

# 宁波、丽水两地率先推出二手房“带押过户”交易

■郑海云

近日,宁波、丽水两地率先推出二手房“带押过户”交易。“带押过户”,简单说,就是二手房东有按揭贷款还没还清,原来必须借用买家的首付款或者自行筹集资金结清贷款后才能把房子过户给买家,现在则可以不用提前还贷就能办过户手续了。并且,买家的按揭贷款手续也在这个过程中一并办妥。

## 丽水城区试点“带押过户”交易

日前,据丽水市住保中心消息,为化解“带押”房屋交易难、过户难的困局,盘活存量房交易,促进房地产市场健康发展,市建设局联合市不动产登记中心、不动产行

业协会等单位,在建行丽水分行先行先试,率先推出二手房“带押过户”交易。

二手房“带押过户”交易模式是指存在抵押的房产上市交易,无需先结清贷款,便可实现过户。依据《民法典》第四百零六条的规定“抵押期间,抵押人可以转让抵押财产”,这是对新法规转化为便民利民金融服务措施的有益探索。

二手房“带押过户”具有“降低交易成本、资金更加安全、流程更加便捷”等方面的优势,切实为交易双方提供了便利。一是交易安全,银行对交易资金实施全流程监管,所有资金进出在资金监管专户中进行;二是资金量小,买方只需准备首付款,余款通过银行贷款手续完成,大幅降低交易成本;三是程序简便,丽水市不动产登记中心

专门设置“带押过户”业务流程,将不动产过户和抵押登记同步办理,缩短了二手房交易时间。

据悉,二手房“带押过户”业务拟先在丽水城区试点,下步根据市场需求及风险评估情况,逐步在全市范围内推开,进一步保障房产交易安全。

## 宁波“带押过户”,目前哪些银行能办?要注意什么?

宁波市不动产登记中心正在试点的“带押过户”新模式,一改以往先还清房贷才能交易过户的做法,在进行不动产转移登记时,房屋不动产权和抵押权同时转移,更简便高效。目前,该模式已在多家银行试点,并成功完成了多笔业务的办理。

那么,目前宁波有哪些银行已

经在开展“带押过户”业务?在办理“带押过户”过程中,二手房买卖双方需要注意哪些问题?

笔者从宁波市不动产登记中心、房产中介机构、银行等,得到如下信息:据房产中介机构反映,目前工行、农行、建行、宁波银行等银行,都已经成功办妥的二手房“带押过户”业务的案例。

其他银行能否办理此项业务,还需二手房买卖双方咨询银行。不是所有的二手房交易都可以“带押过户”。

需要特别注意的是,目前各大房产中介机构成功办理的“带押过户”业务,要么是二手房买卖双方按揭贷款是在同一家银行的同一个网点(即抵押权人是同一个),要么是在同一家银行的不同网点(不是同一个抵押权人),跨银行的

成功案例还没有——比如房东按揭贷款在工行、买家按揭贷款要办在建行这种的。

另外需要特别注意的是,因为“带押过户”可以不用买家先付首付款给房东用于提前还贷,出于交易安全考虑,目前房产中介机构在办理“带押过户”业务时候,一般都要求买卖双方办交易资金监管。

还有,买卖双方是公积金贷款,目前暂时无法办理“带押过户”。

此外,如果需要按揭贷款的二手房买家征信有问题,批不出按揭,这意味着“带押过户”的基础就不存在了,银行方面也不会同意“带押过户”。

所以,一笔二手房交易能否办“带押过户”,事先还应去银行咨询清楚。



财知道

## 贷款成本不高于0.7%!

温州落地多笔设备更新改造专项贷款

■邹雯雯、周彪

人民银行近日发布公告,设立设备更新改造专项再贷款,向金融机构提供不低于2000亿元的低成本资金。据悉,温州各家金融机构陆续落地了设备更新改造专项贷款。

人行温州市中心支行数据显示,国庆期间,全市19家全国性银行分支机构积极响应,优化审批流程,对142家清单内企业开展全覆盖走访。截至10月11日,全市银行机构对部分领域设备更新改造项目贷款实现授信14个,金额5.8亿元;已为4个项目发放贷款0.5亿元。

据介绍,人民银行设立设备更新改造专项再贷款,专项支持金融机构以不高于3.2%的利率向制造业、社会服务领域和中小微企业、个体工商户等设备更新改造专项再贷款业务,设备更新改造专项再贷款利率1.75%,期限1年,可展期2次,每次展期期限1年。同时,按照国务院常务会议部署,中央财政将为贷款主体贴息2.5%,今年第四季度内更新改造设备的贷款主体实际贷款成本不高于0.7%。支持教育、卫生健康、充电桩、新型基础设施、产业数字化转型、重点领域节能减排改造升级等10个重点领域设备购置和更新改造。

