房地产贷款“双升”、发债回归常态——

房地产融资状况持续改善

本报记者 陈果静

财金观察

近两个月，房地产企业融资正逐步回归常态。记者从金融管理部门和多家银行了解到，11月金融机构房地产融资环比、同比继续“双升”。11月房地产贷款投放在10月大幅回升基础上，继续保持环比、同比双升态势。11月以来，多家房地产企业在银行间市场注册发行债务融资，融资规模较10月大幅增长。

业内人士认为，随着恒大事件短期冲击的逐步明朗化，行业预期将进一步改善，金融机构对房地产企业的融资行为已恢复至正常状态。

融资规模环比大幅增长

中国银行间市场交易商协会12月10日举行房地产企业代表座谈会。这是继11月9日之后，交易商协会二度举行房地产企业代表座谈会，向市场释放出房地产企业融资环境将继续改善的信号。

据参加12月10日交易商协会房企代表座谈会的人士透露，短期个别房企出现风险不会影响中长期市场正常融资功能，交易商协会将重点支持符合房地产调控政策的企业注册发行中长期限债务融资工具，募集资金优先用于补充已售在建项目的资金缺口，以及用于房地产项目或资产的股权收购，支持保交楼、保民生、保稳定，积极满足房地产合理融资需求，促进房地产业健康发展和良性循环。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，此次座谈会释放出房地产市场融资环境持续改善信号，将有助于缓解房企资金压力，防范化解风险。

从近期债券发行的情况看，房地产企业债务融资环境正在逐步回暖。数据显示，11月，房地产企业在境内市场已经发行各类债券（含资产支持债券）共49只，较10月多发20只；发行面值总额达482.48亿元，比10月多263亿元，环比上升约120%。从债券类型看，11月发行的地产债券多为银行间市场的中期票据和超短期融资券。

“房企资金面紧张的情况略有缓和。”交通银行金融研究中心资深研究员夏丹分析称。

9月末，央行货币政策委员会第三季度例会以及央行、银保监会房地产金融工作座谈会均明确提出“维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益”。政策效果在10月房企资金面中已经有所显现。

夏丹表示，尽管开发企业到位资金同比增速延续了从年初以来的下滑态势，但回落速度较此前趋缓。在几项权重较大的资金来源中，自筹资金和个人按揭贷款增速下滑幅度均为1个百分点，较此前明显减缓。

“政策层面正在从防范风险、保障刚需的角度，矫正前期房地产领域信用局部过紧的现象。”夏丹预计，信贷边际放松的效应将在年末逐渐显现，房地产企业资金面过紧的状况将趋于缓和，居民获取中长期贷款的难度也将有所降低。

中资房企开始回购境外债券

“近期，境内房地产销售、购地、融资等行为已逐步回归常态，一些中资房企开始回购境外债券，部分投资人也开始买入中资房企美元债券。”中国人民银行有关负责人近期表示。

今年以来，房地产企业债券违约事件有所增加，受到个别房企信用风险事件影响，房企中资美元债一度出现大跌，引起市场广泛关注。

对于中资美元债的下跌，央行金融市场司司长邹澜此前表示，近期受个别房地产企业债券违约等风险事件的影响，境外房地产企业美元债价格出现了较大幅度的下跌，这是市场在违约事件出现后的自然反应。目前，相关部门已关注到境外房企美元债市场的变化，将敦促发债企业及其股东，严格遵守市场纪律和规则，按照市场化、法治化原则，妥善处理好自身的债务问题，积极履行法定偿债义务。

近两个月，不少中资房企正在加速回购境外美元债。11月22日，新城控股发布公告称，提前赎回部分2.91亿美元债。正荣地产当日也发布公告表示，进一步回购400万美元的优先票据及100万美元的优先永续资本证券。近期，正荣地产已经多次回购。11月11日，正荣地产回购金额为100万美元的2022年票据II。与此同时，正荣地产回购金额为355万美元的2022年票据III。11月16日，正荣地产称，已完成赎回2021年到期的2亿美元优先票据。近两个月，还有中梁控股、龙光集团、雅居乐等房企多次回购了美元债。

