

# 华东多城探索“带押过户”新模式 二手房市场有望放量回暖

本报记者 杨让晨 张家振 上海报道

“现在买方在我们银行开户贷款就能够进行‘带押过户’操作了。”工商银行南通分行一位工作人员告诉《中国经营报》记者。

据了解,“带押过户”正在成为二手房交易市场中的热词。记者梳理发现,地处华东地区的江苏省南京市、苏州市、无锡市、南通市、安徽省合肥市和浙江省金华市等

## 多地推行“带押过户”新政策

江苏省南京市、苏州市、无锡市和南通市等城市进入9月相继宣布,将在二手房交易市场推行“带押过户”交易模式。

事实上,早在今年8月,山东省济南市就已在市范围内推广二手房“带押过户”新模式。此后,全国多座城市陆续宣布在二手房交易过程中实行“带押过户”政策。

具体到长三角地区,江苏省南京市、苏州市、无锡市和南通市等城市进入9月相继宣布,将在二手房交易市场推行“带押过户”交易模式。值得注意的是,上述四城均为江苏省经济强市,国内生产总值(GDP)在全省排名前四位且均已超过万亿元,其中经济体量最小的南通市2021年GDP达11026.94亿元。以南京市为例,南京市不动产登记中心方面表示,为进一步提升二手房交易安全性和不动产登记办理便利度,南京市深化落实“带押过户”有关要求,通过优化业务流程、强化技术支撑、细化工作指导,全面推行二手房“带押过户”模式。

据介绍,南京市不动产登记机构近期深入指导中国建设银行形成“房屋含抵押过户——办理购房抵押登记”全流程闭环模式,实现卖方“带押过户”和买方“贷新还旧”抵押登记设立的无缝衔接,进一步优化了“带押过户”业务办理流程。

在上述“带押过户”新模式下,对于存在抵押的房产要上市交易的,无须先行还贷或垫付,只需一次申请,到一个窗口即可实现抵押变

更、转移登记和抵押设立3类业务的合并办理。

南京市不动产登记中心9月16日对外发布的信息显示,截至目前,南京市不动产登记机构通过与建设银行和南京银行等50余家银行合作,全市已完成158套房屋“带押过户”登记工作,交易价值超5亿元。

更、转移登记和抵押设立3类业务的合并办理。

另据相关媒体报道,9月19日,建设银行无锡分行房贷用户华先生在未提前还贷的情况下顺利将名下的房产完成交易过户,这标志着无锡市首单“带押过户”二手房交易业务正式落地。

根据无锡市住房和城乡建设局、自然资源和规划局日前联合发布的二手房交易新政策,无锡市存在抵押的房产可选择“带押过户”的交易资金监管新模式入市交易,无须提前还贷、无须垫付资金即可完成交易。

对此,无锡市房产交易中心一名工作人员告诉记者,卖方只要在网签系统进行备案,银行同意变更贷款,即可到房产交易中心办理手续。南通市政务服务中心工作人员也向记者表示,卖方提前准备好必要的材料后即可办理“带押过户”手续。“详细信息可以咨询具体行政区的不动产登记中心。”

与此同时,南通市多家银行工作人员也向记者确认,目前可以办理二手房“带押过户”业务。例如,中国银行南通分行相关工作人员表示,二手房“带押过户”需要房产中介和买卖双方至银行签署相关合同、协议。“用卖方的钱来还贷款,多余的钱会打给买方,但买卖双方均需要在中国银行开户才能办理业

中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静日前在接受记者采访时表示,二手房“带押过户”预示着居民在购买尚存按揭贷款的二手房时,不用先还清按揭贷款就可以过户、重新抵押并发放新的住房贷款,此举在节省资金成本的同时,也可以提高二手房交易效率,有利于激发二手房市场的交易活力,促进住房消费,未来预计将会有更多城市跟进。

“该工作人员还告诉记者,目前房贷发放的速度较快,一般仅需10天左右贷款就可以到位。

工商银行南通分行相关工作人员也告诉记者,该行目前能够办理“带押过户”业务,开发区和区区的房产均可办理贷款,但在办理“带押过户”业务时可能会有一些区别。“开发区目前没有资金监管,不利于用监管资金偿还卖方未结清的贷款。”对于贷款的发放时间,该名工作人员也表示,现在贷款发放的速度比较快。

