

# 房地产金融融合重获新生

央经济工作会议提出，要着力解决房地产市场融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。当前，民营房地产企业的融资状况正在得到改善。11月以来，工行、农行、中行、建行、交行等主要银行已向非国有房企投放房地产开发贷款300多亿元，其中近两周投放140多亿元。

房地产金融重在“一视同仁”。这不仅是坚持“两个毫不动摇”的必然要求，也是防范化解风险的必要保障。一方面，民营经济是推进中国式现代化的生力军，是高质量发展的重要基础，是推动我国全面建成社会主义现代化强国、实现第二个百年奋斗目标的重要力量。另一方面，房地产具有极强的关联性、传染性，民营房企的健康发展能够为稳市场、稳民生、稳预期提供有益保障。

但从实际操作层面看，房地产金融也难在“一视同仁”。提到民营房企融资难，人们通常将其归因于企业的自身风险。这固然是原因之一，但也要看到，部分金融机构存在重国企、轻民企倾向。信贷资源不均衡的主因是收益与风险不匹配。相较于国企，民营房企融资成本更高，且金融机构在获取民企信用信息、评估其信用状况等方面存在困难。因此，若无硬性考核要求，金融机构鲜有积极性去做那些该做但却费时费力还可能出风险的事。

正因为存在以上倾向，金融资源配置也容易出现扎堆、低效问题。另外，即便同为民营企业，金融资源配置也较难做到“一视同仁”。当一家民企的规模、知名度上去了，金融资源也就扎堆聚来了，正所谓“十年窗下无人问，一举成名天下知”。这极易造成信贷资源的浪费，也让那些资质良好的中小企业或者有潜力、有前景但曾遇到困难的企业难以获得信贷支持。

政策支持要持续有力。2021年以来，多项支持政策先后出台，提出要坚持“两个毫不动摇”，对国有、民营等各类房地产企业“一视同仁”。接下来，要抓好前期政策的落地落实工作，保持信贷、债券等重点融资渠道稳定，满足房企的合理融资需求；此外，还要做好房地产项目并购的金融支持工作，做好受困房地产企业的风险处置工作。

金融机构要主动作为。一方面，金融机构要主动走访民营房企并开展广泛座谈，深入了解、有效对接民营房企的融资痛点与需求，抓住重点，优先缓解房企的流动资金压力。另一方面，金融机构要一视同仁满足不同所有制房企的合理融资需求，可重点支持治理完善、聚焦主业、资质良好的房企稳健发展，并在保证债权安全的前提下，基于商业性原则，积极与房企开展协商，展期存量贷款、调整还款安排，帮助房企缓解资金压力，促进项目完工交付。

民营房企要自强有为。民营房企要深刻把握自身存在的不足、面临的挑战，尤其要主动摆脱高负债、高杠杆、高周转“三高”经营发展模式，不盲目草率跨界投资，不过度追逐短期利益，坚定信心、化危为机，加快转变发展方式，坚守主业、做强实业、合规经营，走高质量发展之路。

本版编辑 陆敏 王宝会 美编 夏祎

# 期货业探索中国特色发展之路

中央金融工作会议要求，加快建设金融强国，坚定不移走中国特色金融发展之路。作为金融业的重要组成部分，期货业如何更好地服务实体经济、防范风险，走好中国特色期货市场发展之路？在第18届中国（深圳）国际期货大会上，专家纷纷热议相关话题。

## 实现量的增长质的提升

12月9日，由中国期货业协会、深圳市地方金融监督管理局共同主办，以“健全期货市场功能 服务高质量发展”为主题的第18届中国（深圳）国际期货大会在深圳召开。

我国期货业立足服务实体经济，短短30年，走过了一条不平凡的道路。昔日的期市被称为“小池子”，今日，我国期市已华丽蝶变，在国际上举足轻重。我国商品期货市场成交量在全球总量中占比超过七成，商品期货交易连续多年居世界第一位。上海期货交易所已成为全球第一大黑色金属期货市场和第二大有色金属期货市场；上海原油期货成为全球第三大原油期货；大连商品交易所成为全球最大的农产品期货市场；郑州商品交易所的棉纱期货与棉花期货、PTA期货成为纺织企业避险“三剑客”，被誉为“全球纺织市场风向标”……依托强大的实体经济，我国已初步建成与经济金融发展程度相匹配、风险管理需求相适应、竞争力强的期货衍生品市场。

