



银行加速处置房产。

一处市场估价约200万元的房产，日前在某第三方拍卖平台上以150万元成交，由银行作为出售方直接完成交易。

这种“捡漏”的背后，是多家银行正在加速推进的房产直售业务。经不完全梳理，包括农业银行、建设银行、交通银行等多家银行，近期均通过线上平台大量直接销售房产。部分银行的在售房产标的已超千套，处置速度明显加快。

这些被业内称为“银行直供房”的房源，实际上大多来自不良贷款处置。当企业或个人借款人无力还贷时，银行通过债权剥离取得完整产权，随后以房东身份直接出售或出租。

业内人士透露，银行加速处置房产，主要是为了提升债权回收率。在房地产市场调整期，这种直售模式正在成为银行快速盘活资产的新选择。

“”



抚顺新区的育才壹品示意图



某小区待售房

“银行直供房”激增 捡漏的好时机？

——量——

银行直售规模有所上升

在阿里资产平台的“银行清仓”栏目中，近期多家银行正直接挂牌销售房产。例如，广东云浮农商行即将于隔日10点开拍一处商住房，起拍价为8万元；齐齐哈尔农商行挂牌销售位于龙沙区的一套住宅，起始价9.9万元。该行目前共有108套房产正在对外销售，价格从10万元至800万元不等，类型涵盖住宅、商业及办公用房。

此现象并非孤例。梳理多家主流资产交易平台发现，包括农业银行、建设银行、交通银行、兰州银行、吉林农商行、兰州农商行等均在开展房产直售业务。

其中，地方城商行与农信社的挂牌规模尤为显著。

城商行中，兰州银行房产标的居前。京东资产平台数据显示，2024年兰州银行挂牌直售房产标的为1130个，2025年增至1779个；吉林银行挂牌出售的房产超过2000个，天津银行接近1300个。

地方农信系统也是房产直售的重要力量。经不完全统计，在京东、阿里资产交易平台上，2024年上半年以来，四川农信系统出售的房产标的数量超过25000个（未去重，下同），辽宁农信系统累计挂牌直售的房产标的有11000个。

一位股份行网点负责人解释，银行直接销售房产多源于不良贷款处置。这些房产原为企业或个人贷款的抵押物，因借款人无法偿还而形成不良债权。银行需先完成债权剥离，使房产产权清晰，再通过直接销售实现债权回收。这种模式与传统商业银行处置债权常用的出售债权、司法拍卖抵押物存在一定差异。

“这种模式以往就存在，但近期部分银行的直售规模有所上升。”该负责人补充道。

作为佐证，调查发现，近期多家银行正加强直售房产的推广力度。如，邮储银行江西分行在公众号发布了多篇“法拍房产+银行直供”的推广信息，涉及南昌市、抚州市、赣州市等地房产。

——价——

普遍具有显著价格优势

与普通二手房及法拍房相比，此类“银行直供房”正以其独特优势形成差异化市场。

经调研发现，此类房产普遍具有显著价格优势。以兰州农商行在9月底拍卖的兰州市城关区铁路东村街道某小区房产为例，这套125平方米的抵债房产获拍价为151万元。某第三方中介信息显示，该小区同面积段户型的挂牌价在180万元至220万元不等。

上述网点负责人表示，为加速资产变现，“银行直供房”源通常以低于市场的价格成交。由于当前房产销售周期普遍较长，而银行又需在规定期限内完成资产处置，因此定价策略上往往采取低价促销。部分房源若经历多次流拍，还会在每次流拍后进一步下调价格，以提升成交可能性。

除了直接出售，部分银行还尝试通过租赁方式盘活资产。例如，中国银行佛山分行将于11月10日拍卖禅城区一套住宅的租赁权，起拍价861元/月，租期一年。此外，

该行还同时上架多笔租赁拍卖。

在交易安全方面，多位业内人士指出，与法拍房可能存在的纠纷风险不同，“银行直供房”产权清晰，交易对手直接为银行，有效规避了民间借贷、长期租约等潜在隐患。

这类特殊房源的产生主要有两种途径：一是司法拍卖流拍后的“以物抵债”。以某股份行挂牌的云南省安宁市房产及土地为例，起拍价为4200万元。该行工作人员确认，该资产产权清晰，已完全归属银行，与原债权债务无关。该资产曾经历司法拍卖流程，但最终流拍。银行选择“以物抵债”。该房产当时抵债金额达1.3亿元，完成产权过户后，适应市场环境，目前银行选择折价处置。

二是银行通过司法程序主动取得。以兰州农商行为例，资产交易平台信息显示，该行在抚顺新区育才壹品小区共有200多套住宅。兰州农商行的工作人员介绍，这些房产均为抵债房。

