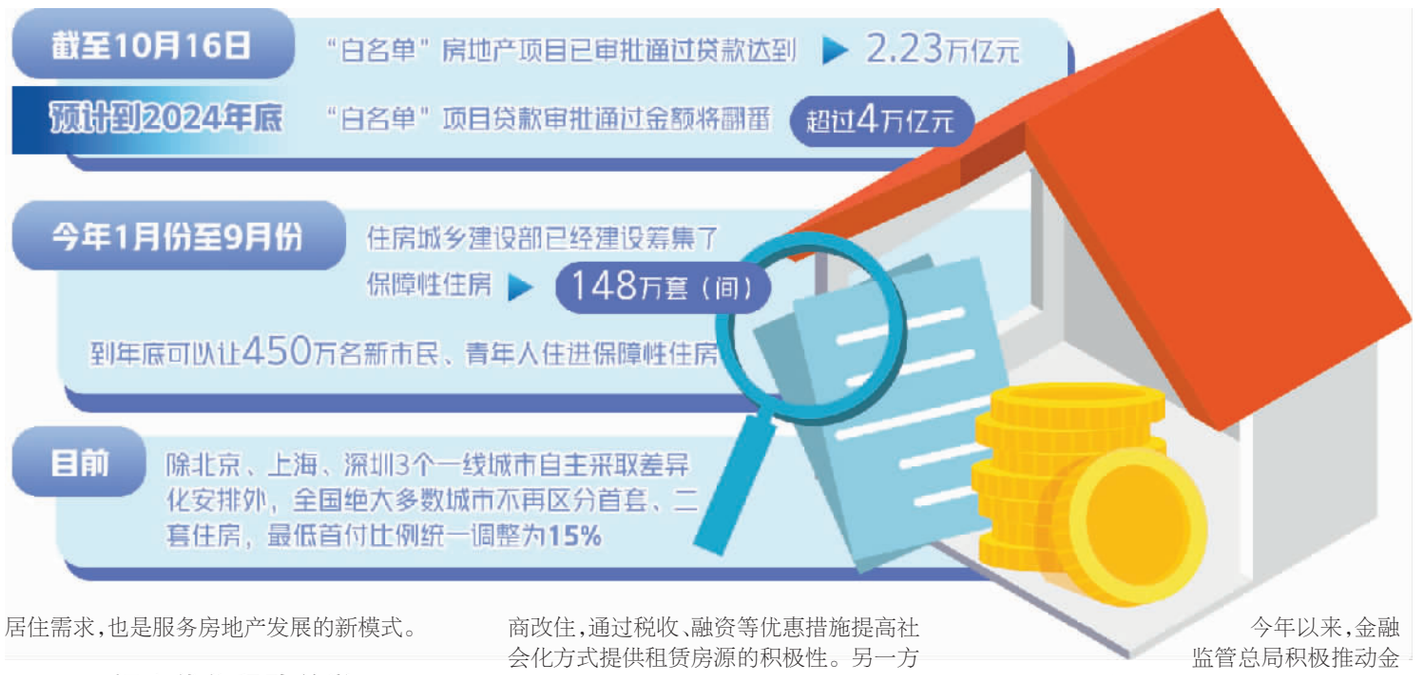
财金纵横

□ 本报记者 王宝会

推动房地产金融政策取得实效

党的二十届三中全会提出，加快构建房地产发展新模式。专家认为，金融机构要围绕城市更新改造、租赁住房等重点领域，加快形成金融支持新模式。特别是在当前形势下，要更加重视从供需两侧发力，降低居民购房成本，更好支持刚性和改善性住房需求，助力构建房地产发展新模式。



金融发力城市更新

当前，我国房地产市场已进入“存量为主、增量为辅”的发展新阶段，并正在经历房地产市场转型的深度调整阶段。以老旧小区维修与改造、城中村建设、老工业区改造、低效用地再开发等为主的城市更新将成为房地产发展的重要内容，这有助于提升城市品质、满足居民住房升级需求，同时也为金融支持城市更新提供新的增长点。