回顾2023年的期货行业发展，中国证监会副主席李超认为，以期货和衍生品法正式实施为契机，我国期货市场坚持稳字当头、稳中求进，制度基础不断完善、品种体系持续优化、规模和质量稳步提升、市场影响力有所增强，总体上实现了量的合理增长和质的有效提升，为推进自身高质量发展和服务实体经济大局奠定有力基础。

截至10月底，全国期货公司共有150家，总资产1.64万亿元、净资产1929.04亿元、净资本1170.35亿元，注册资本1140.21

亿元。期货公司合规风控水平整体提升，从分类评价结果来看，在2023年期货公司分类评价中A类及以上公司达55家，占比37%。期货行业服务中小微企业成效进一步显现。围绕解决中小微企业面临的采购成本上涨、供销衔接不畅等痛点堵点，期货风险管理子公司积极发挥专业优势，通过基差贸易、仓单服务、含权贸易、场外期权、互换、远期等多种业务模式为企业提供个性化、精细化的风险管理服务方案。

期货行业支持乡村振兴模式进一步成熟。近年来，“保险+期货”项目规模和覆盖面持续扩大，为生猪、玉米、苹果、天然橡胶等18个涉农品种提供风险管理服务，累计承保货值1346亿元，在保障农民收入、服务初级农产品保供稳价、助力乡村产业走向规模化标准化、赋能普惠金融等方面取得积极成效。“在全球交易量最大的20种大宗商品期货合约中，有16种是在中国期货交易上市品种。单看农产品期货合约前十大合约中就有9个在中国交易。这些数据令人印象深刻，但当你想到中国在世界舞台上的产能和购买力时，便会觉得不足为奇了。”国际期货业协会（FIA）总裁兼首席执行官、美国商品期货交易委员会（CFTC）前主席沃特·卢肯积极评价我国期货市场稳步发展取得的成就。

## 立足服务实体经济发展

“中国期货市场的很多指标在全球是领先的，这得益于我们走了一条具有中国特色的期货市场发展之路。”新湖期货董事长马文胜认为，期货业中国特色发展之路越走越宽。

发展了中国特色的期货品种。目前，我国已上市131个期货和期权品种，构建了风险管理网。每一个期货品种背后都有一个行业作支撑，我国期货业跨越式发展离不开中国国力的蒸蒸日上。“已上市交易的大宗商品期货期权品种中，有60%的品种价格已经是中国基本面、中国定价、人民币定价，甚至已经对海外产生了影响。”马文胜说，这背后是我国期市按照中国实体经济

的发展路径规划了期货上市品种的路径。例如，基于农业大国国情，上市红枣、苹果、花生等特色品种，更好服务“三农”。基于完整工业体系和产业链供应链，上市PTA等中间产品和不锈钢等终端产品期货，助力增强产业链韧性。

构建了独具特色的“五位一体”期货监管体系。建立了具有中国特色的证监会、派出机构、期货交易所、中国期货市场监控中心、期货业协会“五位一体”协作监管机制。证监会以期货部为主发挥指挥中心作用，派出机构发挥机构端一线监管作用，期货交易所发挥市场端一线监管作用，中国期货市场监控中心发挥数据中心和监测平台作用，期货业协会发挥自律监管作用。机制建立以来运转顺畅，各方紧密联动、协作配合，及时发现和查处违法违规行为，及时阻断市场风险蔓延。“特别是保证金的监管体系，非常有效，有力提升了市场的安全性。”南华期货董事长罗旭峰表示。

形成了中国特色的风险控制体系。近年来，在保供稳价、伦敦海外市场价格大幅波动的时候，国内期市发挥了价格发现的作用，稳步化解了风险，人民币定价的大宗商品影响力日益增强。面对国际原油“负油价”等极端行情，我国期货市场成功应对了输入性风险。在风险防控和处置方面，这两次事件展示了我国期货市场的制度安排具有独特优势。