邹澜表示，一些中资房地产企业已经开始回购境外债券，预计对于缓解市场紧张情绪、恢复市场信心起到积极作用。

此外，部分投资人也开始买入中资房企美元债券。高盛投资组合管理团队近期表示，一直在通过买进中国房地产开发企业发行的美元高收益债券来增加“适度风险”投资资产。贝莱德在《第四季度亚洲固定收益季度展望》中表示，会采用分散投资方式配置中国房地产债券，并看好具有更可靠资金渠道、明年面临再融资问题可能性较低的开发商。

房企融资将保持平稳

今年中央经济工作会议强调，要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，加强预期引导。支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。业内专家认为，未来在坚持“房住不炒”定位的同时，金融机构应继续落实好“因城施策”的差别化住房信贷政策，保持房地产开发贷和个人住房按揭贷款平稳运行。

中国民生银行首席研究员温彬表示，“房住不炒”的原则并未改变。目前监管部门采取了一些政策上的微调，但目的仍是为了保持房地产市场平稳健康运行。从银行角度看，在合规前提下，增加开发贷款和按揭贷款有助于房地产市场平稳健康运行。

近期，金融监管部门的表态也再次传递出“稳”的信号。“短期个别房地产企业出现风险，不会影响中长期市场的正常融资功能。”中国人民银行行长易纲表示，人民银行始终坚持营造公平的市场环境，将督促有关企业及其股东按照法律和市场规则的要求，妥善处理好自身债务事宜，依法公平保护各类债权人利益。

对于房地产开发贷款、住房按揭贷款等，银保监会近期表示，将认真贯彻国家有关政策，在落实房地产金融审慎管理的前提下，指导银行保险机构做好对房地产和建筑业的金融服务。现阶段，要根据各地不同情况，重点满足首套房、改善性住房按揭需求，合理发放房地产开发贷款、并购贷款，加大保障性租赁住房支持力度，促进房地产行业和市场平稳健康发展。

“房地产调控‘稳’字当头。”光大银行金融市场部宏观研究员周茂华表示，在强调因城施策、精准调控、保护刚需与房企合理融资需求的同时，还应加快建立长效机制，满足多层次住房需求，促进房地产中长期健康发展。

陶然论金

持续

陆敏

12月10日，中国银保监会公开第四批重大违法违规股东名单，14家机构和1名自然人被公开“点名”，其违法违规行为主要包括：违规开展关联交易、隐瞒关联关系、入股资金来源不符合监管规定、严重逃废银行债务、违规转让股权、违规代持股权、利用平台虚构业务进行融资等。

通过公开违法违规股东名单，银保监会传递了进一步严格股东股权监管的信号。实际上，从2020年7月4日起，银保监会在不到一年半的时间内已公布4批次银行保险机构重大违法违规股东，共计81个。同时，对违法违规行为股东不仅仅停留在“点名”上。近年来，银保监会持续强化银行保险机构股东股权监管，通过严格规范大股东行为，进一步加强股权和关联交易重点领域问题整治，推进一系列监督管理办法的修订完善，提升穿透监管能力。

银保监会近日披露的情况显示，公司治理中存在的一些重点难点问题，如资本不实、股权代持、股东直接干预公司经营和通过不当关联交易进行利益输送等，通过整治取得了阶段性成果。分批次向社会公开银行保险机构重大违法违规股东，起到了严肃市场纪律、强化市场监督的良好效果。

然而，必须看到的是，由于受到监管人手不足、惩戒手段有限等因素的制约，对违法违规行为监督查处的力度还有待进一步强化。尤其是今年以来暴露的一些风险事件也从侧面反映出，监管能力和手段均有待提升和加强。

对于监管部门来说，接下来，需从以下几个方面持续发力：一是用法律织好行业健康发展的“篱笆”，加快相关法律法规的修订，完善违法违规行为惩戒措施，进一步细化对股权管理、董事会运作等方面的监管规则。二是提升穿透监管能力，加大公司治理执法检查力度，对违法违规行为进行合规合法的公开披露，加强与纪检监察等部门协作。三是解决金融违法成本过低的问题，提高机构和个人违法违规成本，要通过惩戒手段发挥震慑作用。四是各部门要发挥协同作用，健全公司治理监管协作机制，通过不断提升监管信息化水平提高银行保险机构公司治理有效性。要让监管的强光照进“隐秘的角落”，让“影子”股东无所遁形。

对于银行保险机构的股东来说，入股之前必须端正入股动机，要真心实意把银行保险机构发展好，而不能利用股东地位谋取不当利益。要按照银行保险机构的监管要求，不能逾越监管的“底线”，更不能触碰法律的“红线”。

