

买卖双方尝到甜头

商业银行积极推出“带押过户”服务

“真是太方便了，不用等到房贷结清就能过户交易。”

“这个新政策，不仅帮我减轻了筹钱还款压力，交易起来还方便、安全。”不少办理了“带押过户”业务的二手房交易者感慨道。

中国证券报记者调研发现，除多家国有大行和股份行外，近期多家中小银行也相继推出“带押过户”服务，让二手房买卖双方都尝到了甜头。业内人士认为，随着政策趋于完善，银行服务更加便捷，“带押过户”业务量将逐渐加大。

●本报记者 王方圆



视觉中国图片

业务量将逐渐加大

4月18日，诸暨农商银行为二手房买卖双方顺利办理了房产转移登记，标志着诸暨市首例不动产登记“带押过户”业务正式落地。4月19日，嘉祥农商银行发放首笔“带押过户”二手房按揭贷款50万元。此外，郁南农商银行、云浮农商银行等也宣布了首笔二手房“带押过户”业务落地的好消息。泉州银行表示，去年以来该行大力推行“带押过户”二手房贷款业务。短短几个月内，先后在漳州、泉州、石狮地区成功落地“带押过户”业务。

4月24日，农业银行表示，截至3月末，农行已在全国75个城市开办“带押过户”

业务，累计发放2100余笔个人二手住房“带押过户”贷款。天津银保监局表示，截至一季度末，辖内4家银行已实现本行内部“带押过户”业务投产落地，共投放178笔、金额1.58亿元。

业内人士告诉记者，“带押过户”并非新鲜事，很多银行往年就有这项业务，但业务量较少。随着3月以来多地全面推开“带押过户”，银行服务也更加便捷，“带押过户”业务量得到较快增长。

“‘带押过户’对各方都有益处。”某国有分行一位工作人员告诉记者，该行于今年2月开始推广“带押过户”，从客户反映来看，这项服务很符合客户需求，预计后续业务量会逐渐加大。

业务办理时效加快

办理时效方面，记者从多家银行了解到，从业务申请到办理结束最快仅需两周。若仅从不动产交易登记来看，针对二手房过户事项，部分地区不动产交易登记中心窗口推出最快立等可取、最慢2个工作日内（除权调时间）领证办结服务。

当前“带押过户”主要局限于同行办理，跨银行乃至跨支行时仍面临一些堵点，影响办理时效。有银行房贷经理进一步表示，即使双方银行同意跨行办理，还涉及系统改造和升级的问题。有客户称，“带押过户”之前，需卖房人还清公积金

贷款，希望这一流程更加便捷。

北京金诉律师事务所主任律师王玉臣表示，“带押过户”离不开卖房人、购房人、不动产登记部门、银行四方主体的密切配合和无缝衔接。必要时，还需要相关公证部门的配合，任何一个主体都必须及时到位。此外，新按揭贷款如何保证老抵押对应的债权不落空，需要银行做好细节控制。

南京市浦口区不动产登记中心表示，将持续拓宽“带押过户”应用场景，将推动部分银行业金融机构率先实现，逐步向更多金融机构拓展，在保障资金安全、降低交易风险等方面持续探索和发力，避免发生资金纠纷。

缓解负债端压力 多家银行下调存款利率

●本报记者 陈露

5月以来，渤海银行、浙商银行、恒丰银行、隰县新田村镇银行、应城融兴村镇银行等银行纷纷下调存款利率。业内人士认为，当前银行净息差持续收窄，银行有降低存款成本的需要，下调存款利率有助于缓解银行负债端压力。

降低存款成本

5月5日，渤海银行发布公告显示，自5月5日起调整人民币存款挂牌利率，包括人民币储蓄存款挂牌利率和人民币单位存款挂牌利率。以人民币储蓄存款挂牌利率为例，调整后的活期存款利率为0.25%，3个月、半年、1年期整存整取利率分别为

1.33%、1.59%、1.85%，2年期、3年期、5年期整存整取利率分别为2.40%、2.95%、2.95%。

5月4日，浙商银行、恒丰银行发布公告称，自5月5日起调整人民币存款挂牌利率。

也有部分村镇银行下调人民币存款挂牌利率。5月5日，隰县新田村镇银行发布公告称，对人民币存款利率进行调整，自5月8日起执行。中国证券报记者梳理发现，该行将2年期、3年期、5年期的整存整取利率下调至2.40%、3.10%、3.35%。此外，应城融兴村镇银行宣布自5月1日起，对部分储蓄定期存款利率进行调整。

