

# 广州二手房可“带押过户”？政策落地仍需时日

羊城晚报记者 戴曼曼

日前,有消息称广州将推广二手房“带押过户”。对此,羊城晚报记者通过多方渠道核实了解到,中国人民银行广州分行确实已经下发相关通知,鼓励推广二手房“带押过户”政策,但市场落地仍需时日。

## A 或大大简化交易流程

约一周前,中国人民银行广州分行发布了《关于鼓励推广二手房“带押过户”模式有关事宜的通知》(以下简称“通知”)。通知中提到了推广二手房“带押过户”模式的意义,认为“带押过户”与原交易模式相比,可大幅缩短交易时间,降低交易成本,提升交易效率和便利性;推广二手房“带押过户”模式,可在盘活二手房市场的同时,间接加快新房去化,形成新建商品房市场和二手房市场之间的相互促进,更好地满足刚性和改善性住房需求,促进房地产市场良性循环和健康发展的同时,何谓二手房“带押过户”?可

以简单理解为,有按揭贷款的二手房在交易时,不用出售房屋的一方先还清贷款就可以过户、重新抵押并放新的住房贷款。其核心是免去了提前还贷以注销抵押登记的“过桥”环节,实现贷款资金到账与产权过户登记、抵押权注销和设立登记同步办理。广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,“带押过户”缩短了交易的周期,有助于新市民购房,也能促进换房需求增加。

## B 还未出现实际操作案例

政策虽然出台一周,但记者在走访了解到,二手房“带押过户”并未在广州落地。在联系多家国有、股份制银行在穗分支机构进行采访时,这些机构的负责人均表示,目前没有进一步的举措。记者还以客户身份,咨询了链家、裕丰等多家中介机构,得到的回复是,当前二手房交易程序并没有明显的改变,如果进行二手房买卖,仍需要出售房屋一方先清偿按揭贷款才能继续交易。“我们在带客交易中,关于二手房的交易流程没有发生变化。”位于天河区天府路附近的一家房地产中介机构的中介人员表示,他在看到相关信息后向公司和按揭机构核实了情况,截至9月21日当天,还没有出现“带押过户”的实际操作案例。为何政策已出但尚未落地?有国有银行人士回应称,政策出台后还需要经过审慎的调研和论证,结合当地的实际

情况形成可行性建议,并在同行之间达成共识和通行方法,才能真正落地。记者了解到,如果二手房买卖双方按揭贷款在同一家银行,这家银行已经打通“脉络”,“带押过户”切实可行。“假如交易双方是跨行按揭贷款,那么就存在卖方‘带押过户’和买方‘贷新还旧’如何衔接的问题,这需要进一步讨论具体操作方法。”上述银行人士表示。根据通知内容,中国人民银行各中心支行将在因城施策框架下,积极向地方政府提出推广二手房“带押过户”的建议,配合相关部门做好制度制定和政策宣传工作;在推广二手房“带押过户”过程中,及时总结做法,形成可复制可推广的经验。对此,有房地产中介表示,“带押过户”模式也有可能在粤东粤西粤北等地率先开展试点,作为区域中心的广州要落地此政策考虑的因素更多,落地时间可能延后。

## C 已有多地尝试“带押过户”

从目前的公开信息来看,二手房“带押过户”登记新模式为济南首创。8月17日,济南市自然资源和规划局协同市住房公积金中心和银行、公证等机构历时近半年积极探索,在全国首次创新推出二手房“带押过户”登记新模式。中原地产研究院统计数据表示,全国已有超过10个城市宣布尝试或者落地二手房“带押过户”,包括济南、南京、苏州、昆明、金华、珠海、海南、福州、西安等。值得注意的是,通知还提出推广“带押过户”需兼顾便利性与资金安全。针对跨行间二手房“带押过户”可能产生银行抵押权落空、交易最终未达成的风险,可引入公证或担保等第三方机构,保障资金安全,防控业务风险。李宇嘉表示,有公证处的法律权威及其独立性,能消除各方对风险的担心,比如,卖方拿不到款但过了户,买

房给了钱但收不了房,银行担心交易过户了但原债权得不到保障等问题。“已经有公证处将卖方借款或买方垫资、还清银行贷款、解除抵押、办理交易过户、买方重新设立抵押等流程全部整合在了一起。”李宇嘉说。据悉,深圳坪山在9月1日推出了“公证提存+免赎楼带押过户”二手房交易模式,在交易未完成之前,所有资金均由公证处提存专用账户监管。资金先进入公证处监管账户再办理过户手续,确保业主房产过户后可以收到购房款;在房产过户后公证处再支付

