

财经眼

15省份100多个地市开展试点,截至目前共办理业务1.3万多笔

# “带押过户”,便民利企新服务

本报记者 常钦 赵展慧

买卖有贷款的二手房,因为存在提前还款、注销抵押登记等手续,不仅交易时间延长,风险和交易成本也增大,成为不动产登记的一大痛点。

在一些地方实践的基础上,自然资源部联合银保监会近日印发《关于协同做好不动产登记和金融便民利企合作,协同做好不动产登记和金融便民利企合作,协同做好不动产登记和金融便民利企合作,协同做好不动产登记和金融便民利企合作》,进一步提升便利化服务水平,降低制度性交易成本,助力经济社会发展。

这项措施的实施效果如何?给群众带来了怎样的便利?记者进行了采访。

## 再造登记流程,节省交易时间,降低交易难度和成本

“银行提前还贷需要申请,还得注销房屋抵押,然后房子才能卖掉,到时候我们看中的房子也不知道还在不在。”这段时间,想要换房的江苏省盐城市居民李先生有些犯难,总在犹豫要不要花钱找中介垫资还贷。

李先生现在居住的房子,是夫妻二人婚后辛苦打拼贷款买的。随着生活水平的提高,夫妻俩决定以“小房换大房”的方式购置一套改善房。问题也随之而来,房子还有几十万元银行贷款尚未结清,意味着置换流程和难度大大增加。

发愁之际,不动产“带押过户”新政策帮李先生解了围,他不再需要提前偿还贷款,就可以将房屋出售过户。

“‘带押过户’改革后,可大大节省不动产的交易时间,降低交易难度和交易成本,切实方便企业群众办事。”自然资源部自然资源确权登记局副局长赵燕告诉记者,不动产“带押过户”是指在已抵押的不动产转移登记时,不需要提前归还旧贷款、注销抵押登记,即可完成过户、再次抵押和发放新贷款等手续,实现不动产登记和抵押贷款的有效衔接。

今年3月,盐城市明确要求市区各经办存量房贷业务的金融机构实现“带押过户”全覆盖。目前,盐城市区22家开办存量房贷业务的商业银行中已有10家开通“带押过户”服务,其中就包括李先生办理房贷的盐城农商银行。

“‘带押过户’解决了我们的资金问题,程序简单,一次申请就可全部办结,买方快速买了房,我们也快速卖了房,大家都不需要再等了!”李先生说。

赵燕告诉记者,“带押过户”改革实施前,已抵押的不动产办理买卖转移时,需要先筹集资金归还贷款,办理不动产抵押注销,再办理不动产转移、申请新贷款、办理新抵押权登记,不仅交易成本高、时间长,而且流程繁琐复杂,这成为企业群众办事的难点、痛点、堵点,大家都期望通过整合业务流程,大幅减环节、减材料、减时间、减成本,同时确保财产资金的安全。

自然资源部自然资源确权登记局不动产登记处副处长许培培说,实行不动产“带押过户”后,不动产登记机构并件办理转移登记、抵押登记,即可完成过户、再次抵押和发放新贷款等手续,实现不动产登记和抵押贷款的有效衔接,大大节省了交易时间,降低交易难度和成本。

据统计,山东济南推出不动产“带押过户”改革后,办理时限减少了近10个工作日,实现2个工作日左右办结,单笔平均交易成本从1.2万元左右降至千元以下。

## 预告登记制度守护交易安全,以点带面逐步推动实现“带押过户”全覆盖、常态化

随着“带押过户”政策的推行,各地在实



目前

全国共有15个省份100多个地市开展了不动产“带押过户”试点,共办理业务1.3万多笔,其中天津、山西、山东、江苏、浙江、福建、湖北等省份已经全面开展。

不动产“带押过户”改革进一步提高便利化水平。

目前已向各类银行延伸抵押登记端口或办理点4.7万个。



数据来源:自然资源部等

践中积极探索有效的创新举措,不断丰富完善办理模式,提升政策成效,江苏、浙江、重庆和济南、深圳等地引入预告登记,银行根据预告登记结果审批、发放贷款,进一步提高了贷款审批效率。

“抵押登记完成了吗?还要把不动产权证书拿给银行来申请吗?” “不用再跑了,过户以后,我们系统已经把银行提交的抵押预告登记自动转成了抵押登记,抵押登记证明已推送给银行了,现在银行应该在审核、放款,很快您就能收到尾款了。”