业内人士认为，当前银行净息差持续收窄，银行有降低存款成本的需要。

国盛证券固定收益首席分析师杨业伟表示，降低存款成本有助于缓解银行负债端压力。2022年末，银行业整体的净息差为

1.91%，处于历史低位，如果净息差持续快速收缩，银行将面临更为显著的经营压力。

西部证券分析师张晓辉表示，4月10日，市场利率定价自律机制发布《合格审慎评估实施办法（2023年修订版）》，在相关指标中新增“存款利率市场化定价情况”，且该项为扣分项。中小银行为达标监管要求，或存在较强的存款利率下调动机。

仍有调降空间

展望未来，业内人士认为，在银行净息差承压、“存款利率市场化定价情况”纳入考核等多重因素的影响下，银行存款利率仍有调降空间。

光大证券首席金融业分析师王一峰表示，银行净息差承压导致银行业营收与盈

利下降，不仅会加大银行内生资本补充压力，还会弱化银行风险防控能力。在银行资产端收益率持续下行的背景下，加强银行负债成本管控势在必行。

东方金诚首席宏观分析师王青认为，当前银行净息差已处于历史低位，为了推动实体经济融资成本稳中有降，银行将更多选择在负债端发力。其中，适度降低存款利率是一个必然选择。

“在市场利率定价自律机制下，自律机制成员银行参考以10年期国债收益率为代表的债券市场利率和以1年期贷款市场报价利率（LPR）为代表的贷款市场利率，合理调整存款利率水平。”国金证券固收首席分析师樊信江表示，一季度以来，10年期国债收益率震荡下行，1年期LPR处于历史低位，银行存款利率仍有调降空间。

“阿瓦提”模式为棉农解忧

2022年以来，受多重因素影响，棉花价格震荡剧烈，大部分棉花产业上游企业经历亏损，棉农售棉存在较大的不确定性。在阿瓦提，像赵志强这样的棉农有很多。据当地人介绍，最近几年，棉花价格波动剧烈，植棉收益年度间差异较大，稳定性不强，这让当地棉农犯了难。

“前年我就听说了‘保险+期货’，去年才参与进去。”赵志强在电话中告诉中国证券报记者，从自身体验来说，参与“保险+期货”并不困难。“招商期货专门开了培训班，教得很详细。这次一起参与阿瓦提棉花‘保险+期货+银行+订单’项目的农户都是种的中棉集团的地，参与起来比较容易。”赵志强说，“如果今年赔付能够顺利到付，以后还会参加。”

据了解，赵志强参与的本次“保险+期货+银行+订单”项目由中农发展银行与招商期货合作牵头，联合大地财险新疆分公司、上海国际棉花交易中心、中棉集团共同开展，项目于去年12月13日启动，项目投保主体为阿瓦提县新型农业经营主体与棉农，保险保障额度约为2070万元，保障籽棉4000吨，折皮棉规模1500吨，对应棉田面积约10000亩。

“根据该模式设计，农民交售棉花后如价格上涨，可获得相应的价格上涨补偿，在解决‘价贱伤农’问题的同时，形成了农民收益与市场价格波动挂钩机制，在棉花销售后，随着市场价格上涨也能实现增收。”李楠说。

招商期货风险管理子公司招证资本负责人霍元培介绍，一方面，农发行与招商期货牵头设计“保险+期货+银行+订单”的方案，引入中棉集团阿瓦提棉花产业化有限公司与棉农签订现货订单。另一方面，招商期货积极为农户筹措保费，为棉农提供一份看涨价格保险。在联动协同的基础上，棉农棉花有销路，价格有保障。多方合力，从源头上助力新疆棉花产业高质量发展，推动阿瓦提县乡村振兴建设工作。

促进粮棉油产业稳步发展

据了解，中国农业发展银行目前已开通了郑州商品交易所标准仓单质押登记及质权行使通道，以及大连商品交易所期货保证金存管业务，成为目前我国唯一开办两项业务的政策性银行。围绕两项业务，该行将进一步深化与郑州商品交易所、大连商品交易所、招商期货等期货交易所及期货公司的创新合作，共同推动提升政策性金融服务实体经济成效，将是农发行粮棉油业务发展中的一项重要工作。