无锡市多家银行工作人员也表示目前可以办理“带押过户”业务。其中,无锡农村商业银行一位工作人员告诉记者,需要买卖双方都在本行开户才能进行“带押过户”,具体放款时间还不确定。

而中国银行无锡分行工作人员则表示,“带押过户”业务要过1~2周后才能执行。“银行现在还在完善内部流程,等内部流程完成后才能正式接新的贷款业务。根据要求,买卖双方均需在中国银行办理业务,同时目前贷款发放速度很快,都是以天数计。”

无锡市一名房产中介工作人员告诉记者,无锡市办理二手房“带押过户”业务需满足购房者名下仅有一套住房有贷款的条件才能够办理,如果有两套住房贷款尚未还清,就无法办理“带押过户”业务。

## 有望缓解市场流通不足问题

二手房“带押过户”政策在降低交易成本的同时,提高了二手房市场交易效率,有利于激发二手房市场交易活力,从而带动新房市场恢复。

在业内人士看来,以“带押过户”新政策为代表的二手房交易流程优化背后,目前多地二手房市场存在流通性不足问题。

相关资料显示,今年上半年,江苏省多地二手房市场成交量和成交均价都出现了不同程度的下降,去化周期也相应有所延长。

根据中指研究院统计数据,1~8月,南京市商品住宅成交面积为538.5万平方米(不含溧水区、高淳区),同比下降40.4%;其中,8月份共成交50.8万平方米,在低基数影响下同比小幅增长1.2%,环比下降8.9%,整体成交规模仍处于相对低位。

而具体到二手房市场方面,克而瑞研究中心统计数据显示,今年上半年,南京市全市共成交二手房36506套,同比下降46%。从二手房市场成交均价来看,根据中指研究院数据,1~8月,南京市二手住宅价格已累计下跌1.51%,8月份环比下跌0.41%,二手房价格已连续下跌6个月,市场情绪仍较低迷。

和南京市类似,南通市二手房市场成交量也呈下降趋势,去化周期有所延长。据克而瑞南通机构统计数据,截至8月底,南通市区商品住宅狭义存量约为124.4万平方米,去化周期达16.5个月,和2021年同期及今年7月份相比均有所上扬。

另据诸葛找房数据研究中心监测数据,1~8月,无锡市二手房累计成交21759套,同比下降41.31%;价格方面则较2021年同期微降0.19%。中指研究院数据也显示,今年8月份,无锡市二手住宅价格环比小幅下跌0.26%,已连续第2个月下跌,市场信心略显不足。



近日,江苏省南京市等多座华东地区城市已开始大力推行二手房交易“带押过户”政策。图为市民在南京市不动产登记中心办理业务。 本报资料室/图

上述业内人士表示,在房地产市场成交低迷的背景下,多地推出的“带押过户”交易模式有望为二手房市场乃至新房市场注入一定的活力。

据南京市不动产登记中心工作人员介绍,“带押过户”全流程闭环模式的拓新,一方面,解决了此前需注销抵押方可交易过户环节多的问题,为交易双方及银行部门“搭台子”,提供更优质、高效、便捷的不动产登记服务;另一方面,“带押过户”纾解了传统模式下先行还贷或垫付需筹措资金的困难,有效降低了二手房带抵押交易的成本与风险,最大程度保障交易双方合法权益,促进刚需群体购房需求,激发房地产市场活力,达到了“降成本、降风险、促便利”的良好社会效益。

中指研究院方面也分析认

为,二手房“带押过户”政策在降低交易成本的同时,提高了二手房市场交易效率,有利于激发二手房市场交易活力,从而带动新房市场恢复。“未来,预计将有更多城市在优化认房认贷标准、调降首付比例等配套政策方面发力,随着配套叠加政策的出台,将更好地促进刚性和改善性住房需求释放,带动楼市的企稳恢复。”

诸葛找房数据研究中心则表示,近期多地楼市政策不断优化调整,例如推出限售年限缩短、调整增值税免征年限以及部分城市取消二手房指导价等,促进了二手房市场的流通,使得一大批二手房源纷纷入市。“随着信贷政策宽松和地方楼市政策调整逐步推进,且房地产市场即将步入‘金九银十’的传统销售旺季,预计9月份成交量将会呈现回升态势。”