多层次期货中介服务体系初步形成，初步建立了以期货经纪、风险管理和资产管理为主的业态，逐步探索出具有期货特色的服务实体经济的有效模式，创新了以服务实体经济为基础的业务模式，在服务乡村振兴、现代化产业体系、初级产品保供稳价方面发挥了积极作用。永安期货总经理黄志明讲述了一个故事：在浙江温州，塑编产业占到全国产业链一半的市场，但是当地的塑编企业普遍存在小散乱的劣势。特别是原材料的价格成本波动对当地企业的经营带来了很大的困扰，也制约了塑编产业的转型升级。永安期货用了整整9年时间深入当地塑编企业，推动当地40%的塑编企业运用期货对原材料进行锁价，稳定企业的经营利益、利润，推动整个塑编产业转型升级。“坚持金融向善和期货向善的发展理念，紧紧围绕国家所需、实体所盼，我们把服务实体经济形成了‘期货+’的工具箱。”黄志明表示，期货+现货、期货+仓储配送、仓储物流……期货业服务实体经济的“工具箱”日益丰富。

期货公司是连接期货市场各主体的核心中介，是期货市场功能发挥的重要一环。期货公司只有更好地扎根实体、服务实体，才能让自身立得更稳、更好。我国期货公司的业务模式从以收费类为主，逐渐转变为收费类和资金类相结合的多元经营模式，风险管理要求随之也提高了很多。中信期货董事长窦长宏表示，期货公司需要强化交易型业务的一线风险管理。“强调一线风险管理，关键词是快速响应、风控前置。”窦长宏表示。他举例，在期现结合业务中，现货业务一个非常大的特点是信息不对称性的情况很突出，信用风险管理上往往需要在属地进行比较长期的跟踪，掌握供货方包括仓库的情况，这类业务的团队管理一定要前置，而且要通过当地的团队进行下沉。“要重点关注跨业务的风险。跨业务的风险体现在信用风险和流动性风险两方面，要有提前风险对策和预案。”窦长宏说。

## 开创高质量发展新局面

在世界百年未有之大变局和中华民族

伟大复兴战略全局中，期货市场如何助力我国超大规模市场优势转化为定价和竞争优势；如何提升重要大宗商品的价格影响力，更好服务和引领实体经济发展；如何畅通经济“双循环”，更好提升产业链与供应链的安全稳定等，这些具有迫切性、针对性的重大问题，对期市发展既提出了更多挑战，也提供了更大机遇。

上海期货交易所副总经理张铭表示，上期所将结合贯彻落实中央金融工作会议精神，坚守监管工作的政治性和人民性，锚定“加快建成世界一流交易所”的战略目标，乘势而为，筑牢安全之堤，坚守监管责任；多谋实体之需，提升服务质效；走好开放之路，打造一流平台；把握科技之势，稳抓技术创新，为探索中国特色期货监管制度和业务模式、建设国际金融中心作出更大贡献。

“大商所从中国市场实际出发，探索中国特色期货监管制度和业务模式，发展中国特色现代期货市场。中国大宗商品市场输出的是稳定经济的正能量。”大连商品交易所副总经理王伟军表示，近年来，大商所在拓展服务实体经济的广度和深度上探索，上市了一批“最中国”的品种，如黄大豆1号、生猪、鸡蛋等农产品，塑料、煤焦矿等工业品，提升了产业链延伸的特色。“当前，在饲料、油脂油料等产业中，基差贸易、含权贸易等过去艰涩难懂的期货专业术语已成为流行语。未来，希望通过期货市场的高质量发展和服务，使更多的产业把期货专业术语变为产业的流行语，使期货市场作为金融血脉的一部分，服务国民经济的每一处神经末梢。”王伟军表示。

郑州商品交易所一直将“让实体看见方向、助经济稳健运行”作为自身发展使命。郑商所副总经理王晓明表示，尿素、棉花、白糖品种是郑商所服务保供稳价的关键结合点，陆续推出菜油、花生、尿素、苹果期权，农业风险管理工具体系进一步完善。“‘打铁还需自身硬’，期货市场自身高质量发展是更好服务国家战略的前提。郑商所以金融供给侧结构性改革为主线，持续丰富品种工具体系、优化市场运行质量、提升实体产业服务水平，努力推动自身高质量发展。”王晓明说。

