

# “带押过户”进京

本报记者 慈玉鹏 北京报道

继“带押过户”业务在广州、海南、江西等多省份试行后,北京银保监会近期发布《关于推进个人存量住房交易“带押过户”有关工作的通

## 北京落地“带押过户”三种模式

目前部分银行已经开始或筹备“带押过户”业务。

《通知》指出,北京地区个人存量住房交易“带押过户”要求满足以下几个条件:一是本市个人存量住房交易;二是交易住房在辖内商业银行设立且仅存一次有效抵押;三是交易卖方未结清贷款为个人住房商业贷款,或已还清公积金贷款且无相应抵押登记的组合贷款;四是交易买方全款或办理个人住房商业贷款购房。

从模式上看,北京“带押过户”主要有三种模式,即跨行贷款购房模式、同行贷款购房模式、买方全款购房模式。

其中,跨行贷款购房模式,即买卖双方贷款机构为不同银行。流程上,买方申请贷款,买方贷款银行按照市场化原则自主审批,如首付款和贷款金额之和不足以结清卖方贷款,卖方需向卖方贷款银行补齐差额部分;双方贷款银行通过北京金融综合服务网交互信息(未接入北京金融综合服务网的银行通过事前约定交互信息);买方将首付款交至约定的监管账户。

记者了解到,目前部分银行已经开始或筹备“带押过户”业务。

中国银行北京分行对记者表示,针对符合要求的贷款业务需求,中行北京分行可提供同行贷款、跨行贷款和全款购买三种情形下的

## 关注“双抵押”风险化解

“带押过户”单纯依靠买卖双方的信任很难落实到位,因此公证机构的相关介入显得尤为重要。

据官方数据,截至3月末,共有15个省份100多个地市开展了“带押过户”,其中天津、浙江、山西、江苏、福建、山东等省份已全面开展。自然资源部3月末公示文件显示,地方在实践探索中,主要形成了三种“带押过户”模式,模式一是新旧抵押权组合模式,通过借新贷、还旧贷无缝衔接,实现“带押过户”;模式二是新旧抵押权分段模式,通过借新贷、过户后还旧贷,实现“带押过户”;模式三是抵押权变更模式,通过抵押权变更实现“带押过户”。

自然资源部公示文件提及,银行业金融机构要围绕“带押过户”贷款业务新特点,建立健全对应的服务制度,加快贷款业务流程改造,制定操

知》(以下简称“《通知》”),这意味着“带押过户”业务落地北京。

截至目前,部分北京地区银行已经开始或筹备“带押过户”业务。例如,《中国经营报》记者从民生银行获悉,该行北京分行积极筹备“带

“带押过户”业务,买卖双方可根据房屋实际交易情况选择适用的办理流程,下一步,该行将在后续“带押过户”实践中,致力于协同各级不动产登记机构、银保监会及同业金融机构积极拓展“带押过户”新业务模式,持续优化交易流程,降低房产交易成本,防范交易风险,为广大客户提供更多的交易选择。

民生银行方面表示:“自接到相关部门下发的《通知》后,民生银行北京分行积极筹备‘带押过户’业务相关工作,讨论研究业务流程及操作指南,根据科技开发工作进度,预计4月下旬可上线。届时将稳妥、有序安排逐步开展‘带押过户’业务的推广宣传以及人员培训工作。‘带押过户’业务的开展,将会为存量房交易客户节省资金成本与时间成本,我行在防控交易环节风险过程中,坚持银行端不收费,不加重客户负担,并且将根据政策变化持续优化业务流程及系统,为存量房交易个人客户提供更便捷的金融服务,助力营造健康有序的北京市存量商品房交易市场环境。”

