

银行扎堆下场打折卖房 到底图什么?

房源不少,“捡漏”很难

加入“卖房潮”中的不仅包括中小银行,更不乏国有大行与股份行的身影。

据不完全统计,农业银行、建设银行、中国银行、交通银行、兴业银行、平安银行、兰州银行、长安银行、兰州农商行等多家银行及多地农信系统都通过阿里资产平台、京东资产交易等渠道开启了“不动产专场”。这些房产大多为抵债资产,产权登记在银行名下,由银行直接出售。

上海金融与发展实验室首席专家、主任曾刚介绍,当前银行直售集中在三类资产:优质住宅、变现周期短的商铺、产权清晰的标准厂房。这类资产占银行不良房产总量的40%~50%,具有评估标准统一、法律关系简单的特征。

而银行直售房源的最大特点,就是低于市场价。

据观察,银行直售房源多以拍卖出价形式售卖,其单价普遍比市价低20%~30%甚至更多,并且出现了不少起拍价在5万元以内的“白菜价”住宅。有平台甚至一度打出“银行直供,不计成本卖”的宣传语。

只是,对于普通人来说,想占银行的“便宜”不容易。要知道,在银行买房,意味着既缺乏线下带

看,也没有中介撮合、垫佣、过桥等服务,这对购房者而言并不友好。

而从房源质量看,银行直售房区域、户型、总价段高度碎片化。虽然价格便宜了,但购房者在筛选与决策层面需要付出更高的隐性成本。

社交平台关于“银行卖房”的相关讨论超过4万条,不乏捡漏失败的分享:“没一套能入眼的,要么极破、要么极偏”“看了一圈,都是租赁和欠费情况不明,详情完全不知道,没低到骨折的地步不值得买”……因此,便宜的银行直售房虽然线上围观流量很高,但不乏流拍现象。

为何下场卖房?

从银行买房的确是“小众”的选择。一方面,价格优势、产权安全是银行直售房的吸引力所在,而另一方面房源有限、房屋状况和操作不透明则非常劝退购房者。

更深层次来看,银行亲自下场卖房并非心血来潮,背后的深层含义在于银行对不良资产处置的方式开始发生变化。

不良资产行业资深从业者、《一本书读懂不良资产》作者石佳华对此表示,当前银行处置不良资产已经形成了“多渠道并行”的市场化体系。银行既能自行清收、协商重组或以资抵债,也能通

过诉讼和司法拍卖处置抵押物;同时,还可将不良资产转让给AMC(资产管理公司)及各类不良资产基金,也可以通过直售房产等方式快速变现。

一位从事不良资产处置的银行人士表示,银行直接下场卖房并不新鲜,但过去传播范围较为小众。如今数字化平台的成熟降低了银行直面C端市场的门槛,让其能以低成本触达海量购房者。而对于大宗不良资产,更常见的是采取“打包甩卖”的方式,将其出售给专业的AMC,以快速降低账面风险。

关键在于,过往对不良资产的打包出售方式,不仅价格与效率方面要打折扣,银行也难以直接掌控处置过程中的风险。

曾刚指出,银行直售与AMC处置的核心差异在于处置效率与收益水平。处置效率方面,银行直售优质房产的平均周期约为180天;而AMC模式因涉及资产包组合、尽职调查、多轮谈判等环节,周期普遍在450~720天。而从利润角度考量,银行直售也可实现债权回收率的最大化。

另外,法拍市场遇冷,也促使银行转向直接处置。根据中指研究院的数据,2025年1~10月全国法拍房总成交金额为2048.7亿元,同比下降约22.5%。

更重要的是,财政部《银行抵债资产管理规定》规定,银行取得抵债不动产和股权后应于两年内处置,若超期未处置,则在资本计量时施加惩罚性风险权重。这也是促使银行“亲自下场卖房”来加快处置速度的动因之一。

多元化减压进行时

简单来说,银行自己卖房就是为了抢时间和省成本。但作为短期内引发关注的行业现象,银行“卖房潮”其实面临结构性制约。



谁能想到,努力卖房的除了中介,还有银行。

“银行直售房”,最近火了。过去一年中,商业银行纷纷加速推进抵债资产处置,部分银行在资产处置平台较大规模上线房产,起拍价普遍低于市场价20%及以上。

银行在线上平台的“卖房潮”,引发了广泛讨论。银行为何亲自下场卖房?这对普通人将产生怎样的影响?

曾刚指出,银行缺乏专业资产运营团队,对于需要重组、改造的复杂资产处置能力有限。更关键的是,大规模直售将占用其人力和时间成本,当不良资产规模突破某一临界点时,批量转让给AMC仍是更经济的选择。

毕竟隔行如隔山,卖房并不是银行的常规业务。一位资深地产分析人士表示,通过网络平台拍卖房产并非银行新增“房产直售业务”,银行直售房与常规的房地产经纪无关。这种行为属于年底盘活资产、加快资金回笼,是银行降低不良率的常规手段。

“银行抵债多为被迫行为,比如抵押物经法拍变卖(大幅降价)仍然流拍后,法院强裁给银行以资抵债。一般来说,银行不会主动要求抵债,因为抵债涉及物权变更、缴税、经济资本占用等事项,与银行经营货币的属性不相符合。”石佳华补充说道。

虽然售卖价格相对便宜,且部分房源折扣力度较大,但并不意味着银行在做赔本生意。

前述银行人士介绍,在“以物抵债”获得房产时,银行的评估价格也会在市场价的基础上给予一定折扣,部分欠债人也会被迫向银行的压价妥协,这意味着银行处置时即便是“打折”幅度较大,仍保留一定的利润空间。

对于大众更关注的房价问题,低价的银行直售房对市场带来的影响其实是有限的。

前述地产行业分析人士直言,银行“卖房潮”其实属于银行增强流动性的正当方式,整体来看银行直售房规

模不大,比例不高,而且和居民家庭的住房关系不紧密,因此在房地产整体止跌回稳的市场环境下,本身对房价并不会造成很大的影响。

站在银行的角度看,下场卖房其实属于消解不良压力的一种积极探索。

随着不良贷款压力的上升,银行的“甩包袱”需求比较迫切。金融监管总局数据显示,2025年三季度末,全国商业银行不良贷款余额3.5万亿元,环比增加883亿元;不良贷款率1.52%,环比上升0.03个百分点。

银行加速变现抵债房产,一方面是为了把资产负债表上“高风险、低流动”的抵债资产变成现金加速回笼;另一方面也有助于优化资产质量指标~即提升资本充足率与流动性,并同步降低不良率,预留出更充足的安全空间。

曾刚指出,未来银行不良资产处置将呈现三大趋势:一是技术驱动下的定价透明化,大数据、AI估值系统将压缩信息不对称空间;二是处置主体多元化,险资、产业资本、REITs(不动产投资信托基金)等新兴力量入场;三是“处置+运营”一体化,单纯依靠折价抛售的粗放模式,将被资产价值重塑的精细化运营取代。

“对于银行抵押房产的处置,预计将形成‘标准化资产直售为主、批量复杂资产转让为辅’的双轨制格局。”曾刚判断。

于盛梅