“丰富产品体系，推动中长期资金入市，优化参与者结构，强监管，防风险。”中国金融期货交易所副总经理史光伟介绍我国金融期货市场取得的长足进步。广州期货交易所是党的十八之后成立的唯一一家期货交易所。广州所副经理冷冰介绍，去年12月22日，广州期货交易所第一个品种工业硅上市，即将运行满一年。第二个品种碳酸锂于今年7月21日上市，运行还不足半年。总体来看，这两个品种的运行安全、稳定、有序。

“我国期市从价格发现的功能看，正在形成三层价格发现体系：期货市场作为基准价；现货市场的基差；各个地区的品牌商品定价。实际上正在形成期货基准、基差、区域品牌三层定价体系。而企业的对冲、风险管理也越来越精细化。要从产品端、供给端、服务端高质量服务入手推动期货市场高质量发展。”专家表示。

下一步，期货业发展的着力点在哪里？李超强调，深入学习宣传贯彻中央金融工作会议精神是当前和今后一个时期的重大政治任务。期货行业要切实提高政治站位，强化金融报国情怀和政治担当，加大政策落实和工作推进力度，健全期货功能，着力提升服务实体经济的质效，助力金融强国建设。



### 山东省德州市临邑县 实现半导体产业从无到有

11月22日，位于山东省德州市临邑县“洞芯谷”电子信息产业园的静杰电子智能早教机器人项目生产车间内，数条生产线同时运转，百余名工人正在加班加点赶订单。此项目预计2024年3月份全部竣工达产，项目投产后预计年营业额2.2亿元，年上缴税金3000万元。

临邑县抢抓半导体产业细分领域迅速崛起新机遇，布局半导体产业，在开发区高标准打造“洞芯谷”电子信息产业园。编制《临邑县半导体产业园区规划》，投资5至6亿元规划建设水系景观中心轴，生产中心、生活中心两大片区，以及生产区、研发办公区等4个功能区。建成后，年产值可达165亿元、年税收可达4亿元。

为解决“洞芯谷”电子信息产业园落地问题，成立德晟智造产业园开发有限公司，投资1.5亿元收购闲置企业嘉寓门窗。多方融资3亿余元，启动6个标准化厂房建设，配套建设污水管网等10余项基础设施工程，规划建设职工公寓等配套设施。参照先进地区半导体产业政策体系，出台具有临邑特色和优势的“十条新政”，在科技创新、企业上市、人才引进等方面真金白银支持。目前，累计为园区入驻企业兑现政策资金2700余万元。此外，抽调10名专业人员作为园区管家，帮办代办立项、环评等各项手续20余件，为5家企业兑现政策2批次，解决用电、通信等难题30余个。

临邑县半导体产业从无到有，背后是当地招商部门在专业领域的用心付出。他们先后成功引进芯邑半导体封测项目、德芯智能半导体智能终端项目等5家企业，完成总投资17.5亿元，预计税收1.1亿元。围绕主导产业抓上下游配套项目，今年以来，与企业联合外出招商30余次，成功引进3家“链上企业”。

（数据来源：山东临邑经济开发区管理委员会）

### 山东省青岛高新区 点燃项目建设“引擎”

为加快项目落地建设，青岛高新区加速构建“承诺制+标准地+全代办”项目服务体系，发挥“承诺制”灵活优势、善用“标准地”评估成果、推出全代办暖心服务，推动大项目、好项目快落地、早见效。

当前，青岛综合立体交通产业示范园项目正进行主体框架施工，计划年底前所有楼座实现主体封顶，明年6月完工。为保障项目顺利推进，青岛高新区“快捷建”服务专班主动上门服务。“从项目洽谈签约到开工建设，为我们提供‘一对一’的服务，加快了项目建设进程。”青岛市交通科学研究院工程咨询管理中心相关负责同志介绍。

因扩产经营的需要，科捷智能项目对二期项目建设十分迫切。了解企业需求后，青岛高新区项目落地办会同相关部门主动服务，上门送政策、送措施，推动各项工作并联推进，为企业节约130万元配套费，压缩50%时间。