本版编辑 祝惠春 武亚东 美编 王子萱

广西财政：

以“十个着力”进一步加强预算管理确保财政平稳运行

为贯彻落实国家关于统筹做好今明两年宏观政策衔接的工作要求，应对复杂多变的财政经济形势，近期广西出台《关于进一步加强预算管理确保财政平稳运行的意见》，以“十个着力”切实提升积极财政政策效能。

一是着力促进财政收入平稳增长，提升税收征管质效，确保应收尽收。截至2021年11月30日，广西全区组织财政收入2833亿元，同比增收183亿元，增长6.9%。二是着力强化资金统筹盘活使用，坚持集中财力办大事。三是着力推进零基预算管理，积极运用零基预算理念，建立能增能减、有保有压、能上能下的预算安排机制。四是着力推动财政支出高效有力，加快支出进度，确保全年实际支出进度达到97%以上。截至11月30日，全区一般公共预算支出5244亿元，其中，全区民生支出4115亿元。五是着力放大财政资金撬动作用，强化财政金融联动，进一步用好“桂惠贷”等财政贴息政策，强化政府性融资担保风险补偿机制。六是着力落实过紧日子要求，大力压减一般性支出和非急需非刚性支出，并进一步增强民生政策可持续性。七是着力做好跨周期调节，提前做好2022年政府债券项目准备工作，提前谋划2022年转移支付分配工作，加快提前下达告知资金额度，确保尽早尽快形成实物工作量。八是着力兜稳兜牢“三保”底线，加强统筹协调，强化风险监测和应急处置，加强财政收支分析研判，切实保障“三保”支出。九是着力全面防范化解财政风险，严控新增财政暂付性款项，确保2021年暂付性款项规模只减不增，严格防范政府债务风险，严格防范化解金融风险。十是着力强化财经纪律约束。严厉查处无预算超预算安排支出、虚收空转、违规举债等违规行为。对“三保”责任落实不力、违规举债等行为严肃追责问责。 （数据来源：广西壮族自治区财政厅）

·广告

深圳市银通前海金融资产交易中心有限公司

债权转让信息公告

特别提示：挂牌公告期满，若征集到符合条件的意向受让方的，由交易中心组织网络竞价（多次报价）。通过网络竞价（多次报价）产生最高报价方，且最高报价不低于挂牌保留价的意向受让方确定为最终受让方；若意向受让方的最高报价低于挂牌保留价，则不成交，挂牌结束。挂牌公告期满后，若最高报价方报价低于保留价，转让方有权选择与该最高报价方通过议价方式成交。

业务咨询电话：13823673061 卢女士 18682068887 祝先生 13509608533 林先生

项目编号：YTQH21120075

项目名称：上海明申企业（集团）有限公司不良债权（二次挂牌）

转让底价：本项目设有保留价，保留价不对外公开

网络竞价起始价：人民币77000万元

网络竞价加价幅度：人民币100万元或100万元的整数倍

保证金：人民币6500万元

项目简介：招商银行股份有限公司上海松江支行委托我中心公开挂牌转让“上海明申企业（集团）有限公司不良债权”。截至转让基准日2021年6月30日，“上海明申企业（集团）有限公司不良债权”项目总额人民币85468.259548万元，其中本金合计人民币44904万元，利息合计人民币40302.91142万元，代垫费用合计人民币261.348128万元。（注：以上债权金额仅供参考，转让方不对其承担任何法律责任。债权的本金、利息、总额等具体债权金额最终以借款合同、生效裁判文书或其他法律文件确定的为准。）

以上全部信息详情请登录深圳市银通前海金融资产交易中心有限公司相关信息披露网站www.ytfae.com。

地址：深圳市福田区深南大道2016号招商银行深圳分行大厦33楼

民生银行绍兴分行：

服务大众 情系民生

2021年11月26日，由民生银行绍兴分行主办、浙江通达税务事务所协办的新税收征管形势下企业税务专题讲座，于绍兴柯桥中国轻纺城举办，福建、湖南、潮汕三家商会100余名企业负责人参加本次活动。

