

超30城推行二手房“带押过户”

通过“带押过户”模式，原抵押权注销登记、不动产过户登记和新抵押权登记进行合并办理，有效降低了交易成本、缩短了交易周期，避免了过户过程中存在的不确定因素和交易风险，为交易双方提供了便利。

充分释放居住消费需求，近期好消息不断。1月5日，深圳也加入了推行二手房“带押过户”的队伍，意在提高二手房交易效率和便利度，降低二手房交易成本。

叠加近日人民银行、银保监会决定建立首套住房贷款利率政策动态调整机制的动作，全方位促进居住消费良性循环的逻辑链随之浮现：一方面降低首套房贷利率，推动购房刚需入市，另一方面，消除二手房交易阻碍，激活换房需求释放。

二手房“带押过户”政策是楼市创新性较强、颇受好评的政策。据记者不完全统计，截至目前，累计有32个地方陆续宣布推行二手房“带押过户”，包括深圳、广州、杭州、苏州、南京、福州、珠海、东莞、惠州、西安、天津、宁波、无锡、常州、济南、青岛、郑州、合肥、昆明、中山、石家庄、太原、银川、金华、丽水、潍坊、淮安、镇江、平顶山、嘉兴、随州、海南全省等。

“大力支持刚性和改善性住房需求”一直是政策基调。接受采访的业内人士认为，当下房地产市场大环境冷淡，多措并举引导和改善市场预期，降低购房消费门槛，尽快稳定楼市需求端，对稳楼市至关重要。



调。根据国家统计局70个大中城市房价数据计算，最近3个月新房房价环比和同比均持续下降的城市共有38个，其中二线城市有13个，三、四线城市有25个。如果从70个大中城市扩展至全国范围，则符合条件，可以调降首套房贷利率的城市数量将会更多。

综合来看，一方面首套房的购房门槛得到有效降低，另一方面，二手房“带押过户”将加速存量房地产市场流通，存量房置换群体又进一步增加了新的市场活力。

“以北京一套‘老破小’住房为例，这种户型往往是刚需群体的‘上车房’，几年之后，新的刚需群体继续以这样的户型作为首套置业目标，而原卖家卖出老房子之后，往往会走向新房市场，至少是置换更大、更新的房子。”一位房地产中介人士告诉记者，尤其是一线城市的房地产市场，这种存量交易支撑起了市场的流动性，“带押过户”也是催化市场活跃度的一种有效方式。

一、二手联动提振居住消费需求的逻辑线，也符合住建部部长倪虹近日对楼市的表态：对于购买第一套住房的要大力支持。首付比、首套利率该降的都要降下来。对于购买第二套住房的，要合理支持。以旧换新、以小换大、生育多子女家庭都要给予政策支持。对于购买三套以上住房的，原则上不支持，就是不给投机炒房者重新入市留有空间。

结合监管层2022年年末关于“房地产是国民经济的支柱产业”“促进居住消费健康发展”等表态，一系列利好房地产中长期发展的政策正在奠定市场新一轮演化的基调。

本报综合消息

盘活存量房市场

推出二手房“带押过户”的一个市场背景是，深圳2022年二手房市场相对偏冷。

深圳市住建局数据显示，2022年二手房成交量为21701套，较2021年下滑46.68%，月均成交不足2000套，创十几年新低。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出：“深圳要稳定楼市，必须将二手房市场稳定住，重新恢复二手房占主导的交易局面，所以出台了二手房‘带押过户’的政策。”

二手房“带押过户”模式，是指存在抵押的房产，在不提前还清贷款的情况下，办理过户、重新抵押并发放新的贷款，实现用购房款还旧贷款的整个流程。

在传统的二手房交易过程中，卖方想要卖掉处于抵押状态的房产必须先还清银行贷款、解除抵押再办理过户和新的抵押登记，这种“先还后卖”的模式导致二手房交易成本高、周期长、风险大，卖方需要花费大量精力来筹措资金。

筹措资金完成还款的过程，如果卖方相对有实力，可能会通过周转自有资金或向熟人、亲戚借款解决。而对于更多在一线城市置换房屋的卖方来说，高昂的住房贷款往往需要借助“过桥贷”才能筹措资金。

记者了解到，市面上大多中介机构提供的“过桥贷”垫资业务，利息多在2%—3%左右，这将构成卖方出售房屋的额外成本，现实中也有可能转嫁至买方，增加买方负担。除此之外，买卖双方还需要付出数月的时间来等待交易落地。

通过“带押过户”模式，原抵押权注销登记、不动产过户登记和新抵押权登记进行合并办理，有效降低了交易成本、缩短了交易周期，避免了过户过程中存在的不确定因素和交易风险，为交易双方提供了便利。