# 中消协曝光房屋领域“霸王条款”

涉及商品房买卖、租赁、装修、物业等

羊城晚报讯 记者马灿报道:聚焦商品房买卖、租赁、装修、物业等领域的霸王条款,中消协21日发布点评,提醒消费者注意防范。有的条款完全免除定金责任,例如,“在未签署正式预售协议前,若因出售方原因致使不能出售时,出售方不受任何约定约束,只需退还定金而不必附加利息或赔偿。”这完全规避了经营者不履行所应承担的法律义务。当商品房买卖合同与广告宣传内容不符时,有的条款将“宣传视为要约邀请”规避责任。例如,“买受人在现场看到的样板房、宣

传资料、楼盘广告等仅作为要约邀请,不作为出卖人向买受人交付房屋的依据,概以本合同内容为准。”销售手册、楼盘模型、样板房等销售广告和宣传资料,都会对消费者的购买决策产生影响。当售房广告和宣传资料构成要约的,即使未写入合同,开发商也应履行相关义务,如未按约履行则构成违约。有的条款滥用不可抗力适用范围,为延期交房免责。例如,“因设计调整、气候变化等原因导致未按合同规定期限将商品房交付买受人使用的,出卖人不承担违约责任。”设计调整、气候变化

并非不可抗力,而是施工前应当充分考虑的因素,如果经营者因设计原因未能按期交房,属违约,需要承担违约责任。消费者通过中介机构租房,有的条款限制消费者在租赁期满后与房屋所有人直接交易。例如,“自租赁期满合同终止后三个月内,甲方(出租人)不得与该房屋的产权所有人自行成交,否则应向乙方(中介机构)交付月租金的200%作为赔偿。”实际上,租赁期满后合同终止后,消费者有权自行与房屋所有人直接协商再次订立租赁合同,中介机构无权限制,更无权要求消费者支付报酬、

违约金或赔偿损失。在装修过程中,因施工造成质量问题后,往往需要拆除部分或全部原装修材料重新施工。有的条款将材料费转嫁给消费者,例如,“装修施工期间属于甲方(消费者)购买材料由乙方(装修公司)施工的项目,如有因乙方施工造成质量问题,乙方负责保修期间的人工费用,材料由甲方负责。”这减轻了经营者应承担的责任,属于不公平格式条款。有的条款将预付款视为定金或违约金,经营者单方规定消费者解除合同时,不退已支付预付款或将所交货款作为违约金赔偿

给经营者。实际上,预付款不是法律概念上的定金,加重了消费者的责任,属于不公平格式条款。物业管理区域包括小区内的公用设施和场地,绿化养护、园林水池喷泉等水、电费用,应在物业管理服务费中列支,有的物业却在合同条款中让业主额外分摊。还有的物业公司收取业主的车位费、管理费,却在合同条款中规避承担民事责任。实际上,物业服务企业应当按照合同约定提供相应的服务,未能履行合同约定,导致业主人身、财产安全受到损害的,应当依法承担相应的法律责任。



# 广东今年已发生702起高层建筑火灾

至明年5月,在全省范围内开展高层建筑火灾风险专项整治

21日,广东省消防救援总队召开《广东省深化电动自行车领域消防安全综合治理工作方案》暨《广东省高层建筑重大火灾风险专项整治实施方案》(以下简称“实施方案”)新闻发布会。记者从会上获悉,截至明年5月底,广东将全面开展高层建筑重大火灾风险专项整治工作,健全完善高层建筑火灾防控长效机制。

羊城晚报记者 付怡

## 省政府办公厅公布第十三批火灾隐患排查整治工作经验 7个火灾隐患重点地区及32家隐患单位予以摘牌

羊城晚报讯 记者付怡报道:21日,省政府办公厅公布第十三批火灾隐患排查整治工作经验,此前挂牌督办全省第十三批7个火灾隐患重点地区及32家隐患单位予以摘牌。

2021年5月,省政府办公厅印发《关于公布第十二批火灾隐患排查整治工作经验及重大火灾隐患排查整治工作经验通报》的通知,明确对全省第十三批7个火灾隐患重点地区及32家重大火灾隐患排查整治工作经验通报,各地、各有关单位高度重视,强化工作组织领导,加大消防安全投入,全力抓好单位场所隐患排查整治,基本完成挂牌督办整治任务。2022年3月,在各地开展自查验收的基础上,省消防安全委员会聘请第三方专业评估机构进行实地评估验收。经综合评定并报经省政府同意,在重点地区方面,广

州市增城区新塘镇、深圳市坪山区坑梓街道、佛山市顺德区伦教街道、东莞市桥头镇(岭山村、大洲社区)、惠州市龙门县龙城街道、湛江市遂溪县遂城街道、潮州市潮安区庵埠镇等7个地区经实地评估验收合格,予以摘牌。

