

# 银行促二手住房流通 多地实现“带抵过户”

本报记者 张漫游 北京报道

带抵押的二手房在买卖时面临办理时间长、交易成本高等问题,近期出现了破解之法。

日前,济南市自然资源和规划局协同济南住房公积金中心、市司法局等宣布,创新推出二手

## 银行试点二手房“带抵过户”

从法律实践的角度看,“带抵过户”是对《民法典》关于抵押人可以转让抵押财产规定的一次有效尝试。

“为满足住房升级需求,去年我们把原来的房子卖了。因为旧房是有抵押贷款的二手房,卖出的过程十分繁琐冗长。”在2021年经历了二手房售卖过程的王芳(化名)感慨道。

某国有银行信贷部人士向《中国经营报》记者介绍道,传统二手房交易过户,需先结清银行贷款,凭结清证明办理抵押注销登记,到银行赎回不动产权证书后,买卖双方才能向银行提出贷款预审批,预审批通过后签订房屋买卖合同并备案,最后方能到不动产登记机构申请办理转移登记和抵押登记。

东方金诚工商企业部资深分析师谢瑞总结道,原抵押贷款未结清的二手房在交易时,可能会需要搭桥资金,且存在多部门分开办理时间长、买卖交易风险高、搭桥资金成本高等问题。

针对二手房买卖流程长等痛点,近日,多地创新试点了二手房“带抵过户”服务。

所谓二手房“带抵过户”服务,是指存在抵押的二手房要上市交易的,不用先归还原来的房贷,就可以完成过户、重新抵押并发放新的住房贷款。8月17日,济南市自然资源和规划局协同济南住房公积金中心、市司法局等宣布,创新推出二手房“带抵过户”登记。目前,该模式已在当地的中国建设银行、中国工商银行、北京银行等多家银行试点成功,将在全市二手房市场全面推行。

不仅在济南,此前在昆明、金华等地亦对二手房“带抵过户”进

房“带抵过户”(亦称“带抵过户”)登记,对于存在抵押的房产要上市交易的,不用先归还原来的房贷,就可以完成过户、重新抵押并发放新的住房贷款。不仅在济南,今年以来,昆明、金华等地也陆续推出了二手房“带抵过户”创新模式。

行了试点。在昆明的试点中,当地建行为试点银行,改革后,约定在买方贷款银行抵押权首次登记完成后,从资金监管账户直接将房款划转至卖方贷款还款账户,剩余款项再划转至卖方个人银行账户,解决了“转贷”中卖方向原贷款银行提前还贷的资金来源问题。在金华的试点中,金华市住房和城乡建设局与金华银行联合推动存量房交易资金监管平台建设,在金华银行设立资金监管专用账户,对二手房买卖双方在交易过程中的交易资金进行监管,有效保障交易资金安全。

北京德和衡律师事务所庞珊珊律师指出,从法律实践的角度看,“带抵过户”是对《民法典》第四百零六条关于抵押人可以转让抵押财产规定的一次有效尝试。

据悉,“带抵过户”新流程实施后,买卖双方无需跑腿,转移和抵押“双预告登记”通过银行就可以完成线上申请,转移登记和抵押登记可同步办理,抵押预告登记自动转为本登记,卖方在办理转移登记的当天或第二天就可以拿到购房款,结清原银行贷款。一方面减少了群众跑腿次数,另一方面,办理时限由原先的十几天压缩至1~3个工作日办结。

王芳回忆称:“我们换房期间,正赶上银行放款速度慢的时候,房子的买方向银行贷款100万元,双方向银行提交了材料并且通过了审核后,三四个月也不见银行放款。”

“虽然各地‘带抵过户’模式有

包括二手房“带抵过户”创新模式在内,多地银行为支持二手房交易,还推出了多项优惠政策,包括下调二手房首套房贷款利率等。随着政策效果逐步释放,部分城市住房需求开始快速释放,近期部分城市二手房交易情况已经出现回暖迹象。

