

# 从控额度到保额度 银行房贷“攻守之势异也”

今年以来，在稳地产背景下，楼市松绑“新招”不断。从控额到保额，银行对房贷业务的态度也在悄然生变，在“一城一策”的背景下，如何用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，为购房者提供更为便利的金融服务成为银行未来发力的方向。

## 多地推“带押过户” 利率执行最新标准

这两天，多个城市二手房放开“带押过户”火了！

“带押过户”指的是，存在抵押的房产要上市交易的，无需先行还贷或垫付，即可实现抵押变更、转移登记及新抵押设立。而在此之前，国内二手房交易普遍要求卖方（原房主）先解押才能办理过户手续，而解押则意味着原房主需要还清全部按揭贷款。

当前，南京、苏州、济南、无锡、昆明等多地均创立了“带押过户”模式，“带押过户”不仅为原房主避免了寻求社会“过桥资金”中存在的各类风险，新房主只能通过原房主贷款行进行贷款的方式也为银行保留了房贷额度，避免了

优质资产出现流失。

“这是最近推出的新政。”南京地区某银行个贷部门工作人员向记者介绍称，“举个例子，假如原房主目前想把手里的房产卖掉，这时新买家就可以来我行进行贷款，比如原房主按揭贷款剩余100万元未还清，那么‘带押过户’模式中就可以不用先还清这笔贷款，由新买家贷到资金后再将原房主100万元的贷款结清，后续由新买家完成还款。”

对于利率执行情况，上述银行个贷部门工作人员介绍，“新房主办理按揭贷款的利率参考最新标准执行”。

光大银行金融市场部宏观研究员周茂华在接受记者

采访时分析称，银行通过“带押过户”保房贷额度主要还是落实楼市三稳任务，根据各区域房地产市场供需和区域宏观调控政策需要，因城施策，精准调控，促进楼市需求恢复。“带押过户”有助于减轻部分购房者高额资金垫付，提升二手房交易效率等。

中原地产首席分析师张大伟认为，从更高的层面上来看，“带押过户”政策有助于加快换房需求入市，会促进市民购买二手房及在该城市扎根落户，并进一步促进房地产市场良性循环。

据张大伟介绍，在执行过程中，多数“带押过户”需要在同一个银行系统内操作，才能实现“带押过户”。

## 从控额到保额 银行房贷态度生变

回顾近两年来的房贷支持政策变化，银行的态度已经悄然生变。

2020年12月31日，央行、银保监会发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》，明确对中资大型银行、中资中型银行、中资小型银行和非县域农合机构、县域农合机构、村镇银行，共5档机构分类分档设置房地产贷款占比上限、个人住房贷款占比上限。

在监管对房贷集中度“划档”之后，银行房贷放款曾出现阶段性紧缩。以北京地区为例，在2021年清明小长假之后，北京地区部分银行房贷额度便出现了收紧，当年8月北京地区房贷额度严控全面升级，多家银行分行以及分支行均无房贷额度，彼时有银行个贷人士直言，“2021年想要额

度应该没戏了，2022年可能才会有”。

而今年以来，在宏观经济因素影响下，部分购房者出于月供压力、资金运用效率等因素选择提前还款，并且LPR（贷款市场报价利率）多次下调背景下，也让部分房贷利率高位站岗的购房者感觉“不划算”。然而，在记者此前的调查中，有银行以产品升级为由拒绝受理线上提前还款申请，购房者想要申请提前偿还本金，必须到进行贷款的网点进行线下预约。据调查，有关停线上还贷渠道的银行客服曾表示，9月16日可再尝试线上申请。不过，9月20日，记者尝试发现，该行手机银行App当前仍显示“产品升级”无法办理。另外，在记者调查过程中，也有部分银行表示，申请提前还款需要进行预约，办理

周期为1个月左右。

从上市银行2022年半年报中可以发现，个人住房按揭贷款方面，有28家银行较上年末有所增长，但增幅普遍维持在个位数，放缓趋势也较为明显。另有12家银行个人住房按揭贷款较上年末有所减少。

正如诸葛找房数据研究中心高级分析师陈霄所言，银行态度的变化，能够反映出市场形势的变化，在前两年房地产市场交易火热的时期，银行通过控制房贷额度来稳楼市、稳房价，在当前，经济下行压力加大，居民预期收入下降，投资理财收益不景气，加上部分地区房贷利率下调至最低4.1%，一部分购房者选择提前还款，轻装上阵，对于银行来说还贷客户增加，控房贷不得不转向保房贷。

## 完善差别化住房信贷支持政策

在“一城一策”用好政策工具箱稳楼市的前提下，加大金融扶持力度，优化金融服务方式，促进房地产业良性循环和健康发展成为银行必答课题。

在陈霄看来，对于未来的银行房贷业务，银行应因城施策完善差别化住房信贷支持政策，对于购房者提出灵活还款方式，如先息后本或者利息加少量本金，减轻购房者的还贷压力，满足刚性购房需求释放，加大信贷资源保障，对重点客户给予期限调整、利率优惠等方面支持。

