

无须提前还贷,无须垫付资金

邮储银行镇江市分行成功发放多笔“带押过户”二手房贷款

本报记者 俞佳融 包建华
本报通讯员 陈寰

近日,邮储银行镇江市分行成功发放多笔“带押过户”二手房贷款。在“带押过户”业务推进过程中,政银多方携手,共同推进信息交互系统测试,击破数据壁垒与“信息烟囱”,为业务的成功开办打下了坚实基础,也为二手房买卖双方带来实实在在的好处。

买方:将风险降至最低

“带押过户”是指卖方无须先还贷解押再办理过户转移,只要买卖双方与贷款银行签订了协议,经不动产登记机构审核通过后,即可办理不动产转移。

“带押过户”对于买方来说也是一项重大利好举措,不需要先解押,买方即可办理贷款,买方把首付款打到约定账户就可拿到房,如果最终过户出现问题,房款还能原路返还,以最大程度保障买方利益,将风险降至最低。

“对我来说也更加方便了,不用在交易、登记机构和银行之间多次往返,缩短了整个业务周期。”不久前,作为邮储银行镇江市分行“带押过户”业务受益客户之一,买方乔女士在成功办理过户手续后,对这样的方便连连称赞。

“带押过户”业务的开办,直接打通了二手房交易过程中的重要环节,并且降低了买卖双方再入市“门槛”,增加了双方更多的可选择性,降低二手房在市场上的流通成本的同时,也势必会进一步活跃房地产市场,成为未来发展趋势。

卖方:省去筹措资金成本

近日,邮储银行镇江市分行成功发放多笔“带押过户”二手房贷款中,有一笔涉及到了外地客户。作为卖方的徐女士特地从南京赶到镇江,无须提前还贷,无须垫付资金,徐女士当场就办理好了过户手续。

“不用想法子还贷,一个交易窗口就可以直接办理过户、抵押手续,把我这套房子卖出去,缩短了交易周期,节省了不少时间和成本,真真切切感受到了新政策的实

惠和便利。”徐女士说。

在传统的二手房交易过程中,需要卖方借款或垫资提前结清贷款,解除原有抵押后才能办理过户手续,买方将房子再次抵押给银行后方可获得银行贷款。“带押过户”业务的开办极大的省去卖方筹措资金的成本,缩短了买卖双方交易的时间,降低了二手房交易的难度。

邮储银行镇江市分行三农金融事业部(消费信贷部)总经理施玉兵表示,“带押过户”业务的开办,进一步增强了二手房买卖双方的资金安全,优化了本市二手房交易流程,对提振市场具有积极作用,有助于更好地满足刚性和改善性住房需要,对盘活镇江市存量二手房业务有着深远的意义。

银行:防范双方资金风险

记者了解到,传统模式下,二手房住房贷款的交易流程为:买卖双方确定交易意向后,购房人向银行申请贷款;审批通过后,售房人筹集资金结清原购房贷款,再办理房屋解押手续;最后买卖双方完成过户,银行设置抵押落实放款。

邮储银行“带押过户”金融服务新流程则为:买卖双方确定交易意向后,购房人提出贷款申请,在银行审批通过后,售房人无须结清解押即可办理带押过户,带押过户完成落实新抵押,银行即可落实放款,再用购房人贷款资金偿还售房人贷款,予以结清解押。

“对比传统模式,新模式的服务流程省去了筹措过桥资金还款和结清解押步骤,缩短了约一个月的业务办理时间,可以帮助客户降低融资成本,防范买卖双方交易资金风险等问题。”施玉兵说。

下一步,邮储银行镇江市分行将持续发挥金融机构资源优势,通过探索新业务模式、搭建居民绿色购房通道、优化业务流程等措施,为有合理购房需求的客户提供金融服务,助力镇江市房地产市场稳健发展。

知识拓展“小贴士”:

什么是“带押过户”?

“带押过户”就是卖家可以在



不解押的情况下,直接变更交易,把房子卖出去,再由买家重新办理贷款。这种模式与原交易模式相比,二手房交易减轻了“过桥资金”的烦恼,降低了房屋“入市门槛”,降低二手房在市场上的流通成本,进一步激活二手房市场活力。

由于带押过户流程是办理二手房买卖业务的同时办理抵押变更,所以资料只需要提交一次,在同一个窗口办理即可。在整个交易过程中,无须提前还贷、无须垫付资金,且资金有专用监管,一旦发生风险或出现意外情况导致交易失败,那么存入的资金将原路返还,既能有效防范交易风险,又能避免资金纠纷。

“带押过户”具体流程有哪些?

1. 买卖双方就交易的房产达成一致,并取得抵押贷款银行的同意;
2. 买卖双方与贷款银行签订资金监管相关协议,确保监管资金能够大于卖方剩余贷款本息;
3. 买方申请的贷款由银行审批后,将买方首付款与银行发放的贷款资金一并存入监管专用账户;
4. 办理“三合一”登记,即二手房买卖预告登记、卖方抵押变更登记、买方新抵押设立合并办理;
5. 释放监管专用账户中的资金,先用于结清卖方剩余贷款本息,注销抵押登记,再将剩余资金转给卖方指定账户。

浦发银行获评“中国银行业数字化转型优秀案例”



本报讯(浦轩)近期,由《中国银行保险报》发起的“2021年中国银行业数字化转型案例征集”活动评选结果出炉,浦发银行“最智能的财富管理银行的探索与实践”凭借财富管理的多项数字化创新成果,成功入选“2021年中国银行业

数字化转型优秀案例”。

“最智能的财富管理银行”以全景银行“全用户、全时域、全服务、全智联”为一条主线,坚持数字引领和客户体验双轮驱动,重点抓好三大任务,实现四大创新点,推动财富管理业务的全面转型。

从三大任务来看,一是以“五大智能化”为工具,推动“智能投研、智能规划、智能洞察、智能交互、智能风控”5大核心领域引领业务升级,构建了集需求洞察、投研规划、交互陪伴于一体的智能财富管理体系。二是以“客户分层和专

业经营”为底座,面向全客户,完善分层链式输送机制,搭建全渠道智能营销服务体系,实现从“单一产品”到“资产配置方案”进而到“综合金融服务规划方案”的升级,最终促进客户金融资产的增长。三是以“零售数字化管理体系”为推动器,将分行惯性动作转向总行统领、步调一致的“一个银行”,改变指挥链条传输衰减、总行部署难以快速抵达经营机构末端的难题,使总行的战略布局能力和战术推进水平全面升级。

《中国银行保险报》是中国银保

监会主管的唯一工作日报,已经连续多年面向保险业征集信息技术案例,并通过业内专家评审出年度优秀案例,形成保险业信息技术优秀案例集,为保险业数字化转型发展提供借鉴,也得到行业一致好评。

本次共征集200余个数字化转型案例,涵盖国有大型银行、股份制银行、城商行等各类机构,最终评选出60个案例。“最智能的财富管理银行的探索与实践”入选优秀案例,标志着浦发银行财富管理的智能化建设再一次收获权威认可。