在隐患单位方面,广州市番禺区中医院(门诊楼、住院楼)等32个重大火灾隐患排查整治单位按期完成隐患整改任务,经现场评估验收合格,予以摘牌;珠海市四唯包装材料有限公司、云浮罗定市人民医院(门诊楼、后勤楼、2号楼、3号楼、5号楼)等重大火灾隐患未整改到位,不符摘牌标准,继续挂牌整改;广州市南方医科大学南方医院(门诊楼、外科楼)、云浮罗定市博物馆申请整改工作延期至2022年12月15日;汕头市记得餐饮管理策划有限公司、佛山市南海区人民医院(外科大楼、门诊楼和5号楼)已撤离停业;广东汕尾红海湾经济开发区田垌街道田一小已全部拆除建筑。

# 明年8月底前 电动车集中停放充电设施基本实现城乡全覆盖

羊城晚报讯 21日广东省消防救援总队召开的新闻发布会上,相关负责人还解读了今年8月印发的《广东省深化电动自行车领域消防安全综合治理工作方案》(以下简称“工作方案”)。工作方案首次全方位明确了电动自行车生产、销售、改装、使用等环节监管链条,明确了市场监管、工信、公安、住建、应急管理、消防等部门的责任,确保形成有效监管合力。

广东省消防救援总队防火监督处处长姚炯在会上介绍,据统计,2021年,全国发生电动自行车火灾1.8万余起,广东发生电动自行车火灾1500余起。2022年以来,广东省已发生电动自行车火灾1455起,平均每天5至6起。电动车火灾逐年攀升趋势。姚炯介绍,工作方案明确,广东省深化电动自行车领域消防安全综合治理工作计划从2022年8月8日至2023年8月底,分三个阶段完成,将构建形成一套城乡全覆盖、环节全闭环、部门全联动、群众全参与的常态化电动自行车管控制长效机制。工作计划明确提出“三个确



佛山高明区明都广场设置的电动车集中停放充电桩 通讯员供图



## 1 高层建筑火灾呈明显上升趋势

今年以来,广东共发生高层建筑火灾702起,造成8人死亡、9人受伤,同比去年分别上升341.5%、125%、12.5%。“从数据看,高层建筑火灾总数虽不多,但呈现明显上升趋势。”广东省消防救援总队防火监督处处长姚炯在会上表示。

7月30日,广东印发《广东省高层建筑重大火灾风险专项整治实施方案》。实施方案明确

了既有老旧商住混合体、老旧高层住宅、超高层建筑、高层公共建筑等四类整治对象,以及需要整治的共性突出风险和个性化突出风险。姚炯介绍,高层建筑重大火灾风险专项整治工作将分三个阶段开展,到2023年5月31日完成,届时将健全完善高层建筑火灾防控长效机制。根据各地摸排情况,广东目

## 2 无物业高层建筑推行“楼长制”

“我们根据前期摸排评估情况发现,广东高层建筑消防安全风险主要集中在七个方面。”姚炯介绍,一些老旧高层建筑防火布局不合理,防火分区不符合规范要求,防火标准低、消防设施陈旧老化,本身存在许多隐患;部分高层物业管理单位人员缺乏消防主体责任意识,在责任划分上与开发商相互推诿;消防安全管理制度也落实不到位,许多消防控制室做不到全员持证上岗,一些值班人员对自动消防设施不熟悉,甚至完全不懂,消防控制室形同虚设;还有一些高层建筑为了节约成本,屋面、地下室等区域使用易燃可燃芯彩钢夹板搭建临时用房。此外,由于规划不合理、停

车位紧张等原因,部分高层建筑占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道和消防车登高操作场地的现象突出。消防设施检查中也发现许多问题。例如,室内消火栓系统、自动喷水灭火系统、火灾自动报警系统等消防设施被擅自拆除或者瘫痪停用,消防电梯设置及维护保养不符合消防技术标准。在生产经营过程中,部分高层建筑业主违规进行电焊、气焊等明火作业,违规使用瓶装液化石油气,居民群众违规停放电动自行车或其蓄电池违规充电,导致高层建筑火灾风险上升。为化解以上风险,实施方案要求进一步厘清住房和城乡建设、市场监管、电力、燃气等相关

行业部门的监管职责,按照“业务相近”和“谁主管谁牵头、谁为主谁牵头、谁靠近谁牵头”的原则,依法明确牵头监管部门,严防推诿扯皮、漏管失控。对没有物业管理单位的高层住宅、公寓楼、老旧混合体等,由政府明确街道乡镇、居(村)民委员会等基层组织消防安全管理责任,推行“楼长制”,确定管理人,消除管理盲区、堵塞安全漏洞。实施方案明确,市级应于2022年10月31日前完成超高层建筑和高层公共建筑评估工作;县(市、区)级应于2022年11月30日前完成既有老旧高层商住混合体和老旧高层住宅评估工作;评估及日常监督检查发现的火灾隐患问题,应在2023年2月28日前完成整改工作。