3月20日,在重庆市江津区不动产登记中心综合窗口前,受理科工作人员蒋红为肖先生、祝女士办结了过户,抵押登记也同步完成,不到40分钟就完成了的一笔预告“带押过户”业务。

“搁在以前,站在登记窗口前的买卖双方多少会有一丝担忧。”蒋红告诉记者,“过户前,买方会担心付完首付款卖方不过户,或卖方‘一房二卖’。过户后,卖方会担心买方不及时申办抵押登记,导致自己不能及时收到房款。”

预告登记制度引入后,买卖双方的担忧减少了。蒋红说,只要办了预告登记,未经买方的同意,卖方祝女士不能随意处置这套房屋。买方肖先生预告登记之后放心大胆地把首付款支付给了祝女士。

记者了解到,从祝女士登录“渝快办”授权银行填写预告登记资料开始,全程实现无

纸化。蒋红介绍,农业银行重庆分行已接入服务端口,祝女士提供的材料全部由农行江津支行通过服务端口上传给登记中心,“面积、坐落等数据自动生成,既便利了企业群众办事,也降低了登记人员工作负担,一举两得!”

截至目前,重庆全市已有160家银行等金融机构、1374家房产经纪机构接入系统,为买卖双方提供预告“带押过户”申报服务,基本实现过户当天完成房款结算,大幅降低了交易成本。

“‘带押过户’实践有基础。”赵燕介绍,各地通过加强登记和金融协同、优化办理流程、升级改造业务系统、深化信息共享、系统直联等方式,推动不动产“带押过户”。目前,全国共有15个省份100多个地市开展了“带押过户”试点,共办理业务1.3万多笔,其中天津、山西、山东、江苏、浙江、福建、湖北等省份已经全面开展。

中国建设银行与当地不动产登记机构共同研究探索安全可行的银行“带押过户”住房贷款模式,达成房屋无需解押即可完成交易过户、贷款审批发放的登记和金融合作模式。截至3月末,建行在全国100多个地市试点开办个人再交易住房“带押过户”贷款业务,发放4000多笔个人再交易住房“带押过户”贷款。

近期,建设银行总行结合前期分行试点情况,制定了《个人再交易房屋“带押过户”贷款综合服务操作指引》并印发全行,明确了个人再交

易房屋“带押过户”贷款的办理条件、适用范围和贷款要素,规范了业务流程和操作,要求全面推广个人再交易住房“带押过户”贷款业务。

自然资源部、银保监会要求,各地在已有工作的基础上,深入探索,以点带面,积极做好“带押过户”服务,逐步实现地域范围、金融机构和不动产类型全覆盖,常态化开展“带押过户”服务。

## 加强组织、防范风险,推动“带押过户”高效办、安全办

“不动产登记是一项基本的公共服务,关系企业群众最普遍的重大财产权益。”赵燕说,通过加强登记和金融的协同,在全国推进做好不动产“带押过户”,一方面可以降低制度性交易成本,另一方面可以维护买卖双方、抵押人、抵押权人等各方权益,满足了企业和群众对财产权高质高效保护的需求。

“带押过户”不仅带来省心体验,还起到省钱的惠民效果。“这项新业务,建行帮我省了将近2万元。”安徽省合肥市高先生原计划借用过桥资金提前结清房贷,“带押过户”上线后,高先生不再需要支付高额利息。对银行来说,“带押过户”提高了客户满意度,贷款在银行及时承接,也保证了存量贷款。

安徽省各地不动产登记机构与建行安徽省分行持续优化“不动产+金融”领域深度合作,从系统对接方面精准发力,推进登记和金融系统贯通、数据共享,借助不动产登记网上“一窗办事”平台,将不动产登记端口延伸到建行网点,实现贷款和登记所有环节在建行网点“一次申请办理”。

在江苏省苏州市吴江区,当地农行加强与自然资源、发改、住建、金融监管、人民银行等部门沟通,加快办贷审核效率,实现二手房贷款“带押过户”业务的全流程畅通。目前农行江苏分行已经在省内南京、苏州、南通等七地落地不动产“带押过户”服务,已办理“带押过户”近600笔、金额超5亿元。

为了让企业和群众享受更便利安全的服务,改革举措还在继续深化。

——守好“带押过户”安全底线。赵燕表示,在协同做好不动产“带押过户”工作中,加强组织、防范风险是重要内容。自然资源部将指导地方建立畅通的沟通协调机制,梳理风险点,制定应急预案,实现全流程闭环监管。通过发布协议样本、风险提示、业务预警等多种方式,切实防范风险。