## 今年揽金已超1800亿元 杭州第三批集中供地“画像”:本地房企“唱主角”

本报记者 方超 张家振 上海报道

在多座二线城市第三批集中供地战果相对平淡的情况下,房地产热点城市杭州市的土地市场再度走出了独立行情。

## 规模缩减热度依旧

平均溢价率超5%、8宗地块进入一次性报价阶段,杭州2022年第三批集中供地尽管规模有所缩减,但市场热度依旧。

记者梳理公开信息发现,4月25日,在杭州第一批集中供地中,60宗地块中最终有23宗地块封顶进入一次性报价环节,另有9宗地块溢价成交、27宗底价成交、1宗地块未成功出让;6月30日,在杭州第二批集中供地中,45宗地块全部成交;而在9月15日,杭州第三批集中供地落槌,虽然仅推出了19宗地块,但全部地块最终均

## 本地房企参与度高

除土拍市场一直维持较高热度外,杭州市今年前三批集中供地的另一大特点在于本地房企参与度远高于其他城市。

好地研究院数据显示,在9月15日进行的杭州第三批集中供地中,参拍房企共计40家,其中国资房企22家、民营房企18家。“考虑到整体地块数量较上一批次大幅缩减一半以上的背景下,房企仍保持了一定的参与度。”

记者结合好地研究院统计数据,进一步梳理杭州市今年前三批集中供地情况发现,外地房企拿地金额占比分别为30.3%、15.0%、11.6%,呈现依次递减的趋势。但本地房企拿地金额占比则分别达69.7%、85%、88.4%,总

成功出让。

在供地数量减少的情况下,杭州市今年前三批集中供地的成交金额也逐步降低。相关统计数据显示,杭州今年前三批集中供地总出让金额分别为826.76亿元、557.2亿元、430.63亿元,揽金总金额就达到1814.59亿元。

“成交规模居于次低位置,成交楼面价创新高。”易居克而瑞浙江区域分析认为,杭州市本批集中供地虽然量少,但是质优,成交地块集中分布于杭州市的一圈层和二圈层区域。这也将此次出让地块的成交楼

体呈递增趋势。

在杭州市土地市场“唱主角”的本地房企中,除平台公司外,受关注度最高的莫过于滨江集团和绿城集团。

“在出让的19宗土地中,滨江集团再次出手,幸运地摇中其中3宗地块,总价69.11亿元。”9月15日,杭州第三批集中供地大战结束后,滨江集团方面表示,公司在当天下午的线下一次性报价环节摇中的3宗土地全部位于上城区。

“在3宗土地中,有2宗位于钱江新城二期,1宗位于牛田单元,都是滨江集团再熟悉不过的主场区域。”滨江集团方面认为,公司本次所获的地块与此前在周边落子的其他项目有望形成集群效应。

率为5.13%。

《中国经营报》记者注意到,在杭州市此次集中供地中,本地房企“挑大梁”“唱主角”的现象再度得以延续。好地研究院统计数据显

面价推高至20741元/平方米,创下杭州市集中供地以来的新高。

在成交楼面价创新高同时,在此次集中供地推出的19宗地块中,有8宗地块封顶进入线下一次性报价环节,占比达到42.1%,较第二批提高了15.4个百分点,并有2宗地块最终溢价成交,另有9宗地块底价成交。

“重点城市集中土拍方面,杭州市、青岛市的热度表现不一,杭州市第三批集中供地推出的19宗地块全部顺利成交,进入一次报价区间的地块比例超过4成。青岛市

公开数据显示,在杭州市今年前三批集中供地中,滨江集团共计夺得了26宗地块,拿地总金额达442.8亿元。不过,滨江集团在后续地块开发中或会引入当地合作伙伴或大型房企进行合作开发。相关数据显示,滨江集团2021年新增土储货值权益比例为56.6%。

除滨江集团和绿城集团外,本地中小房企在杭州土拍市场中逆势拿地的现象也颇为引人关注。

克而瑞研究中心分析认为,在第三批集中供地中,杭州市本地中小民营房企表现比较积极,除最终拿地的坤和、中豪、圣奥和太立等企业外,兴耀、金成和蓝城等企业也均现身本次集中供地。