近日,作为国家发改委批复的该市首批教育领域设备购置与更新改造财政贴息项目贷款3000万元落地温职院。为将好事办好办快,温职院、农行温州

分行第一时间审批、发放财政贴息项目即温职院数字智造“实训研创用”综合育人中心项目贷款,于10月5日成功获省农行批复项目贷款3000万元,并于10月6日完成首笔贷款发放。

10月10日,兴业银行温州分行为浙江某机械股份有限公司成功发放设备更新改造贴息贷款2166万元,结合人民银行专项再贷款和财政贴息组合政策后,预计将减少企业利息支出180余万元。该机械公司是一家专注于紧固件生产制造、研发创新的国家级专精特新“小巨人”企业、国家高新技术企业。本次设备更新改造贷款,将全部用于企业数字化转型生产设备和软件系统购置,打造年产5万吨的智造家电紧固件生产线。此外,建行平阳分行成功获批平阳县人民医院3499万元人行设备更新改造专项再贷款业务,为医院采购包含医学影像类、临床检验类、生命支持类、科研转化类以及其他类各种大型设备提供资金支持,贷款享受人民银行专项再贷款和财政贴息组合政策,将减少利息支出174.95万元。

人行温州市中心支行相关人士介绍,下一步将继续加强与市发改、经信、财政等部门协同合作,指导银行机构建立“一企一策”工作机制,做好融资对接服务,提升贷款审批效率,力争实现更多设备更新改造贷款签约和投放,为促进投资、稳住宏观经济大盘提供有力的金融支撑。

## 什么岗位最赚钱?

智联招聘发布第三季度全国平均招聘月薪

■陶亮

智联招聘日前发布的《中国企业招聘薪酬报告》(下称“报告”)显示,2022年第三季度全国平均招聘薪酬10168元/月,薪酬中位数8001元/月。在全国38个核心城市中,北京平均招聘月薪仍居首位。

数据显示,2022年第三季度全国平均招聘薪酬10168元/月,与上季度持平,中位数8001元/月。

在智联招聘监测的全国38个核心城市中,北京本季度平均招聘月薪为13442元,排名居首;杭州本季度平均招聘月薪为11602元,排名第四;宁波跻身前十,“万元俱乐部”扩充至12城。在本季度企业平均招聘薪酬环比数据上,乌鲁木齐(8.3%)、海口(3.6%)、兰州(1.6%)等城市表现亮眼。

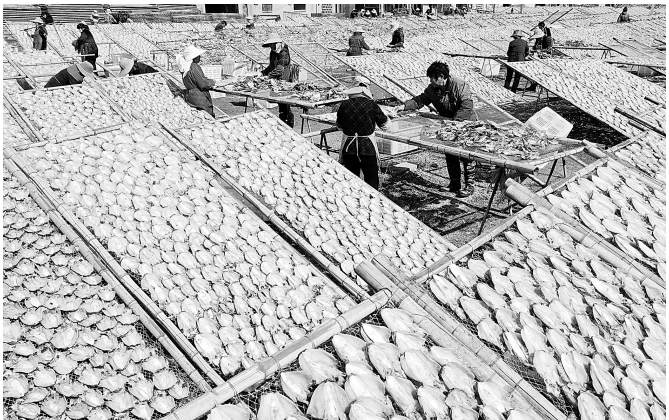
行业方面,第三季度金融和IT互联网行业招聘薪酬水平仍然领先,高技术制造业薪资持续

上涨,大型设备/机电设备/重工业行业第二季度招聘薪酬环比上涨5.7%,第三季度进一步增长1.7%,电子技术/半导体/集成电路、医药/生物工程行业薪资水平环比分别上升2.1%和1.2%。

分职业看,IT管理/项目开发/系统集成等管理岗和技术岗薪资水平仍然较高。硬件开发岗招聘薪酬15665元/月,较上季度上升2.4%,电子/电器/半导体/仪器仪表岗月薪增至14274元,环比上涨2.1%,生物/制药/医疗器械岗位环比增长1%,招聘薪酬13139元/月。

企业性质方面,上市公司招聘薪酬仍居首位,平均招聘薪酬11519元/月,合资企业和外商独资企业分列第二、第三位,平均招聘月薪分别为11143元、11035元,国企招聘薪酬为11031元/月,股份制企业薪资首次高于全国平均水平。

## 鱼鲞飘香 富民增收



秋风起,温岭市松门鱼鲞晒场,渔民正忙碌地晾晒着鱼鲞,晒场周边飘散着阵阵诱人的鱼鲞鲜香。

松门镇是浙江省“鱼鲞之乡”。松门白鲞“腌得咸,洗得

淡,晒得干,色淡黄,味鲜美”,以其外观悦人眼目、品质良好诱人和风味独特鲜美深受消费者欢迎,畅销国内市场,晾晒鱼鲞也成为助力当地农民增收的一项重要产业。 通讯员刘振清 摄

本版提示:投资有风险,入市需谨慎!