北京银保监局会同北京市规划和自然资源委员会搭建专门业务平台,实现不动产登记机构与金融机构的网络互联,确保房产转移和抵押过程中能够及时准确获取信息,实现关联业务的同步停止、同时退回,保障资金安全。下一阶段,北京银保监局和北京市规划和自然资源委员会等部门将根据实际执行中发现的“难点、痛点”优化业务流程,提升群众服务体验。

——推动“带押过户”协调办、高效办。银保监会法规处处长周兰表示,将进一步推进登记金融系统融合,优化工作流程,实时共享信息,精简办事材料,努力实现登记、贷款、放款、还款无缝衔接,切实便民利企。鼓励建立跨银行业金融机构贷款协同机制,进一步探索不动产登记机构和银行保险监督管理机构“总对总”业务和系统对接方式。

不久前,珠海市不动产登记中心和珠海市银行业协会联合召开工作推进会,计划试点拓展带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。接下来还将进一步规范跨行业办理流程,完善银行间互信体系建设,约定合理的贷款回收时限,促进跨行业业务的顺利推进。

上图:济南市不动产登记中心内,工作人员正在对接办理存量房“带押过户”业务。徐肖芳摄

财经眼

绿色金融,既是经济高质量发展的重要推动力,也是金融业自身转型发展的长久动力源。脚踏实地、精耕细作、锲而不舍,绿色金融这片发展沃土一定能结出更丰硕的果实

# 为绿水青山注入更多金融活水

吴秋余

工商银行绿色贷款余额达3.98万亿元,建设银行推进绿色租赁、普惠租赁及数字化转型,中国银行境内外绿色债券发行规模达877亿元……不久前披露的上市银行2022年年报显示,绿色正成为银行业高质量发展的鲜明底色,多家银行传统绿色信贷业务增速加快,绿色债券、绿色理财产品等绿色金融产品“工具箱”不断丰富。

“绿水青山就是金山银山”。近年来,在新发展理念引领下,我国金融机构积极发展绿色金融,为生态文明建设提供多种形式的融资支持,金融活水持续滋养绿水青山。中国人民银行发布的数据显示,截至目前,我国绿色贷款余额超22万亿元,约占所有贷款余额的10%,绿色债券余额已超2.5万亿元,规模位居全球前列。

党的二十大报告提出:“推动经济社会发展绿色化、低碳化是实现高质量发展的关键环节。”开局之年,加快构建新发展格局,着力推动高质量发展,都对绿色金融发展提出了新的更高要求。据测算,实现碳达峰、碳中和目标所产生的资金需求,规模高达百万亿元,绿色金融发展空间巨大、前景广阔,为金融业高质量发展提供了重要机遇。金融机构要完整、准确、全面贯彻新发展理念,着眼经济社会发展大局,在不断扩大绿色金融业务规模的同时,加快提升绿色金融发展质量,以高质量的绿色金融产品和服务推动经济高质量发展。

政策添绿,是科学精准发展绿色金融的有效手段。绿色金融发展,离不开完善的政策体系和市场环境,货币政策要更好发挥政策工具的总量和结构双重功能,把更多金融资源配置到绿色发展领域。近年来,人民银行创设碳减排支持工具和煤炭清洁高效利用专项再贷款,科学有序助力绿色发展。截至2022年末,碳减排支持工具已提供资金3000多亿元,支持金融机构发放碳减排贷款近6000亿元,2022年全年带动碳减排量约一亿吨。实践证明,结构性货币政策工具,既充分发挥了政策激励作用,精准支持绿色金融发展,更有效调动了金融机构积极性,以市场化方式实现金融资源配置。下一步,要不断完善绿色金融标准体系,逐步强化金融机构核算和环境信息披露要求,优化绿色金融评价方法,拓展评价结果运用场景,引导金融机构用好结构性货币政策工具,更好支持绿色低碳发展。

创新助绿,是提升绿色金融服务水平的重要途径。绿色发展涉及生产生活的方方面面,需要金融机构因势利导,开发更多满足社会需要的新产品。从上市银行年报看,不少银行已经在绿色金融产品和服务创新上发力,平安银行在手机APP上推出个人碳账户平台“低碳家园”,鼓励用户绿色生活方式,中信银行发行绿色低碳主题借记卡,并上线个人碳减排账户,引导绿色消费转型。未来,适应绿色金融发展的新形势,金融机构要用心打造真正适合市场需要的绿色金融产品,加快提升服务能力和水平,为绿色发展量身定制个性化、多样化和差异化的创新服务。