凝心聚力抓项目，一小组数据见证奋进之路。今年以来，青岛高新区新引进项目270个，总投资186亿元；其中亿元以上大项目18个、50亿元以上项目2个、30亿元以上项目1个。青岛高新区将全力以赴抓招引、抓建设、抓服务，推动项目建设提速提质提效，夯实产业发展“硬支撑”，助推高新区全面提质、向更高水平迈进。

（数据来源：青岛国家高新技术产业开发区）

### 山东省青岛市市南区 激发城区发展新活力

盘活老旧商务楼宇资源，是青岛市市南区突破发展空间束缚、优化提升营商环境的关键举措。紧抓城市更新建设的契机，市南区聚焦“空间+产业+运营”发展模式，启动楼宇经济提质三年行动，向上求发展、向楼要效益，跑出了楼宇经济高质量发展“加速度”。

通过实地走访座谈、联合职能部门搭建服务平台、“因楼制宜”打造资金方案，市南区精准、快地解决楼宇企业资金短缺难题，助推楼宇经济提质升级。“我们的楼体墙面改造亟需500万元资金，想要申请银行贷款和政策补贴，可担保资金有限又不熟悉政策。与政府部门的洽谈，不仅使我们了解了补贴政策，还有了配套资金方案，我们对楼宇改造提质升级信心倍增。”金光大厦物业经理牟先生高兴地说。

“我们将进一步推进‘深化作风能力优化营商环境暖心服务企业’专项行动，动态优化‘1+N’政策体系，着力在优服务、提效能、暖人心上下功夫，全力打造市场化、法治化、国际化一流营商环境。”市南区企业服务中心相关负责同志说。

市南区持续优化楼宇企业发展环境，助推135座商务楼宇成为高质量发展的主阵地。楼宇空间提质扩容方面，制定“一楼一策”攻坚方案，盘活闲置楼宇资源。目前，涉外法务中心即将完工、百丽广场焕新工程启动，26万平方米闲置楼宇将成为产业新高地。

优化楼宇发展软环境方面，制定了《楼宇经济发展规划》《市南区楼宇经济提质升级三年行动方案》《市南区促进楼宇经济高质量发展政策实施细则（2.0）》《关于进一步促进楼宇经济高质量发展的实施意见》“1+N+2”人才新政2.0版，为楼宇企业招引和人才引进提供政策支撑。

（数据来源：中共青岛市委市南区委宣传部）

### 德州经济技术开发区 联动机制优化营商环境

今年以来，德州经济技术开发区宋官屯街道认真落实政府服务官制度，以社区为单位，将安全专员、环保专员、税收专员“多员合一”，依托“区直部门—街道—社区—企业”四级联动机制，51名服务官深入辖区367家企业，随时随地帮助企业纾困解难，持续优化营商环境。

今年8月份，宋官屯街道曹村社区政府服务官接到了企业求助。经了解，焕然番茄食品有限公司生产的无公害绿色番茄赶上大量成熟期的到来，出现短暂滞销的情况，眼看积压在仓库中的番茄随时面临变质的风险，企业负责人非常着急。街道和社区立即成立纾困助企工作小组，广泛宣传企业产品，并利用小区业主群组织开展团购活动。同时积极对接辖区各企业食堂、超市，通过他们的集中采购帮助企业缓解燃眉之急。仅仅两天时间，便售出1000余斤番茄，滞销的问题迎刃而解。

“我们厂的服装边角料每次都和工业垃圾一同清运，非常浪费。如果焚烧的话，不但气味大、有污染，处理尾气的成本还很高。”今年9月份，青岛同合服装有限公司德州分公司负责人陈经理向宋官屯街道付庄社区政府服务官提出了自己的诉求。街道依托四级联动机制，得知辖区内的中合服饰同为服装公司，拥有专门回收边角料的渠道。工作人员迅速为两家企业牵线搭桥，将两家企业的服装边角料进行回收，由省外一家企业制成编织袋，实现了服装边角料的剩余价值再利用。

（数据来源：德州经济技术开发区宋官屯街道）