所不同,但总体来说,相比过去的二手房按揭而言,“带抵过户”模式无需担保公司提供担保,买方节省了担保费用,解押、过户、抵押流程无缝衔接,消除了交易过程中的法律风险,有效降低了交易成本,缩短了交易时间,对盘活二手房交易市场具有积极作用。”庞珊珊告诉记者。

谢瑞补充道,二手房“带抵过户”合并登记新模式下,创新增加了房屋所有权转移登记+新设抵押权首次登记+原抵押权注销登记“三合一”,解决了“转贷”中卖方向原贷款银行提前还贷的资金来源问题,拓宽了融资渠道,缓解了融资手续繁杂、办理时间长等问题;资金成本方面,原二手房交易过户,买方为先结清银行贷款,个人借款或第三方金融机构借款均需承担融资成本,二手房“带抵过户”合并登记新模式下,该环节的资金成本得到节省;安全保障方面,通过合并登记缩短了业务办理之间的空当期,降低了二手房交易风险,规避了交易过程中因发生查封、限制交易等情况对买卖双方和借贷银行可能造成损失等情形。

记者在采访中了解到,二手房“带抵过户”需要银行在流程上进行优化。以济南市二手房“带抵过户”新模式为例,济南市不动产登记中心党委书记、主任杜建刚介绍称,此次济南市“带抵过户”举措的推出,涉及公积金贷款、跨行贷款、同行贷款等多种类型,不仅限于同行之间,跨行之间也能顺利实现,这在全国走在前面。

## 银行多措并举促二手房流通

部分城市二手房“带抵过户”的模式具有示范意义,是盘活二手房资源、加快二手房流通等方面的重要创新。

2022年以来,房地产行业面临的挑战和压力显著增长。谢瑞认为,一方面,销售受到新冠肺炎疫情和债务危机的双重压力;另一方面,金融机构对于房企的资金支持受到制约。当下行业的销售及债务危机单靠市场的自发调节很难化解,因城施策、用好政策工具箱是破局的关键。

不过,谢瑞指出,房地产市场对国内宏观经济的托底作用暂时无法被其他形式替代,尤其是7月28日,中央政治局会议决定调稳定房地产市场,因城施策,压实地方政府责任,保交楼、稳民生。“二手房市场是房地产市场的重要组成部分,保持二手房市场的量、价平稳有利于助力房地产市场健康稳定地发展。”

今年3月以来,已经有超100个城市自主下调了房贷利率,幅度在20个到60个基点不等。记者在采访中了解到,部分城市二手房首套房贷款利率要低于一手房首套房贷款利率。

某国有银行地方支行人士告诉记者,该行所处的二线城市,近期4.45%首套房贷利率主要针对二手房,一手房能否执行优惠利率还要看具体项目和客户的资质。

“近期我们做的二手房首套房贷利率最低可以达到4.39%,新房在4.45%左右浮动。”另一位于二线城市的银行人士向记者透露道。

不仅如此,2022年以来,全国多个城市出台稳楼市举措,包括放松限购、加大公积金贷款支持力度、发放契税补贴和消费券,各地房贷利率持续下行等,前期压制需求回补。同时,二手房“指导价”正在逐步解禁,部分城市针对二手房市场出台放松政策和减税降费新政,成都二手房增值税

