

政银协同创新 为民解忧降负

珠海率先探索“带押过户”新模式获显著成效

“跑一趟银行,办好五件事”——2022年4月16日,首单“带押过户”“五合一”跨行业务在中国银行珠海分行落地,标志着珠海在全国率先步入二手房“带押过户”新时代。

这是原珠海银保监分局指导珠海市银行业协会,积极与珠海市不动产登记中心联手,通过跨部门信息共享、科技赋能以及不动产登记和金融业务的制度创新,推出全国首创的二手房登记+金融服务“五合一”新模式,致力于更好服务新市民在珠海安居。

二手房登记+金融服务“五合一”模式,即指将二手房过户中原有的偿还原贷款、申请新贷款、解除抵押、二手房过户、房产抵押五项业务整合为“五合一”综合业务,有效破解在二手房过户中,按揭办理时间较长、交易风险较高、资金负担较重等痛点,大大减少新市民等购房群体的办事流程。

也就是说,如今只需跑一趟银行,就能顺利完成二手房“带押过户”的所有流程环节。

数据标记了鲜明的脚印——自“带押过户”业务开展以来,截至2023年12月底,珠海银行业共办理了二手房“带押过户”业务共1891笔,融资金额25.55亿元,为市民节约过桥垫楼费用近3000万元,其中2023年合计达1718笔,融资金额22.9亿元。目前,珠海已经有32家银行开通此项业务。

采写:本报记者 施展华
图片:受访单位提供



▲中国农业银行珠海分行的不动产登记便民服务点。

◀市不动产登记中心服务窗口。

缘起:二手房过户面临“还旧贷、借新贷”难题

新模式的构想往往源于迫切的社会痛点。时间回溯到2020年初,市银行业协会组织市银行业与市不动产登记中心开展业务座谈会时,提及二手房交易需要赎楼,交易风险大、成本高、纠纷多,面临“还旧贷、借新贷”难题,亟需良策解决。

解押、二手房交易、抵押三项业务合并办理,另一方面需要通过银行业务创新,将偿还旧贷款和发放新贷款两项业务合并办理。最后,双方将上述五项业务合并办理,共同解决二手房交易中的难点和痛点问题。

市银行业协会秘书长罗磊坦言,在三年以前,这个构想的落地还如同天方夜谭遥不可及:“所以当时我们也没想到最后能成功,就想试一试。”

2020年9月,市银行业协会与市不动产登记中心签订“二手房交易登记+金融服务”合作框架协议,正式推进上述业务。随后,中国工商银行珠海分行、中国农业银行珠海分行、

案例>>>

中国农业银行珠海分行: 先行先试,不断优化操作流程

2022年8月,中国农业银行珠海分行成功落地了“带押过户”的首笔业务。据统计,截至2024年1月,该行已经办理“带押过户”业务492笔,融资金额合计为5.6亿元。

珠海分行先在业务量大、“带押过户”需求高的支行和网点进行试点,经过一段时间流程优化后,再逐步推广到珠海市所有网点,保证业务顺畅运行。

平安银行珠海分行: 时效大幅提升,受到广泛认可

2022年12月,平安银行珠海分行落地了第一笔“带押过户”业务,截至目前已经成功放款55笔,发放金额7660万元。

客户非常愿意尝试,最后这笔业务通过政府、银行多部门的联动,实现购房核验、过户、交税、解押全流程的提速。

阻力:严苛的风险内控和难以避免的利益冲突

在新模式下,银行的创新举措在于让客户在没还清银行贷款的情况下就注销抵押、给其过户,但具体怎么控制其中的风险,成为当时多方讨论最为激烈的一点。

“一开始我们只是开展同行业务试点,后来开始探索跨行业务,也就更难推进了。”罗磊告诉记者,由于跨行业务存在的不可控因素更多,不同银行之间还存在互信问题,如果碰到一边注销、另一边放不出贷款的情况,就会出现更大的问题。

随后,有银行专家提出,能否尝试把2021年开始实施的民法典中“带押过户”的概念引入这项业务,解决银行业务合规性与二手房交易资金交付的冲突。

一些意想不到的插曲也出现了。“一些赎楼和担保公司原来的业务可能因为这项创新业务受到了冲击,于是,他们到当地人民银行投诉,说这个业务违规。看来这项业务还是影响到了一些行业的利益。”

创新:不断探索开创多个适用场景

去年以来,珠海市银行业“带押过户”业务又开启了蹄疾步稳的新探索——2023年6月,市银行业协会与市不动产登记中心联合印发《关于推广一手商品房“带押过户”

拿到了资金周转。“整个流程大便捷高效了!”双方都对这项创新举措赞不绝口。

中国银行保险监督管理委员会联合发文的《关于协同做好不动产登记“带押过户”便民利企服务的通知》中提到,地方在实践探索中,主要形成了三种“带押过户”模式。

押过户”业务类型至商业和工业地产,将税务纳入“带押过户”业务,进一步规范跨行业务流程,完善银行间互信体系建设,约定合理的贷款回收时限,促进跨行业务的顺利推进。

珠海银行业开展“带押过户”业务大事记

2020年6月,探讨试点交易登记+金融创新产品。
2020年9月,市银行业协会与市不动产登记中心签订“二手房交易登记+金融服务”合作框架协议。五家银行开展同行业务试点。
2020年11月,第一笔二手房按揭“五合一”同行业务在中国银行珠海分行成功落地。
2021年6月,市不动产登记中心下发《关于印发二手房登记+金融服务“五合一”操作指引的通知》,明确了此业务的操作规范。
2021年10月,市不动产登记中心宣布该业务向全市所有商业银行开放端口,鼓励各银行向客户推广。
2022年4月,第一笔“带押过户”

“五合一”跨行业务在中国银行珠海分行和中信银行横琴分行成功落地。
2022年5月,《关于印发不动产登记+金融服务二手房“带押过户”业务服务流程的通知》印发,正式面向银行业金融机构推出新的二手房“带押过户”业务流程,并鼓励银行同时开展同行和跨行业务。
2023年6月,《关于推广一手商品房“带押过户”的通告》发布,推出一手房的“带押过户”业务,扩大“带押过户”的业务范围。
2023年9月,《珠海市银行业二手房“带押过户”业务自律公约》发布,通过行业自律的形式对跨行“带押过户”业务流程进行规范,推动“带押过户”提质扩面。