此外,记者梳理杭州今年前两

380.6亿元,占比88.4%,所占比例较第二批集中供地的85%继续呈上升趋势。

而自今年以来,杭州市前后三批集中供地已揽金达到1814.59亿元,在22座集中供地试点城市中

的土地市场热度则仍处低位,在出让的33宗地中仅有1宗触及上限价,并且还有3宗地块遭遇流拍。”克而瑞研究中心分析认为。

不过,值得注意的是,尽管杭州市土地市场热度较高,但板块分化亦较为突出。高院生就认为:“不同板块内的土拍行情跟着新房市场行情走,杭州市内部板块分化较明显,房企在钱江新城二期、申花和滨江等低中签率的板块补仓意愿强烈。预计在未来较长的时间内,杭州市土地市场行情将延续分化特征。”

批次集中供地拿地企业名单也发现,大家、众安、金帝、华景川、保亿、坤和等杭州本地中小型房企均皆有所收获。

好地研究院认为,大部分本地房企投资较为稳健,外拓较少,加上杭州市房地产市场新房销售一直比较平稳,实际上并未在去年以来的下行行情中受到波及,当前仍具备投资能力。

“对于杭州本地中小房企,首先就是看有没有参拍资格,然后就是看有没有能力。”亿翰智库副总裁田晶对记者分析称,在土拍门槛降低的情况下,对此前未过多加杠杆的本地中小房企而言,资金压力不是特别大。在它们熟悉的地方和条件较好的地块,有拿地补仓的需求。

名列前茅。

在房地产业内人士看来,杭州市第三批集中供地无论是平均溢价率,还是房企特别是杭州市本地民营房企的参与度,都较同批次城市表现更为

## 房企利润空间较充裕

“上海市和深圳市等一线城市与杭州市差不多同期供地,在房企资金存在分流的背景下,杭州市第三批集中供地仍呈现‘封顶地块多,线下一次性报价竞争激烈’的情况,热度可谓超预期。”易居克而瑞浙江区域表示。

今年集中供地揽金远超其他城市,本土中小房企逆势拿地拓储,杭州市土地市场热度超预期的原因何在?

“相比较而言,杭州市的城市基本面较好,居民购买力较强,房地产项目的去化速度也快。”一位头部房企上海区域相关负责人向记者表示,其所在的公司目前在长三角地区只关注上海市和杭州市等重点城市。

记者注意到,该负责人所在房企亦参与了本批杭州集中供地,但最后并未成功摘地。

易居克而瑞浙江区域发布的数据显示,今年8月,浙江全省新开盘去化率约44%,其中杭州市和台州市两城核心片区的热度高,去化率继续保持在6成以上。其中,杭州市区七八月份新开盘项目的去化率分别为67%、69%。

除此之外,在业内人士看来,参与杭州本批次集中供地房企的利润空间较为充裕。

克而瑞研究中心就表示,结合实际房价、地价差的情况可以发现,杭州第三批集中供地成交

地块的平均房价、地价差反而较第二批有所提升,平均超过1.5万元/平方米,“利润空间较为充裕”。

以摘得钱江新城等地块的滨江集团为例,据中泰证券分析师测算,参考滨江集团的平均拿地价格及销售限价,“我们预计,公司此次拿地的3个项目可售货值为97亿元,项目层面净利润8亿元;项目层面归属母公司权益净利润8亿元,权益净利润率8.09%。”

值得注意的是,在近期多地密集出台楼市宽松政策的情况下,富阳区和临安区等杭州市辖区此前亦优化调整了相关楼市政策,以进一步实现“精准调控”,具体举措包括提供购房契税补助、购房补贴等。

例如,杭州市富阳区在出台的“聚力人才招引 助力产业强区”若干意见中就提出:“已落户本市的户籍家庭或在本市有城镇社保(或个人所得税缴纳记录的非本市户籍家庭,可在富阳区购买住房(含新建商品住房和二手住房)。”

“我们认为,这次新政并非真正意义上的放开限购,在富阳区买新房仍占杭州市限购区的房票,因此对于杭州本地市场的影响较小,主要还是针对外来群体。”在高院生看来,新政策的发布,对于未来整个富阳区房地产市场新房去化而言,短时间内会有较大的促进作用,至于长期会如何还需要市场考验。