耐心护绿,是推动绿色金融长远健康发展的应有心态。实现碳达峰、碳中和目标是一场“马拉松”,而不是“百米冲刺”。与传统融资项目相比,绿色项目往往具有周期长、收益低、投资大等特点,金融机构要以久久为功的历史耐心对待绿色金融发展,为绿色发展提供更多长期、低成本、可持续的资金支持,切不可急功近利,希望通过绿色金融赚快钱。还要看到,绿色转型是一个过程,不会一蹴而就,必须坚持先立后破,要统筹好绿色项目与传统项目的关系,根据经济社会发展形势,稳妥把握好金融支持力度,努力实现平稳过渡,防止可能引发的金融风险。

“未来一年将在绿色金融领域持续发力。”这是多家银行在2022年年报中的发展展望。绿色金融,既是经济社会高质量发展的重要推动力,也是金融业自身转型发展的长久动力源。脚踏实地、精耕细作、锲而不舍,绿色金融这片发展沃土一定能结出更丰硕的果实。

财经短波

## 进出口银行加大制造业贷款投放力度

本报电 记者近日从中国进出口银行获悉:截至3月末,进出口银行制造业贷款余额近1.9万亿元,其中中长期贷款余额1.62万亿元,一季度投放制造业贷款3000亿元。

今年以来,进出口银行充分发挥中长期贷款融资优势,支持传统产业转型升级和先进制造业发展,一方面聚焦汽车制造、工程机械、有色金属等产业,支持骨干企业高端化、智能化、绿色化升级改造;另一方面将先进制造业作为信贷投放重点,支持轨道交通、船舶等领域相关企业实施关键核心技术和产品攻关工程。为服务制造业企业“出海”,进出口银行将信贷资源精准投向进出口环节和进出口企业,助推中资制造企业从价值链低端向中高端延伸。(赵展慧)

本版责编:赵展慧 版式设计:汪哲平

“五一”假期将至,不少人早早安排起旅游计划。旅行期间,如何减少人身、财产等方面损失风险?专家建议,人们在安排旅游计划时,不妨为自己和家人配置好有关的保险产品,让出行更加安心。

专家表示,最常用到的是各类旅行意外险。“不同旅行意外险的功能各有侧重,有的重点保障乘坐交通工具过程中的风险,有的专为旅游景点常见意外给予理赔,一般包括医疗补偿、住院津贴、身故伤残赔付或赔付、个人责任险等,消费者可根据自身出行计划及实际需求为自己增厚保障。”中国社科院保险与经济发展研究中心副主任王向楠说。

对于投保过普通意外险的消费者,是否还需要投保旅行意外险?业内人士介绍,常规意外险产品可能不保障高风险活动造成的损失。对打算进行登山、漂流、跳伞等活动的

# “五一”出门旅游 保险服务跟上

本报记者 屈信明

消费者而言,要注意查看此前投保的产品是否提供相关保障。如果没有,则可考虑投保具有高风险活动保障责任、提供紧急救援服务的产品。

安排好了出行计划,如果航班延误或行程有变,不仅影响心情,还可能亏了“钱袋子”。对此,保险也能减轻损失。比如,选择飞机出行的消费者,可购买航班延误险。此外,一些旅游网站与保险公司合作推出旅行取消险、酒店取消险等,消费者也可了解相关产品。也有不少消费者选择“一站式”服务,投

保综合性的旅行保险。一些综合旅行险的保险责任涵盖了意外身故或残疾、高风险活动意外、交通意外等,保障相对全面。专家提示消费者,综合性保险虽“省事”,但保障范围越多,保费也会相应提高。消费者应仔细研判产品保障责任是否与自身需求相匹配。

对不同旅行方式和目的地的消费者而言,还有哪些投保注意事项? “跟团出行的消费者要了解清楚旅行社提供哪些保险。”王向楠说,如果旅行社仅有旅行社责任险,那么游客遭受的非旅行社造

成的损失就难以获得保障,消费者应结合行程特点考虑购买意外险。同时,在签跟团合同时,也要避免盲目勾选多功能重复的保险产品。对自驾游的消费者而言,可投保自驾游旅游险,如遇碰撞、刮蹭等事故损失能够得到保障以及道路救援等服务。

对选择境外游的消费者而言,要根据当地医疗费用、消费水平等选购境外旅行险,相应地配置好保额,以免因小磕小碰承担高额治疗费用。

“消费者在配置保险时,还要注意通过正规渠道投保,仔细阅读保险条款、免赔声明等,选择真正适合的产品,避免后期发生纠纷,更好度过愉快假期。”王向楠说。

理财参谋