

# 二手房交易无须提前还贷,可用新贷还旧贷,新政实施后—— 我市首笔“带押过户”贷款落地

暖企惠企  
促发展



连日来,全国多地推行二手房“带押过户”政策。日前,我市有关部门也正式印发了《关于探索实施二手房“带押过户”服务模式的通知》(简称《通知》),试点推行以抵押登记变更为特点的同银行间二手房“带押过户”办理流程。

“带押过户”指的是,存在抵押的房产要上市交易的,无须先行还贷或垫付,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,耗时耗力,且存在较大交易风险。

那么,目前,该模式在江门的落地情况如何?哪些银行可以办理相关业务?具体如何操作?对此,记者走访了市区多家银行。

文/图 江门日报记者 陈倩婷 吕胜根



银行工作人员为客户办理二手房“带押过户”贷款业务。

## 政银合力推动企业改革 实现产能效益双提升 精益生产背后的“神奇魔法”



↑ 竞晖电器加快自动化生产线改造。  
→ 竞晖电器生产的多功能揉面机。

近日,江门市竞晖电器实业有限公司(简称“竞晖电器”)生产车间内,家电电机生产线正在高效运转,从自动上料、输送到焊接、组装,各道工序工序自动循环,产能达到最大化,每小时可生产500—600台电机。这是该公司精益生产、挖潜增效的一个缩影。近两年,面对疫情影响,竞晖电器主动求变,在市工商联的引导帮扶下,以及银行的信贷支持下,大力推进精益生产改革,加快自动化生产线改造,生产经营实现了跨越式增长。目前公司产能较疫情发生前增加了一倍,销售额连续两年保持40%以上的增速。

当前,受疫情等多重因素影响,竞晖电器生产经营仍面临着很大挑战,今年业绩下行压力加大。不过,对于未来,竞晖电器董事长黄志坚仍充满了干劲和希望。“当下国家对中小企业发展的支持力度之大、政策出台之密集、含金量之高是前所未有的,有国家的帮扶,我们通过自身的努力,定能化危为机。”黄志坚说。

文/图 江门日报记者 陈倩婷

### 狠抓改革 逆境突围

竞晖电器是一家以生产多功能揉面机、打蛋机和榨汁机为主的的外销型民营科技企业,曾获评“十三五”中国十大搅拌类产品出口企业。

2020年初,突如其来的疫情,打乱了竞晖电器的生产节奏,招工用工困难、经营成本上升、流动资金短缺等问题接踵而至。面对生存压力,市工商联组织实施的“精益领航”三年行动,让竞晖电器找到了破局之路。2020年7月,黄志坚从专业咨询机构聘请专业团队进驻企业进行全面管理培训,开启了企业的精益生产之路。通过优化生产运行方式、健全管理体系、加快生产线自动化改造等措施,竞晖电器仅用了大半年就将产能翻了一倍。

“当打通各个环节之间的壁垒,精简流程后,生产效率很快就被提了上来。场地还是原来的场地,人员也还是原来的人员,但公司的各项生产指标却创下了历史以来的最好水平。”改革的成果,让黄志坚更加坚定了继续推进精益生产的信心。

2021年,市工商联牵头组织邮储银行江门市分行等机构,围绕“精益领航”三年行动,为企业量身定制“精益贷”专属金融产品,为企业解决改革中的资金难题。有了1000万元“精益贷”授信支持,竞晖电器变革步伐也迈得更大更快了。“目前,我们累计投入了近400万元,同时在注塑、电机、模具、质量等生产部门开展5项改革项目,预计改革后,产能可以再提升一倍。”黄志坚说。

思路一变天地宽。随着精益生产改革的深入推进,全公司员工也开始用科学的眼光重新审视各个环节,提出了一个个提高生产效率的“金点子”:改良KF-330搅拌机底座结构,用压线方式代替缠线方式,效率提升52%;注塑产品实施黑砂替换黑种工艺,每年可为企业节约超11万元;制作自动取注塑产品防水口弹花夹具,每年可为企业节约2万多元……全公司总动员,共同为公司挖潜增效建言献策。

同时,竞晖电器分别投入300万元和3000万元,加快布局工业互联网和自动化生产线改造,更大程度地提升生产效率。2021年,竞晖电器销售额首次突破了3亿元。

### 积极布局 稳健经营

一手挖潜量,一手拓增量。疫情发生以来,竞晖电器在推进自身变革的同时,还积极研发新产品,开拓国内市场。2020年,公司针对国内用户需求,在现有的外销产品上进行改良,研发出一款新款打蛋机。产品推出市场后,销量火爆,短短一个月,就为公司带来100多万元的收入。

尝到了国内消费市场的甜头后,黄志坚加快布局国内市场,不仅在公司组建了专门的内销组,还投入了2亿元在恩平产业转移工业园和蓬江区杜阮镇金镜山工业区筹建两座新厂房,进一步扩大产能,以满足不断增长的订单需求。