抚顺新区的育才壹品由沈阳智峰房地产开发有限公司开发。天眼查信息显示，智峰地产欠兰州农商行共计2.94亿元。

2022年12月，兰州中院正式裁定强制执行，本金加上违约金及利息，共计执行金额4.6亿元。兰州农商行通过法院强制执行获得育才壹品小区的未售住宅和商铺，凭借法院强制执行文书到当地不动产登记中心过户后，即可对外出售。

探因

直供房激增
两因素驱动

部分银行加速直售房产的现象，主要受到两方面因素驱动。

一方面，银行旨在提升债权回收率。一位农商行贷后管理人员透露，传统处置路径从贷款违约到最终完成房产销售通常需耗时两年以上，而当前市场环境下周期可能进一步拉长。相比之下，直接销售房产能有效加快资金回收。目前多数银行采取双轨策略：部分资产沿用传统方式快速销账，另一部分则通过直售提升整体债权回收率。

开源证券研报显示，中报上市银行按揭不良整体上行，部分银行上升幅度超20bp，但由于按揭抵押品充足，同时利率调降亦大幅缓解居民端还款压力，降低了房贷客户违约概率，故当前按揭不良率绝对水平在各类零售贷款中仍最低，其风险仍处可控区间。中报上市银行个人经营贷不良率整体呈上升趋势，部分银行上升幅度超30bp。

“但并非代表经营贷风险失控。”开源证券银行首席分析师刘呈祥认为，当前银行对于经营贷不良倾向于留存于表内，而非表外处置，故造成经营贷不良积累推升不良率。

另一方面，法拍市场遇冷促使银行转向直接处置。克而瑞研报显示，2025年6月，受季节性因素影响，法拍房供应规模3.2万套，创年内新高，成交3215套。6月挂拍法拍房平均起拍折价率为28.4%，环比下降0.5个百分点，为2025年以来第二低点；成交法拍房的平均折价率为31.3%，环比下降1.2个百分点。

一名银行业业内人士表示，在法拍不奏效的情况下，也有银行会选择实物抵债，办理完产权过户后，再择机出售房产。

纵深

捡漏还是风险
投资应谨慎

对于有意购买“银行直供房”的购房者来说，尽管这些资产标的蕴含着巨大的机会，但其中隐藏的风险亦同样不容忽视。

最显而易见的问题是价格。银行之所以会给出低价，背后必定有原因。而对于购房者来说，落到每一套待售房产的头上，这些原因就需要仔细剖析。有些房产的挂牌价低，可能是该房产作为资产来说，本身具有很大的问题，如该楼盘缺少流动性。如果如此，若是期待通过购买该标的来实现盈利，或许不是好选择；但若是出于购买一套性价比高的房子自住的目的，应该是个不错的机会。

另一个关键问题是标的资产是不是“干净”。相比于其他方式，如司法拍卖——银行直售房产的所有人、控制人是银行，相对来说“干净”。但是，牵涉到每套房子的具体情况，是否合法合规办理了产权证，依然存在着风险。同时，税费如何缴纳，是否存在巨大的欠费（物业、水电），房屋本身是否有长租、被占用，都需要购房者认真审核。

对于房产中介而言，银行直售模式扩大，同样带来了风险与机遇并存的局面。银行直售，理论上不需要中介参与，不需要再额外支付一笔总价1%~3%的中介费，房屋的按揭贷款可由资产出售银行直接一站式办理。这自然对传统中介业务会造成一定的冲击。

实际上，银行并非专业的卖房销售，不可能像传统房企那样去养一个庞大而专业的销售团队，他们在处置这些房产的时候恰恰需要一些独立的专业人士协助，这可能是目前房产中介的一个不错的转型机遇。

银行直售模式，目前与绝大多数普通购房者之间存在着不小的信息鸿沟，尤其是在三四线城市，普通购房者往往很难接触到这些消息。对此，一个可行的解决方案是，银行主动寻求与中介机构合作，把他们作为自己的线下销售来协助卖房。这既能提升银行的资产处置效率，也能给中介机构带来收入，是一个双赢的安排。

而就中介的角度看，完全可以换个思路转型成为“银行/法拍房经纪人”，在传统中介业务的基础上，略微扩宽自身的专业技能，为购房者提供包括标的筛选、产权尽职调查、竞拍咨询、收房清场等在内的服务，获得比目前二手房交易更高的中介服务费。

当然，银行大规模直接出售房产的举动，势必会对房地产市场造成影响。目前的房产价格体系会遭受严峻的挑战。当下的房产价格通常由该区域的新房申报定价、二手房市场定价、法拍定价三个体系确定，如果银行带着明显低于当前价格的直售价格大规模地加入其中，必定会对房价造成巨大的冲击。

可以想见的是，这会反噬二手房已经一跌再跌的价格阵地，并进一步间接倒逼新房定价水平。同时，银行大规模低价售房会拉低区域价格预期，加剧二手房市场压力，导致周边业主陷入家庭资产估值缩水的困境。

重庆商报综合第一财经、中国证券报、上海证券报等