## 一万吨! 嘉兴口岸迎来首批进口镍原料

■张萌

金秋十月,海风习习。日前,一艘来自印尼货船在嘉兴乍浦集装箱码头靠岸,等在岸边的浙江华友钴业股份有限公司的工作人员终于放下心来,“1万吨从印尼进口的镍原料到了!”

华友钴业是嘉兴一家主要从事新能源锂电材料和钴新材料研发、制造的高新技术企业。今年上半年该企业应收达到310亿元,同比增长100%。企业效益的大幅攀升,也带来了产能压力。

“氢氧化镍是新能源锂电材料的主原料,90%以上依赖进口,过去我们

只能在宁波镇海码头进口,如今开辟嘉兴港进口通道后,在家门口就能接驳我们的货物,也稳定了企业原材料供应。”浙江华友钴业关务管理部部长王薇说道。

数据显示,今年1至8月份,嘉兴港海外实现货物吞吐量8569.7万吨,其中外贸932.1万吨,继续稳居全省第二位,全球集装箱排名上升至83位;继日本、俄罗斯、越南线后,嘉兴—泰国直航航线正式开通;首个LNG码头正式投入运营;国内最大的海河联运码头实现对外开放;全市实现货物进出口总额2871.2亿元,同比增长19.8%。



## “无感智办”助企享红利

■钟伟、章祥

今年以来,绍兴市柯桥区已缴缴、返还社保费1.35亿元,惠及企业3.19万家;已安排各类扩岗补助资金1300万元,有3.25万家企业通过“无感智办”享受助企扩岗政策红利。

面对需求收缩、供给冲击、预期转弱、疫情反复等多重压力,众多市场主体陷入成本压力加大、发展动力不足等困境。在企业最需要关心关爱的时候,各地政府及时发布稳住经济一揽子政策,以超预期的力度和超常

规的速度释放政策红利,真金白银帮助企业稳岗扩岗,助推经济稳进提质。

稳岗扩岗是持续激发市场主体活力的“重要一招”,也是疫情多点散发背景下维系生产供给的“关键一步”。稳岗扩岗政策有助于全面激发市场活力,整体提升社会创造力,壮大市场主体发展根基。在援企助企过程中,更需要打磨政策“颗粒度”,从多个维度精细破解市场主体生产经营中的堵点、痛点,注重发挥一揽子经济政策的“乘数效应”。

释放“最佳政策效应”,需要将

一揽子政策细分为单个惠企事项,拆解至最小颗粒度,明确政策要点、申报材料、办理流程等关键要素,确保政策措施“上接天线,下接地气”。打磨“最优颗粒度”,需要将企业需求清单转化为改革任务清单,将一个部门办理的单个事项梳理成多层级颗粒,各个事项细化为特定办事场景,使各项审批事项达到最小改革颗粒度。特别是发改、人社、税务等部门,要建立横向联动、纵向贯通工作机制,打造稳岗扩岗一站式服务体系,实现信息收集、数据审核、资格确认、资金拨付等全流程无缝对接,形成政策制

定与执行“闭环”。

让市场主体应知尽知、应享尽享各项稳岗扩岗政策,既要为其开拓政策传达的渠道,又要完善配套、简化流程,确保政策及时兑现。运用“企业码”等数字化成果,主动推出稳岗扩岗“无感智办”服务模式,让企业快速、精准、及时享受到应有的政策红利,稳岗扩岗的效应更能加速显现。

稳岗扩岗“无感智办”实现了从“人找政策”被动服务到“政策找人”主动服务的转变,让企业在“零打扰”中享受到政府的优质服务。推动稳岗扩岗补助资金直达快享、

加速落地,需要以“最多跑一次”改革为契机,建立跨地区、跨部门、跨行业的大数据平台,科学搭建应用架构,迭代升级应用场景,最大限度“减时间、减材料、减环节”,用“一件事”理念构建“直兑、即兑、快兑”体系。

稳岗扩岗补助资金的合理使用,能减轻企业负担、激发市场活力。期待各地各部门秉持“最优颗粒度”理念,让企业“无感”享受到稳经济一揽子政策措施,助力企业渡过因疫情等因素造成的阶段性困难,扎实推进经济稳进提质。