## 二手房“带抵过户”流程 (以济南为例)

### 第一步: 办理转移、抵押登记

买卖双方配合银行线上申请,登记完成后银行先行放款。

### 第二步: 买卖双方办理房产过户转移登记

由公证机关设立提存账户,配合完成双方交易,保障交易安全。

### 第三步: 卖方归还贷款,解除抵押

提存账户资金直接归还卖方贷款,银行线上提交抵押注销登记申请。

## 传统二手房交易流程

第一步: 结清银行贷款

第二步: 凭结清证明办理抵押注销登记

第三步: 到银行赎回不动产权证书

第四步: 买卖双方向银行提出贷款预审批

第五步: 预审批通过后,签订房屋买卖合同并备案

第六步: 到不动产登记机构申请办理转移登记和抵押登记



据公开资料整理

由满5年免征调整为满2年免征;大连在限制区域买二手房,不再受已有住房总套数限制;青岛先放松二手房公积金贷款,后又将二手房由满5年变为满2年即可上市交易等。

谢瑞表示,今年上半年,全国期房成交同比由正转负,跌幅较大,而现房成交同比正增长。此外,重点城市青岛、杭州、苏州、大连、成都等二手房成交恢复速度显著快于期房市场。

“部分城市二手房‘带抵过户’的模式对于全国二手房市场的政策也有启发。”易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,近期二手房市场有一些回暖迹象,但要警惕其可能是暂时的,或者说一些是因为二手房取消限购限

售而短期释放的需求,要真正破解二手房交易方面的问题,关键就要破解“如何让房东不筹钱还贷”“如何让买卖、过户、登记在一天内完成”这两个问题,部分城市二手房“带抵过户”的模式具有示范意义,是盘活二手房资源、加快二手房流通、以二手房交易带动一手房交易活跃等方面的重要创新政策。

谢瑞表示,2022年上半年,金华、济南、昆明等城市的二手房、商品房市场成交量及成交价格均表现一般,低于同等级城市平均水平,在此契机下推出新模式,有助于活跃“二手房”市场,提高房产流动性,维持一定市场热度,保持房价、地价、预期的整体稳定。

# 新流量之争: 银行探路数字藏品

本报记者 王柯瑾 北京报道

随着元宇宙概念的兴起,海外NFT(Non-Fungible Token,非同质化通证)概念传导到国内催生了数字藏品的热潮。

《中国经营报》记者注意到,今年以来,数字藏品热度攀升,包括商业银行在内的机构纷纷参与,布局与用户互动新领域。

近日,南京银行发布首套数字藏品,以IP“你好鸭”为形象基础,下设“职场加油鸭”“赛博朋克鸭”等五大系列,由腾讯至信链提供可信权益证明。光大银行协同新华网推出小茄子数字藏品,涵盖美丽中国、生态多样、低碳行动三大类共32款数字藏品。

此外,今年以来北京银行、西安银行、中原银行等也有数字藏品相继推出。

业内分析人士指出,数字藏品新颖又有热度,银行入局有利于吸引用户和流量,并可以进一步推动数字化转型。

## 多家银行抢先发布

在科幻电影《头号玩家》中,男主角带上VR眼镜,就会进入一个沉浸式的虚拟空间——绿洲,从而拥有全新的虚拟身份、社交关系以及数字资产。

随着人工智能、区块链等技术的发展,电影中虚幻的场景也在一步步走进现实。数字藏品就是其中的代表之一。

所谓数字藏品,是指使用区块

链技术对应特定作品和艺术品生成的数字凭证,它实现艺术品的数字化发行,被购买后存于线上,收藏在每一个购买者的网络账号之中。作为收藏品,数字藏品具有收藏意义,同时它具备的数字属性,既能保证藏品的稀缺性,又自带不可复制、不可篡改的特性,保护藏品的版权。

近日,南京银行以该行品牌IP“你好鸭”为形象基础,发布共计

## 通过权益赋能打开新流量入口

元宇宙是与现实世界相融共生的虚拟世界,还处于应用的早期阶段。对于银行积极参与数字藏品发布的现象,中南财经政法大学数字经济研究院高级研究员金天告诉记者:“从目前的产品定位和发行规模看,银行推出数字藏品还是以营造市场声量、塑造品牌价值、激活零售客群为主,以此赚取营业收入和中间业务收入不是首要考量。”

零壹研究院院长于百程表示:“目前金融机构在元宇宙领域的探索,主要是数字员工和数字藏品。

## 避免炒作等违规行为

从目前银行发售的数字藏品来看,更多体现的是收藏价值。如光大银行在领取数字藏品须知中提到,藏品为限量免费领取,不得用作商业用途,坚决抵制进行任何形式的价格炒作、场外交易、欺诈等。