据了解,建行北京市分行于4月试点开办二手房“带押过户”业务,该业务在保障房屋买卖双方权益的情况下,将实现过户、抵押、贷款、解押全流程的无缝衔接,在提

作规程或业务指南,完善风险管控机制,及时升级改造信贷审批放款、还款结算等系统,实现自动放款、还款、资金支付、尾款结算等,确保资金安全高效。要减轻买卖双方负担、尊重各方意愿,选择便捷的资金流转模式,明确资金划转依据、时间节点、具体方式等,实现全流程闭环管理,确保资金安全。鼓励通过银行账户等方式直接结算。引入预告登记等制度的,要根据实时推送的预告登记等结果信息及时审批、发放贷款,确保资金按时到账。

记者了解到,多地采取的“带押过户”形式有所不同,例如,深圳采取“公证提存+免赎楼带押过户”模式;济南采取“带押过户”登记模式;

押过户”业务相关工作,讨论研究业务流程及操作指南,根据科技开发工作进度,预计4月下旬可上线。

记者了解到,截至3月末,共有15个省份100多个地市开展了“带押过户”。业内人士表示,“带押过



高效率、降低成本的同时,切实落实防范金融风险的监管要求。在北京市金融监管机构的统一部署

昆明采取“转移登记+新设抵押权+注销原抵押”三合一模式。

华南地区某银行人士表示,“带押过户”单纯依靠买卖双方的信任很难落实到位,因此公证机构的相关介入显得尤为重要。如何运用委托公证、公证提存及其他公证职能,实现存量房交易中的矛盾纠纷提前预防,确保交易安全,并能实现交易成本降低等问题,是需要应对的主要问题。

上述华南地区某银行人士表示,“带押过户”模式之下,或存在阶段性的“双抵押并存”状况,在买受入尚未将出卖人贷款还清的阶段,房产既存在出卖人未清偿贷款所设定的抵押,又存在买受人新发放贷款所设定的抵押,当房产实际拍卖

均实现快速增长。

据《中国经营报》记者了解,监管近年来高度重视农村金融工作,涉农贷款总规模目前已超过49万亿元,并持续两位数的高增长态势。但是,在信贷结构中,农户贷款和农业

的信贷资源比较集中,覆盖了整个产业链的上下游。相比之下,农户贷款及更多的涉农经营主体的规模小、数量多、风险大,且缺少有效资产抵押,导致不少地区经营主体在贷款上至今还存在一定难度。

“农业是靠天吃饭,属于风险较高的产业,一旦出现天灾可能颗粒无

村治理深度融合,提高涉农信用信信息的授信转化率。推动完善农村产权流转市场体系。更好发挥政府性融资担保在信息、渠道和增信方面的优势作用。推动有条件的地方政府建立健全涉农金融风险补偿机制。

“信息不对称是金融机构信贷投放的一个关键问题。以前多数银行是通过与政府或乡镇合作的方式,由银行提供资金,政府或乡镇提供客户,两者实现对接。但是,如今很多地方政府也在搭建信用信息平台,这些信息支撑的信用就能

户”模式之下,或存在阶段性的“双抵押并存”状况,当房产实际拍卖价值不足以清偿原抵押贷款与现抵押贷款总额的情况出现时,或会导致银行的权利得不到充分保障,相关风险需要提前关注应对。

下,建行已实现同北京金融综合服务网的对接,能够实现全市范围内“带押过户”业务办理。

价值不足以清偿原抵押贷款与现抵押贷款总额的情况出现时,银行权利或得不到充分保障。

另一位国有银行人士表示,买卖双方在不同银行机构办理按揭贷款时,买方按揭贷款的发放和卖方剩余按揭贷款的结清,同样存在一定时间差,因此,短期内也存在交易房产“双抵押并存”的情况,当卖方因涉嫌其他债务纠纷或者涉嫌违法犯罪等原因,未完成其剩余按揭贷款本息偿还,则卖方按揭贷款银行与买方按揭贷款银行面临抵押权顺位受偿的问题,抵押权顺位在后的买方按揭贷款银行承担抵押担保不足甚至抵押权落空的风险。