动作频频

## 多银行布局个人养老金账户

■经济观察报记者向家莹

继此前有大行内测首批个人养老金资金账户后,近期,包括招商银行、中信银行、兴业银行等在内的股份行相继在官方APP中推出个人养老金专属板块,意在布局中占得先机。

投资者如何开立个人养老金资金账户,并进行投资配置?业内人士建议,可综合考虑个人金融服务需求、银行金融产品的丰富程度、获得金融服务的便利性等因素,选择开户机构。同时,根据自身风险承受能力选择适宜产品。

### 多银行部署功能专区

尽管个人养老金资金账户具体实施细则尚未公布,但已有多家银行在官方APP中布局个人养老金专属模块,并提供上线通知服务。

例如,中信银行在APP中推出“幸福+养老账本”模块,为客户提供基本养老保险、企业年金、职业年金、个人养老金和退休服务等全生命周期养老相关功能。该行工作人员表示,养老账本运用大数据技术和科学算法,为客户提供

综合的养老记账和养老规划服务,可全面呈现客户的养老资产。同时,其透露,目前个人养老金功能筹备工作已基本完成,预计具体政策落地后,可正式上线。

平安银行目前也在“口袋银行”APP内设置了“养老专区”,支持客户完成养老金测算并生成报告,同时支持视养老险和养老目标基金的购买。

兴业银行养老金融“安愉人生”专区则上线了养老第三支柱板块,但尚未开通服务。招商银行也开设了“一文读懂个人养老金”的单独页面。

今年4月发布的《关于推动个人养老金发展的意见》指出,个人养老金实行个人账户制度,缴费完全由参加人个人承担,实行完全积累,参加人应当指定或者开立一个本人唯一的个人养老金资金账户,用于个人养老金缴费、归集收益、支付和缴纳个人所得税。

个人养老金制度运行的中枢地位。

邮储银行研究员姜飞鹏表示,个人养老金实行唯一账户,从银行角度看,积极布局个人养老金资金账户不仅是落实积极应对人口老龄化国家战略,推动个人养老金政策落地实施,服务居民个人,还有助于抢先布局个人客户资源。在此过程中也可为银行财富管理服务提供更广阔的市场空间。

### 激烈竞争在所难免

由于个人养老金资金账户具有唯一性,业内人士预计,各家银行将在第三支柱这片蓝海展开激烈竞争。中国银行业协会秘书长刘峰透露,目前有多家商业银行陆续参与了人社部组织的个人养老金信息管理服务平台系统对接测试,也积极研究部署和启动个人养老金资金账户管理制度建设、系统建设等相关工作,为贯彻执行个人养老金配套制度做好了准备。

部分银行也已提前开展揽客预热活动。例如,招商银行为吸引客户参与个人养老金资金账户开通和全生命周期服务的机构,居于

红包的活动,金额最高达66元,红包数量合计30万个,活动时间为8月31日至9月30日。

“随着我国人口老龄群体的增加,相关业务空间较大。个人养老金业务涉及客户生命周期金融服务,包括养老金缴存、金融产品投资、资金领取等,银行通过推出预约抽红包活动,主要是为了吸引客户,进而拓展业务。”光大银行金融市场部分析师周茂华表示。

投教工作也是银行“备战”的重点之一。业内人士指出,社会对个人养老金制度的认识有待加深。商业银行需进一步加强养老金金融教育宣传,普及个人养老金政策要点和业务流程;进一步提升综合化的产品和服务供给能力,协助消费者理性规划养老资金,探索养老金金融场景的应用和建设。

### 未来产品应更多元化

对于投资者而言,如何选择金融机构开立个人养老金资金账户,以及如何如何进行投资配置更为引人关注。

根据《关于推动个人养老金发展的意见》,个人养老金资金账户

可用于购买符合规定的银行理财、储蓄存款、商业养老保险、公募基金等金融产品,满足不同投资者偏好。其中,参与个人养老金运行的金融机构和金融产品由相关金融监管部门确定,并通过信息平台和金融行业平台向社会发布。

中国人保资产总裁曾北川介绍,目前我国养老第三支柱的产品主要包括养老目标基金、养老理财产品、顺延型商业养老保险、专属的商业养老保险等形式,其中,前两项产品占第三支柱比例高达99%,两类产品的封闭期都小于5年,且追求较高收益,体现出较强的投资属性。

姜飞鹏表示,在个人养老金配置过程中会有其他金融服务需求,投资者可综合考虑个人金融服务需求、银行金融产品的丰富程度、获得金融服务的便利性等因素,最终选择开户机构。

曾北川认为,当前,我国养老产品的供给和养老客群的消费理念还处于培育过程,选择基金公司、银行理财、保险公司这三类机构进行养老投资的群体有不同诉求,未来产品的创新应更加多元化。