为了规避炒作、洗钱等相关风险隐患,今年4月13日,中国互联网金融协会、中国银行业协会、中国证券业协会联合发布“关于防范NFT相关金融风险的倡议”,呼吁会员单位

数字藏品通过采用区块链技术,使得藏品具有数字化、唯一性、可溯源、不可篡改等特性,在国内依然处于快速的探索之中。较早推出数字藏品的机构,也会受到更多曝光和关注。”

此外,易观分析金融行业高级分析师苏筱薇表示:“目前市场用户对该领域抱有不少热情,尤其是年轻用户愿意尝试购买和消费,布局数字藏品能够丰富银行零售业务类型,并有助于强化零售用户黏性。”

“一旦客户购买数字藏品,就不会轻易注销账户,是银行获取流

量的新渠道。”冰鉴科技高级研究员王诗强如是说。

推出数字产品可以使相关银行在NFT营销大潮中不落伍、不缺席,但金天指出:“能否成功吸引市场和用户关注,还需要精准定位目标受众,在产品稀缺性上取得相对于同类产品的突出优势,比如与具有强流量的IP进行深度融合等。”

对用户而言,拥有银行数字藏品的价值更多体现在权益的赋能上。

于百程表示:“对服务大众的银行机构来说,发行数字藏品免费预约领取或作为用户权益赠送,能

够提升用户特别是年轻用户的活跃度和认同感,是营销促活推广品牌比较好的方式之一,这也体现了银行的创新性、年轻感和与时俱进。不只金融机构,包括电子产品厂商、服装品牌、化妆品品牌等也在发布数字藏品,希望能在元宇宙发展初期掌握主动权。推出数字藏品,是品牌机构方一次重要的数字化探索,也是与年轻用户建立深度连接的一次新机会。”

以南京银行数字藏品“你好鸭”为例,“你好鸭”是南京银行结合南京特色“吃鸭”文化以及新生

等)、持续挂牌交易、标准化合约交易等服务,变相违规设立交易场所。四是不以比特币、以太坊、泰达币等虚拟货币作为NFT发行交易的计价和结算工具。五是对发行、售卖、购买主体进行实名认证,妥善保存客户身份资料和发行交易记录,积极配合反洗钱工作。六是不直接或间接投资NFT,不为投资NFT提供融资支持。

“数字藏品在国内发展路径与

生日(光大银行成立30周年)彩蛋稀有款数字藏品。

在银行业中,百信银行较早进行数字藏品探索。2021年11月18日,百信银行发行了“4 in love”四周年纪念日数字藏品,同步推出了“AI虚拟品牌官”的二次元形象,塑造了富有科技感和时尚感的虚拟IP。据了解,该藏品基于区块链技术发行,具有唯一性和不可篡改

性,拥有者为百信银行,是银行业首个NFT数字藏品。

彼时,百信银行首席战略官陈龙强曾表示,“此次发行数字藏品是我们迎接元宇宙的一次尝试,作为下一代互联网,未来银行与客户的交互方式、产品服务方式乃至银行形态都可能发生重大变化。AI数字人、沉浸式体验和基于区块链的数字资产是我们最关注的三个方向。”

代潮酷活活的网络文化提炼而成的网络品牌IP形象,是一只可以与年轻客群亲切沟通对话的“萌萌鸭”。南京银行通过对数字藏品投资群体的深入调研,对“你好鸭”经典形象进行全新解构,推出了2022个优质形象作为数字化特定作品,并结合区块链技术进行唯一标识,确保每一款数字藏品的专属性和稀缺性。持有南京银行数字藏品“你好鸭”的用户,同时可获得南京银行鑫e商城满50减20满减券礼赠,并在南京银行即将上线的元宇宙空间“你好世界”中享受专属福利。

一是要在营销宣传上注意措辞,强调收藏品的纪念意义而不是升值空间,二是对相关的转让渠道、转让方式等进行相应限制。”

王诗强提示道:“关于数字藏品的管理,目前并没有统一标准,亟须出台行业标准。目前在管理方面,部分商业银行可以参考《数字藏品行业自律发展倡议》《区块链数字藏品通用技术要求》等行业

倡议或者建议管理数字藏品。”