疫情之下,竞晖电器逆势增资扩产的底气,源自政府多项助企纾困政策赋予的信心。疫情发生以来,竞晖电器在社保、技改、税收、金融等方面享受了多项实实在在的政策优惠。“企业内部改革和筹建新厂房都需要投入大量的资金,同时,随着订单增多,生产成本上涨,公司资金周转压力不断加大,这时政府的政策扶持和银行的贷款支持无疑是雪中送炭,为企业发展注入了‘强心剂’,让我们更加坚定地走改革创新之路。”黄志坚说。

在新厂房上,黄志坚全面启动了智能工厂建设,通过引进智能设备,上线智能物流、仓储、车间、品质控制等系统,实现车间的精准、高效、节能生产。今年上半年,新厂房正式投入使用。

回顾两年多来的变革历程,黄志坚深有感触。“过去企业靠‘经验式’管理,生产损耗大、生产效率较低。面对疫情带来的变化,企业必须加快变革,对生产方式、管理制度等进行新一轮重塑,不断增强自身抵御各种风险的能力,才能更好地实现稳健经营。”

## 二手房“带押过户”服务模式受欢迎

“原本卖家还在为筹措资金发愁,交易流程一直卡在结清贷款解押过户环节,这项创新服务真的太便民了……”10月18日,李先生在中行江门鹤山支行办理了二手房“带押过户”贷款业务,成为我市实施新政后首位二手房“带押过户”登记和贷款业务的受益者。

李先生是鹤山人。一个月前,为了方便上下班和接送孩子上学和放学,李先生向中行申请贷款购买王先生名下的一套住房,并签署了二手房买卖合同。但因为王先生的房子仍在银行抵押,按照原有的交易流程,王先生需要先自行筹措资金结清银行贷款,解押房产,才能进行下一步交易。

作为新房主,李先生希望能尽快完成过户,装修入住。而另一边,王先生也为筹措资金而发愁。眼看一个月已经过去了,贷款仍未结清,双方焦灼之时,中行江

门鹤山支行的客户经理致电李先生和王先生,向他们介绍了该行刚推出的二手房“带押过户”贷款业务,解了他们的燃眉之急。

“今年9月末相关政策出台后,我行积极向相关政府部门探索业务的落地方案。在此期间,我行获悉李先生和王先生的情况,并了解到他们的房贷都在中行申办,符合‘带押过户’的办理条件,于是便主动联系,希望能帮助他们解决难题。”中行江门鹤山支行行长古俊豪说。

经过和李先生、王先生商谈确认后,中行江门鹤山支行客户经理通过“带押过户”贷款业务,帮助李先生和王先生完成二手房买卖交易。“只跑了一趟银行,就办好了所有手续。”李先生告诉记者说,从房子过户、重新抵押到获得新的住房按揭贷款,只用了2天,十分高效。

## 目前只能做纯商业贷款

首笔二手房“带押过户”贷款业务的落地,意味着今后我市二手房交易将会更加便捷。但目前,该业务的适用范围仍有较大限制,申办人需要满足以下两大条件:一是卖家原贷银行与买家贷款银行为同一家银行;二是目前只能做纯商业贷款,还不能支持公积金或“公积金+商业”组合贷款。

“目前我行暂未开通跨行办理的二手房‘带押过户’贷款业务,主要是为防控业务风险,相关业务流程及操作细则仍在研究中。”工行江门分行相关人士表示。

不过,记者走访也了解到,我市部分银行已有一些创新的贷款产品,支持跨行二手房交易,如农行江门的“住房安心易贷”,可先由该行给卖方发放贷款去结清其在其他银行的按揭贷款,卖方无须自筹资金归还银行房贷,就可轻松完成二手房交易。

此外,工行江门分行的个人赎楼贷款业务也有同样的功能,通过向借款人发放贷款,用于结清借款人房产抵押担保项下的银行债务,以赎回抵押房产用于出售,减

少借款人“过桥”资金成本及风险。至于利率方面,二手房“带押过户”后,新房主办理的住房按揭贷款利率参考最新标准执行。目前江门有银行首套房贷利率低至3.85%,江门农商银行已执行,中行、建行、农行、工行首套房贷利率最低可至3.9%。

而从实际应用情况来看,目前,江门的工行、中行、农行均可办理二手房“带押过户”贷款业务,此外,其他银行也在加快调试,推动该项业务落地,业务量正在逐步增加。

“9月末收到《通知》后,我行马上成立二手房‘带押过户’推动小组,并多次主动联系相关政府部门,共同探讨操作流程和协议,首笔贷款业务于10月21日成功放款,目前我行已受理10多笔相关业务。”工行江门分行相关人士表示。