杭州市规划和自然资源局指出，“带押过户”的试点推出后，登记热线咨询“带押过户”业务的电话一直响个不停。

中原地产首席分析师张大伟认为，“带押过户”将有效盘活存量房市场，充实市场活力。从更高的层面上来看，“带押过户”政策也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。

不过，“带押过户”的全面铺开还有一些难点待解决，目前实施的案例以在同一银行续贷为主，非同一家银行实施的效果不佳。

李宇嘉分析指出，原因有四点，一是不同银行的贷款评估模式不一样，对同一套房产的评估价值有差距；二是，房贷也是吸收个人存款、发展个人金融业务的载体。非同一家银行，提前还贷赎楼，并到另一家银行办理按揭，不仅意味着优质贷款损失，存款也减少了；三是，先赎楼，再办理按揭，对办理过桥的“银行的影子”来说，是巨大的收益，这也是一直存在的寄生链条，“带押过户”实行后，这个收益没有了，部分银行

也不太同意；四是，房产近年来出现价格下行，前期投资客违约多，背后的违规融资、产权陷阱也有，部分银行担心“带押过户”会有风险。

他建议，深圳可以在金融监管层面建立协同机制，消除各方顾虑，再叠加评估价模式，打通不同银行间“带押过户”的阻碍。

提振居住消费需求

与二手房市场推行“带押过户”同步

的，是首套房购买门槛不断降低。

近日，人民银行、银保监会决定建立首套住房贷款利率政策动态调整机制，新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的城市，可阶段性维持、下调或取消当地首套住房贷款利率政策下限。

这意味着，各城市“因城施策”的力度进一步加大，可以将住房贷款利率与新房价格走势挂钩、按季度动态调整，部分城市的首套房贷利率有望延续此前水平或进一步下

2023年国考笔试竞争比约为41:1

1月8日17时，中央机关及其直属机构2023年度公务员招录笔试结束。本次国考计划招录3.71万人，考试当天共152.5万人实际参加考试，实际参加考试人数与录用计划数之比约为41:1。



考试：152.5万人参考应届生占比高

根据国家公务员局网站8日发布的消息，本次国考在全国31个省（自治区、直辖市）的287个城市、66863个考场同时举行，共194.8万考生考前进行了报名确认、152.5万人实际参加考试，参考率约为78.3%，参加考试人数与录用计划数之比约为41:1。

“本次国考招录人数同比增加18.7%，实际参加考试的人数也超过152万人，考试热度与招录人数增多呈正相关。”华图教育研究院专家刘有珍分析。

此外，据国家公务员局网站的消息，2023国考设置2.5万个计划专门招录应届高校毕业生，服务和促进高校毕业

生就业，这一规模占总招录计划的近七成。

中国教育科学研究院研究员储朝晖此前分析，招录政策向应届生倾斜，主要是为高校毕业生创造更多的就业渠道和选择机会。近年来，无论是中央部门还是各地，都在出台措施，面向高校毕业生挖掘更多的政策性岗位。

考生：延期影响不大 放平心态全力应考

8日早上七点半左右，在北京市海淀区一处国考考点外，已有一些考生抵达。

考生杨女士今年是第一次参加国考。据她介绍，她今年30岁，在北京从事IT行业，报考的岗位是辽宁省某地税

务岗，“主要还是想回家工作吧”。虽然是在职备考，但杨女士坦言工作多年，自己面对考试心态还是比较平和。

考生小杜是大四学生，为了国考已经复习了6个月。她表示，虽然自己答题时间有点紧张，但题目难度较为常规。国考结束后，她还将参加自己老家的省考，并完成实习。

本次国考笔试原定于2022年12月3日至4日举行，后延期至2023年1月7日至8日举行。

刘有珍分析，延期对国考没有太大影响，考生备考周期多了一个月，大家准备更充分，考试分数可能会有波动。

考后：笔试成绩将于3月放榜 专家提醒面试应提早准备

根据国家公务员局网站消息，笔试结束后，报考者可于2023年3月上旬登录专题网站查询笔试成绩和最低合格分数线。

笔试通过的考生可准备参加面试。面试时间、地点等事项详见招录机关在本部门网站和考录专题网站上发布的面试公告。

面试结束后，招录机关通过考录专题网站发布报考者的面试成绩以及综合成绩。其中，未组织专业能力测试的，综合成绩按照笔试成绩、面试成绩各占50%的比例合成；组织专业能力测试的，综合成绩按照笔试成绩占50%、面试成绩和专业能力测试成绩共占50%的比例合成。

“国考整体的面试形式是确定的，有结构化面试、无领导小组讨论和结构化小组面试，考生需要积极准备。”刘有珍说。 本报综合消息