深入开展。目前,不动产登记系统正延伸至镇街、社区、银行、公证处、婚姻登记处、税务、公积金、售楼处等,充分发挥便民特性,持续发挥自身利民效应。

通过不动产登记机构和金融单位、公证处、税务机关深度协同,以及深化信息共享、系统直联,实现了买卖双方一次性申请,各部门并行办理、“一次办结”。

目前,青岛黄海公证处和青岛市市中公证处已设立“带押过户”代理点,中国银行、工商银行、建设银行、浦发银行、北京银行和青岛农商银行已支持办理同行间“带押过户”业务。

“在总结前期‘带押过户’成功经验的基础上,我们将进一步加强部门协作,实时共享信息,优化办事流程,推进‘带押过户’常态化,努力实现登记、贷款、放款、还款无缝衔接,为新区高质量发展蓄势赋能。”区不动产登记中心负责人赵涛说。

跑出服务“加速度”,按下项目“快进键”

珠海街道全力做好土地要素保障工作,促重点项目快落地快建设

□本报记者 董梅雪

4月3日,青岛工程职业学院项目的既定搬迁工作全面完成,保障了项目有序推进;4月22日,圣元液体蛋白饮项目顺利开工……一个月内,两个项目的推进取得重大进展,成为珠海街道服务重大项目建设的缩影。今年以来,该街道把抓项目、促发展、优化营商环境作为头等大事,持续开展项目落地攻坚行动,全力打通项目建设通道,实现项目建设“加速度”。

高效征迁 跑出“珠海速度”

据了解,青岛工程职业学院项目是由西海岸交通商务区招引的重点项目,项目占珠海街道辖区土地约670亩。

“3月13日,我们接到需对宋家庄村进行搬迁的通知,要求在20天内完成相关迁移工作。”珠海街道重点项目服务保障办公室主任王泽义说,面对时间紧、任务重、情况复杂的状况,街道党工委立即着手部署相关工作,主要领导和负责人赴一线指挥,开展集中“会战”“会诊”,专班成员兵分多路到工作现场开展土地面积测量、附属物清点和政策宣传等工作。

“我们将征迁工作中的每一处细节都考虑到位,组织专班成员把征迁政策、发展前景等详细宣传到每家每户。”王泽义介绍,半个多月的时间里,专班成员仔细了解每户家庭的情况,认真记录村民提出的要求,及时答疑解惑,消除大家的顾虑。

4月3日,珠海街道在规定时间内顺利完成搬迁工作,生动诠释了服务保障重点项目的“珠海速度”。

创新方法 “余热”助力征迁

“在征迁过程中,我们创新方式方法,打造强有力的党员先锋突击队,带动一批老党员、老干部积极参与相关工作,有效推动了征迁工作顺利进行。”珠海街道办事处副主任王连明介绍。

3月下旬,宋家庄村老党员张奎强每天都会走访左邻右里,向征迁户们宣传相关政策。72岁的挪庄村老党员王德海,原来是村两委工作人员,此次他主动报名参与圣元液体蛋白饮项目的相关政策宣传工作。据悉,在珠海街道,像张奎强、王德海这样发挥“余热”参与到征迁工作的老党员、老干部还有很多,他们凭借熟悉邻里、威望高、人缘好等优势,热情为征迁户排忧解难,做好思想动员工作。

“有时村民情绪激动,言语过激,老党员、老干部们依然耐心地与他们沟通,有效缓解了矛盾纠纷。”王泽义告诉记者,老党员、老干部们将搬迁户反映的热点、难点问题及时反馈给专班成员,并提出可行性解决思路,推动了征迁工作顺利进行。

精准发力 项目按下“快进键”

在城市更新和老城改造提升过程中,部分老旧楼院存在存续时间长、执法阻力大等历史遗留问题,街道便多次召开会议寻找最优解决办法,成功化解了一个又一个难题;沈海高速扩建项目涉及辖区8公里,10个村370余亩土地,目前各村已同步开始进行青苗分户和评估数量对接工作,其中10个村庄的放线评估工作已完成……今年以来,珠海街道以项目建设为抓手,把扎实推进重点项目落地服务作为街道工作的“头号工程”,精准发力,做好土地要素保障工作,推动征迁速度和质量高效融合,为项目建设按下“快进键”。

“环境优则商聚。良好的营商环境是支撑产业项目攻坚和项目引进落地的有力抓手,土地要素保障是项目落地建设的前提。下一步,我们将继续盯紧项目,把重点工程服务保障工作做实做好,营造最优营商环境,为全区高质量跨越式发展贡献‘珠海力量’。”珠海街道二级调研员梁启双说。