李楠表示，近年来，农发行以“信贷+期货”为切入点，推出棉花“保值贷”信贷支持模式，拓宽期货标准仓单应用场景，解决中小型棉花企业开展“保值贷”业务的障碍。下一步，农发行将继续积极探索创新，进一步提升政策性金融服务水平，切实提高政策性金融服务实体经济能力，研究推动期货工具在粮棉油产业方面的应用，促进粮棉油产业稳步发展。

中证商品指数公司指数行情

指数名称	开盘价	最高价	最低价	收盘价	结算价	涨跌	涨跌幅（%）
中证商品期货指数	1709.99	1718.9	1696.30	1717.32	1705.47	2.33	0.14
中证商品价格指数	1306.55	1313.40	1296.09	1312.15	1303.10	1.78	0.14
中国国债期货收益指数10年期	120.122	120.424	120.116	120.395	120.365	0.338	0.28
中国国债期货收益指数5年期	111.352	111.565	111.346	111.532	111.521	0.230	0.21
中国国债期货收益指数2年期	105.305	105.388	105.305	105.378	105.373	0.094	0.09
中证商品指数	—	—	—	2997.58	—	5.79	0.19

*注1：中证商品期货指数系列，中国国债期货收益指数系列涨跌幅=（今收盘-昨收盘）/昨收盘 *100%

*注2：中证商品指数涨跌幅=（今收盘-昨收盘）/昨收盘 *100%

易盛农产品期货价格系列指数（郑商所）

指数名称	开盘价	最高价	最低价	收盘价	涨跌	结算价
易盛农期指数	1242.89	1253.78	1236.4	1253.23	17.22	1245.17
易盛农基指数	1499.61	1514.06	1492.9	1513.27	19.77	1503.48

与时俱进 淬炼行业道德标尺

《倡议书》明确提出了证券行业荣辱观和职业道德标准，为持续推进形成“合规、诚信、专业、稳健”的行业文化，以及明

是非、辨善恶、知廉耻、有责任的高尚价值追求提供了价值导向和标尺。

在葛小波看来，荣辱观与《证券行业荣

德建设十要素》和《进一步巩固推进证券

行业文化建设工作安排》一脉相承，又与时

俱进，为行业职业道德建设树立了价值标

杆，更加旗帜鲜明地明确了坚持什么、反对什么、提倡什么、抵制什么，推动行业形成共同规范，是对三年文化建设成果和后续

巩固提升要求的高度提炼和概括，具有极

强的针对性、指导性和实践性。

“荣辱观展现了证券行业思想道德建

设的特点，既体现了党的二十大报告相关

要求，也进一步强化了‘合规、诚信、专业、

稳健’行业核心文化理念。”葛小波表示，

荣辱观既从“金融报国”的大局出发，也从

“珍惜声誉”的微观落脚；既有立足“长期

理念”引导，也有履行“勤勉尽责”要求。荣

辱观为行业、机构及从业人员树立与时俱

进的思想道德规范，为“用思想进步助力行

业进步”提供了系统、精准指引。

葛小波介绍，公司将结合《国联证券进

一步巩固文化建设的行动纲领》，将证券行

业荣辱观进一步融入公司治理、发展战略、

行为规范，强化员工职业操守，加快特色文

化品牌打造，真正将证券行业荣辱观内化于

心、外化于形、固化于制、实化于物、强化于

制。

行必致远 筑牢高质量发展根基

《国联证券加强党建对文化建设的引

领作用，加强员工尤其是青年员工的思

想政治教育，筑牢金融初心使命，强化职

业道德教育。”葛小波表示，公司将证券行

业荣辱观融入公司发展战略，深化公司党

委“把方向、管大局、促落实”的领导作用，

切实把着力点放到服务实体经济上，通过“投

行+研究”业务模式，大力支持科技创新，

积极服务战略性新兴产业及“专精特新”企

业发展；通过股权债权融资、资产证券化、股

票质押等业务，积极支持普惠金融、民营经

济、中小微企业发展。

“国联证券加强党建对文化建设的引

领作用，加强员工尤其是青年员工的思

想政治教育，筑牢金融初心使命，强化职

业道德教育。”葛小波表示，公司将证券行

业荣辱观融入公司发展战略，深化公司党

委“把方向、管大局、促落实”的领导作用，

切实把着力点放到服务实体经济上，通过“投

行+研究”业务模式，大力支持科技创新，

积极服务战略性新兴产业及“专精特新”企

业发展；通过股权债权融资、资产证券化、股