# 银行“掘金”REITs新赛道

本报记者 王柯瑾 北京报道

“十四五”规划明确提出,推动基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)健康发展,有效盘活存量资产,形成存量资产和新增投资良性循环。

《中国经营报》记者注意到,今年以来,多家银行积极参与公募REITs。如,近日兴业银行作为独立主承销商成功落地南京生物医药谷建设发展有限公司2023年度第一期资产支持票据(科创票据)。日前,北京银行作为战略投资人参与全国

## 多家银行布局

近日,国家发改委、证监会、交易所等多个部门多措并举,推动公募REITs常态化发行。

今年3月,首批4只公募REITs扩募项目获证监会批复;为进一步提升基础设施REITs项目申报推荐的质量和效率,国家发改委印发了《关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目申报推荐工作的通知》,从六方面提出了具体工作要求;证监会发布《关于进一步推进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)常态化发行相关工作的通知》,提出四方面12条措施,进一步推进REITs常态化发行工作。

证监会表示,下一步,将会同国家发改委等有关部门,围绕建设中国特色现代资本市场,着力推进REITs常态化发行,实现质的有效提升和量的合理增长,充分发挥REITs助力盘活存量资产、扩大有效投资和降低实体经济杠杆率的重要作用,走好中国特色REITs市场发展之路,更好服务构建新发展格局和经济高质量发展。

在政策的支持下,商业银行积极参与布局公募REITs赛道。

近日,记者从兴业银行了解到,该行作为独立主承销商成功落地南京生物医药谷建设发展有限公司2023年度第一期资产支持票据(科创票据),这是银行间市场首单产业园区类REITs产品。

据了解,上述产品的发起

## 多渠道发力

2020年4月,《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点相关工作的通知》发布,标志着我国基础设施领域公募REITs试点正式起步。2021年6月,首批公募REITs试点项目发行。

从近两年国内上市公司公募REITs发展情况来看,其底层资产投资标的主要涉及交通基础设施、工业园区、仓储物流、保障性租赁住房 and 环保等领域。

当前,商业银行参与公募REITs的途径主要包括战略配售、代销、托管等方式。此外,多家银行积极开发公募REITs相关的主题理财产品。

兴银理财相关负责人表示,自首批公募REITs上市以来,该公司已经通过战略配售、网下询价方式、公众认购等各种方式,先后参与中金普洛斯REIT、华夏越秀高速REIT、建信中关村REIT、鹏华深圳能源REIT、红土深圳安居REIT等20多个项目的投资。未来,该公司还将进一步加大公募REITs以及Pre-REITs等领域投资力度。该公司已组建专业化投研小组,按行业分类设置研究员,实现已发行和储备项目的全覆盖,一方面坚持集团联动获取战略配售机会,另一方面希望通过打造全周期策略池,尝试拓展

首批新能源公募REITs项目。除此之外,多家银行理财子公司也在积极开发公募REITs相关主题理财产品。

业内分析认为,银行及理财子公司通过参与公募REITs全流程服务支持实体经济,但参与公募REITs,对银行以及理财子公司的综合素质也是一种考验,银行及理财子公司需要夯实专业的投资管理能力,保持在客源、项目资源以及账户管理上的优势,提供整体金融解决方案,从多个维度参与到公募REITs之中。

机构是南京生物医药谷建设发展有限公司,底层资产是位于国家级新区江北产业园区内的两处医药产业园。该笔票据由南京江北新区产业投资集团有限责任公司提供增信,优先级债项评级为AAA。产品发行规模7.2亿元,票面利率3.9%,共吸引超过12家投资者,约11.52亿元资金参与,认购倍数超1.6倍。