与此同时,银行也在加大力度向客户推广二手房“带押过户”贷款业务。“目前,已有一些意向客户到我行咨询和办理相关业务。”农行江门分行客户经理表示。

### 相关链接

## 工行江门分行 二手房“带押过户”贷款成功发放

“没想到办理‘带押过户’贷款业务这么方便、快捷!”10月21日,工行江门分行成功向市民胡女士发放该行首笔二手房“带押过户”贷款。

据介绍,胡女士与原业主早已达成二手房交易协议,因该房屋仍抵押于银行,按原有交易流程,原业主需结清银行贷款办理解押后才能进行下一步交易,但原业主因资金问题迟迟未能归还银行贷款,双方都非常着急。10月,胡女士了解到工行可以办理二手房“带押过户”贷款业务,在工行江门分行客户经理的详细介绍和指引下,成功办理了二手房交易首付款资金监管和二手房“带押过户”贷款业务。工行江门分行为胡女士提供从交付首付款到贷款申请、审批、交易、抵押、放款、还款一条龙优质服务,在胡女士妥善产权过户和抵押变更手续的当天便发放了贷款,解决

了她的燃眉之急。

该业务既解决了卖方筹措还款资金的难题,同时也化解了买卖双方二手房交易之间的“信任危机”,可大幅缩短二手房交易时间,降低交易成本,有利于激发市场交易活力,间接加快新房去化,形成新建商品房市场和二手房市场之间的相互促进。工行江门分行将不断创新业务办理模式,提升服务质效,发挥行大担当,助力江门房地产市场健康发展。

### 延伸阅读

## 江门银行持续优化住房金融服务 让市民圆上“安居梦”

为满足市民刚性和改善性购房需求,促进房地产良性循环和健康发展,今年以来,我市多家银行紧跟政策导向和市场需求,及时调整首付比例,下调住房贷款利率,加大力度创新金融产品,持续优化住房金融服务,让市民圆上“安居梦”。

据了解,目前,在江门办理首套房贷款年利率可低至3.85%,二套房贷款利率为4.9%;此外,根据相关政策,在江门首次购房首付比例可低至2成,切实降低个人住房消费门槛和负担。

工行江门分行推出线上个人住房按揭贷款、个人住房按揭贷款(人住还)、个人住房按揭贷款(尾款到期还款法)、个人赎楼贷款业务、个人法拍房贷款等,通过多元化的产品体系,满足市民合理的购房需求,为二手房交易提供

金融支持。

农行江门分行为购房市民免提前还款手续费等,另外,还提供消费贷、装修分期等业务,可以帮市民轻松解决装修、家具家电购买等资金问题。

建行江门市分行为购房客户提供上门服务,审批效率高,“只要客户提供完整的贷款资料,申请次日即可放款。”该行相关人士表示。此外,该行还为为客户减免四大费用项目,包括免提前还款违约金、免缩短借款期限违约金、免抵押评估费用和免抵押登记费用等。

江门农商银行推出创新产品“乐居贷”,采用灵活的还款方式,借款人前3年每月只需偿还利息,余下期限及贷款采用分期还款方式,大大减轻了借款人前3年的还款压力。

# “金融知识素养大竞技”活动圆满结束,累计超60万人次参与答题 学习金融知识 提升风险防范意识



“金融知识素养大竞技”以线上有奖竞答形式进行,吸引不少市民参与。

江门日报(文图 记者/陈倩婷)10月26日,由交通银行江门分行(简称“江门交行”)主办的“金融知识素养大竞技”活动圆满结束。本次活动自去年11月启动以来,已举办了12期有奖竞答,累计超60万人次参与答题,在社会上掀起了学习金融知识的热潮。

本次活动依托江门日报社全媒体平台,以线上有奖竞答形式进行。活动时间持续一年,每月26日围绕不同主题的金融知识内容,如安全使用银行卡、防范电信诈骗、守护个人征信报告等,开展线上有奖竞答活动,让市民动动指尖

就能学习金融知识,并能从活动中检验学习成果,有效提升金融消费者的金融素养和风险防范意识。

活动受到广大市民的欢迎。昨日,记者随机连线了数位参与过本次活动的市民,他们都纷纷点赞,对活动表示满意。市民林小姐是该活动的忠实粉丝,每期线上有奖竞答活动都积极参与,她说:“这个活动形式很好,既能学习金融知识,又能赢奖品,吸引市民主动学习金融知识,希望今后能有更多这样的活动。”市民周姨表示,活动普及了防范非法集资、金融安全、个人征信等日常金融知识,十分贴合

老百姓的生活,很实用。

本次活动作为江门普惠金融的重要活动,以及金融知识普及、金融知识进万家、争做理性投资者、争做金融好网民等活动的有益延伸,是江门金融机构探索金融知识宣教常态化、系统化的又一次重要实践,活动效果显著,得到了有关部门与市民的肯定和认可。江门交行有关负责人表示,在接下来的普惠金融工作中,江门交行将继续创新宣教形式,针对不同人群金融知识的薄弱环节和金融需求,开展金融知识普及活动,持续助力社会公众金融素养的提升。