招联金融首席研究员董希淼指出，目前，多数银行已经对住房贷款政策进行了微调，比如降低贷款利率、加快放款速度等，但相应调整集中在满足首套住房消费需求。下一步，应在如何满足改善性住房需求上采取更多的支持政策，如适当放宽贷款条件，改变“认房又认贷”，区别对待已经结清贷款的购房者。

在优化房贷业务金融服务方面，也有部分银行高管在业绩发布会上做出了回应。交通银行副行长周万阜表示，加快房贷业务的流程优化，强化科

技赋能，通过数字化改造，提升房贷业务留存效率和客户体验，解决疫情条件下房贷业务的正常办理。邮储银行副行长姚红指出，重点支持刚性和改善性住房需求，加强商品房的预售资金监管。

“对银行来说，应主要落实楼市三稳任务，根据各区域房地产市场供需和区域宏观调控政策需要，因城施策，精准调控，促进楼市需求恢复。‘带押过户’有助于减轻部分购房者高额资金垫付，提升二手房交易效率等。”周茂华说道。

（北京商报）



耘说  
养老

报业集团&耘林集团联合出品

## 养老服务中社交很重要 在耘林，你不会感到孤独

当你的同龄人，比如你的朋友、同学、同事等，离开你时，你会被孤独感围绕，难以摆脱。当老年人面对这一情况时，他们更难找到新的同龄社交圈。养老机构通常会通过不同方式来帮助老人消除孤独感，比如组织活动、一起庆祝节日、组织短途旅游等；老人们日常也会一起喝茶聊天、打牌消遣、一起过生日。但是，有时候即使有人陪伴，老人还是可能会感到孤独。在耘林生命公寓，有一个怀旧博物馆，里面的老物件能让老人想起从前的点滴、引起内心的共鸣，为老人提供了简单的快乐和社交活动。

现代照护机构要创造快乐的生活环境，离不开“住所”这一要素，无论是买房子还是租房子，都要让老人觉得是自己的家，要能够激发他们的自尊和自我管理意识。同时，针对老人的孤独感，要组织社交活动以及能引起老人讨论的话题，这些都能有效提升老人的归属感和生活幸福度。

那么，如何能让老人参与社交、恢复精神活力呢？方式之一就是“分享”。分享共同的记忆、时代情绪，甚至是时代创伤。除此以外，分享以前工作中的趣事也能增加归属感。

另一个方式是构建“泛家庭文化”，其目的也是重塑老人的归属感。在耘林生命公寓里，大家常说，“我们是耘林大家庭”。这一大家庭不仅包括了业主、员工，也包括他们的家人、志愿者，甚至包括供应商和清洁工。除此以外，当附近居民、外部客户来到共享大厅，坐下来吃饭、喝咖啡、上网、看书，也可能给业主带来新的话题。这对耘林生命公寓整体幸福感的提升都是有利的。有时，家人的看望和陪伴给老人带来的快乐比员工提供的服务更有效。当家人来看望老人时，无论如何，老人都会非常开心。耘林生命公寓里的各类场所，例如餐厅、吧台、小超市，甚至是健身活动设施，都可能成为老人和其他客户的话题，为老人的生活带来活力。我们相信，和外界的接触可以带来新鲜感，让生活不再无聊，这也是耘林保持服务对外开放的原因。

“归属感”通常意味着能有效参与沟通交流，所以对于不和家人同住、已退休，也不参与锻炼活动的老人来说，提升归属感是很重要的。

养老护理类机构可以利用“艺术”来创造话题，尤其是与情感、历史相关的艺术。艺术品，无论美丑、无论是先锋或是复古，都能带来话题。耘林生命公寓在内部装饰上花了很多心思，力求为老人生活提供些聊天的话题。很多周边居民也被吸引到耘林生命公寓，不管是来吃饭还是来理发，这些周边居民都能为业主带来聊天的话题。

此外，“老物件”也能有效引起话题。耘林怀旧博物馆里收藏了各类老物件、老照片等，有些甚至是半个世纪前的老物件了。这些都能唤起老人们的回忆，帮助他们保持生活的积极性，对缓解脑部功能下降也有帮助。通过老物件引发的话题可以促进老人与他人聊天、建立联系。物品的各个方面，不管是声音、气味，还是材质，都能引发话题，让老人们分享记忆，比如以前用来洗衣服的搓衣板、老式缝纫机上的精致装饰。

强烈推荐大家来耘林生命公寓各个项目的怀旧博物馆看看，从老物件中体会历史的印记，也为耘林生命公寓带来新鲜气息。