“本笔业务的落地,将助力南京药谷产业园区建设高水平公共服务平台,吸引优秀生物医药企业入驻,提升区域产业集聚效应,加速生物医药全产业链布局。”兴业银行相关负责人表示,该行将持续发挥“商行+投行”战略优势,积极布局园区金融、科创金融等新赛道,借助多层次REITs产品等,服务产业园区客户“募投管退”全生命周期金融需求。未来,该行将不断完善“投行生态圈”,积极参与产业园区、商业不动产、能源电站等不动产REITs业务,持续推动产品创新,为推动产业转型升级与经济高质量发展贡献力量。

除兴业银行外,4月17日,北京银行长沙分行分别与长沙经济技术开发区管理委员会、长沙经济技术开发区集团有限公司签署战略合作协议、公募REITs全面合作协议。此前,北京银行西安分行已经与西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司签约,提供Pre-REITs阶段的融资服务,后续北京银行还将作为上述REIT项目的托管银行。

# 助推乡村振兴 监管化解信贷投放痛点

本报记者 杨井鑫 北京报道

伴随乡村振兴战略推进,银行涉农贷款规模正处于快速增长期。4月19日,银保监会公布今年一季度银行涉农贷款统计数据显示,截

## 信贷规模增长

央行数据显示,截至2022年末,我国的本外币涉农贷款余额为49.25万亿元,同比增长了14%。其中,农户贷款余额为14.98万亿元,占比30.41%;农业贷款余额5.06万亿元,占比为10.27%。

银保监会披露的涉农贷款资金投向向上可见,农林牧渔业、农田基本

## 直击“痛点”

4月14日,银保监会发布了《关于银行业保险业做好2023年全面推进乡村振兴重点工作的通知》(以下简称“《通知》”)。该《通知》围绕银行业保险业服务全面推进乡村振兴重点工作的任务目标,从聚焦农业强国建设重点领域、强化农村金融服务能力建设、提升“三农”领域保险服务质效、强化监管引领等四个方面提出十五项工作要求。更重要的是,其中不少具体内容均对化解当前银行信贷投放的难题给出了应对措施。

针对农业高风险的问题,《通知》

建设、农业科技贷款、农村基础设施等领域是银行信贷的增长点。

据了解,当前银行在助力乡村振兴过程中,主要信贷模式以产业为核心,而产业中又以龙头企业为抓手,通过解决龙头企业的资金问题,带动整个地区的农村产业经济。在这种模式下,大型农企获得

中明确提到,各银行要深化内部专营机制建设,保持涉农信贷内部资金转移定价、不良容忍度、尽职免责等倾斜政策力度不减。银行要积极破解农村金融增信难题,拓宽农村合格抵质押品范围,探索丰富增信方式,可将农业保险保单作为增信参考。同时,强调了推动农业保险扩面增品,健全保险风险分散机制。

此外,《通知》还要求优化涉农金融发展环境。加强与各级政府部门和农村基层组织的协调联动,深入推动涉农信用信息平台标准化规范化建设,加强农村金融与乡

REITs回购、远期交易等多种投资路径,持续提升理财业务服务实体经济质效。

在光大银行金融市场部宏观研究员周茂华看来,参与基础设施公募REITs,考验的是银行以及理财子公司的综合素质。“具体来讲,其一,基础设施公募REITs,类似基础设施资产的IPO,且基础设施项目对于投资建设单位及前期债权性资本而言,可能存在资金长期占用或资金来源期限错配的问题,需要银行及理财子公司拥有‘资管+投行’的能力。其二,国内各地基础设施项目多以当地政府及地方投融资平台为主要投资建设和运营主体,需要银行及理财子公司具有较强的项目管理素质。银行及理财子公司需要夯实其专业的投资管理能力,保持在客源、项目资源以及账户管理上的优势,提供整体金融解决方案,从多个维度参与到公募REITs之中。”

之所以有越来越多的银行青睐公募REITs业务,原因之一是公募REITs自身拥有较多优势。

“公募REITs底层资产拥有稳定的现金流,因此往往能表现‘穿越周期’的特征。同时,公募REITs具有股债双性的特征。”周茂华表示。