近年来，民生银行绍兴分行围绕高质量发展共同富裕的目标，在上级行和当地监管部门部署下，从一体化团队、批量化聚焦、数字化驱动、特色化品牌、综合化服务推进“中小企业民生工程”。一是建渠道、推信贷，持续推进批量获客。在科创人才贷、民生知识贷、中小强担保等产品基础上，重点推进科创PE贷、厂房按揭贷，为核心企业和上下游企业提供全链条、全方位服务。二是强特色、通痛点，打造民生中小特色。优化特色的产品包、政策包和优享包，将单一授信拓展到“关税保函、信保融资、退税e融资、金融衍生品”四大品种，精准滴灌9大新兴行业。三是建团队、优机制，完善配套机制。打造产品经理+风险经理+3名以上客户经理的“1+1+N”钻石团队，打出“携手计划、生根计划、共赢计划、萤火计划”组合拳，推进“购销通+赁融e”“回款通+控票”等模式，为企业提供“结算+融资”一体化服务方案。

民生银行绍兴分行开展“我为群众办实事”，深化“我为基层解难题”“我为客户送服务”“我为社会献爱心”三项专题行动。2020年底，各项贷款余额223.42亿元，近五年年均增长15.73%，2021年再次荣获“绍兴市履行社会责任先进集体”。 （数据来源：民生银行绍兴分行）

·广告

工商银行温州分行：

“三位一体”播种田野 全力服务乡村振兴

今年以来，工商银行温州分行在当地监管部门指导下，因地制宜，成立乡村振兴专班研究部署三区五县振兴方案，进一步激活县域内要素资源，协调城乡资源双向流动和要素合理配置，为农村发展注入新的动能。

专业合作社是“三位一体”农村新型合作体系中的基础单元。聚焦服务专业合作社，将个体农户的力量凝聚成一股绳并做好资金牵引，进一步打通农业资金渠道。工商银行温州分行联合专业合作社特批农户优惠利率贷款、针对资金需求同时引入互联网+思维，设计3年内随借随还的低息网贷通，全力支持“小农大合作”，金融支持农业专业化发展。

助力培育新型农业经营主体是“三位一体”实践的关键，为进一步健全农业金融服务体系、加快打造为农服务综合平台，工商银行温州分行开展“田野调查”，正视农户贷款担保难题，以信贷产品创新为抓手，对接“三位一体”信用合作端的创业、生产、信用体系建设任务，设计乌牛早茶、黄鱼、花椰菜等特色贷款场景，切实助推现代农业进程。

乡村嬗变的背后，工商银行温州分行坚守为农服务初心，坚持与农民合作、让农民共享。截至2021年11月底，工商银行温州分行县域地区各项贷款余额640亿元，较年初净增18.8%，涉农贷款余额396亿元，增速超20%。

（数据来源：工商银行温州分行）

·广告

中国银行保险监督管理委员会河南监管局

关于换发《中华人民共和国金融许可证》的公告

该机构经中国银行保险监督管理委员会河南监管局批准，换发《中华人民共和国金融许可证》，现予以公告：

交通银行股份有限公司郑州科学大道支行

机构编码：B0005S241010057

许可证流水号：00925886

业务范围：经国务院银行保险监督管理机构批准并经上级行授权的业务。

批准日期：1993年12月31日

机构住所：河南省郑州市高新技术产业开发区银兰路68号1号楼（科学大道与银兰路交叉口西北角）

联系电话：0371-86075135

发证机关：中国银行保险监督管理委员会河南监管局

发证日期：2021年09月09日

以上信息可在中国银行保险监督管理委员会网站www.cbirc.gov.cn查询

中国银行保险监督管理委员会河南监管局

关于银行业金融机构终止营业的公告

该机构经中国银行保险监督管理委员会河南监管局批准予以终止营业，注销《中华人民共和国金融许可证》，现予以公告：

交通银行股份有限公司郑州沙口路支行

机构编码：B0005S241010063

许可证流水号：00925864

批准成立日期：2014年12月25日

住所：河南省郑州市黄河路与沙口路交叉口向南50米路东

发证日期：2021年09月09日

批准终止营业时间：2021年11月26日

中国银行保险监督管理委员会北京监管局

关于银行业金融机构终止营业的公告

下列机构经中国银行保险监督管理委员会北京监管局批准予以终止营业，注销《中华人民共和国金融许可证》，现予以公告：

北京银行股份有限公司向军北里社区支行

简称：北京银行向军北里社区支行

机构编码：B0107S211000243

许可证流水号：00591889

批准成立日期：2016年11月01日

住所：北京市朝阳区向军北里6号楼1层103室

报备终止日期：2021年12月1日