然而，相较房地产开发项目，城市更新项目融资面临一些挑战。中国银行研究院中国金融团队主管李佩珈表示，一是开发周期长，资金压力大。城市更新由于牵扯主体多，有些项目周期通常在5年至8年，而一般房地产住宅项目通常在2年至3年。二是回报低、利益平衡难，商业性资本参与动力不足。城市更新涉及多方主体，各主体利益平衡难度较大，一旦协调不好，往往容易造成工期停滞等问题。

参与城市更新是房地产金融重要发力方向，需要设计差异化、针对性的金融服务，只有提高城市更新等政府类项目吸引力，才能提高金融机构参与积极性。李佩珈认为，要鼓励房地产企业进入城市更新项目，通过完善优惠政策，简化审批手续，对中小、民营房企一视同仁；向具备实力的房企开放项目规划、设计、咨询等更多产业链上下游环节，提高房企参与保障性住房项目的盈利水平。

此外，业内专家表示，针对城市更新每个环节进行业务创新，形成适应城市更新业务的金融运作模式。例如，在项目获取环节，由于该阶段风险高、不确定性大，股权融资成为较好的支持方式；在建设改造环节，因前期风险基本排除，可利用大额债券融资对项目建设形成有力支持。

中国邮政储蓄银行研究员娄飞鹏表示，我国房地产市场供求关系发生变化，未来金融机构在做好房地产新项目金融服务的同时，还需要做好存量房地产领域的金融服务。无论是支持二手房交易，还是服务城市更新改造等，都是在服务居民对美好生活的居住需求，也是服务房地产发展的新模式。

切实优化租购并举

党的二十大报告强调，要加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度。培育和发展租赁住房是构建新型住房供给体系，也是平抑房价波动、助力房地产市场回归只住不炒的根本定位的重要一环。

《2023中国城市长租市场发展蓝皮书》数据显示，当前我国的租房人口已近2.6亿人，这一庞大的租房人口数量为房屋租赁市场提供了巨大的需求基础。专家表示，租赁住房的社会性、公益性属性较强，无论是法律法规政策、行业自身运行规律，还是经营主体需求特点，均与传统房地产市场大相径庭，对金融提出新要求。

“对商业银行而言，住房租赁是巨大的产业链，从上游房源的供给到中游交易的促成，再到下游租户、房东的资金支持和管理均存在较大的市场机遇。”中国银行研究院首席研究员宗良表示，特别是租赁住房租金回收时间长，对资产证券化及利率管理等需求十分旺盛，商业银行需要在服务长租住宅开发建设、投资孵化、持有运营以及租赁类项目产业基金、资产证券化等方面有更多创新性安排。

宗良表示，一方面培育专业住房租赁机构，鼓励个人将长期持有住房用于出租。既要增加租赁住房建设相关投资，也要充分利用好当前的房地产存量市场，鼓励国有企业进行厂改住、商改住，通过税收、融资等优惠措施提高社会化方式提供租赁房源的积极性。另一方面保护承租人合法利益，完善租赁监管政策体系，建立倾向于承租人保护的法律法规，加强租金价格指导与管理。

娄飞鹏表示，从银行的角度看，服务租房和服务买房一样是重要的业务领域。支持住房租赁方面的途径相对较多，既可以从供给方面支持保障性租赁住房建设，也可以从需求方面为有住房需求的主体提供金融服务，还可以搭建平台围绕增进供求匹配来提供金融服务。

当前，要加快形成租购并举住房供应体系。尤其是在城镇化背景下，新市民、青年人等群体住房需求依然较大。宗良表示，银行要更好满足新市民合理购房信贷需求。目前新市民分布在各行各业，主要以工人、蓝领、小微企业主、个体工商户等为主，未来要加大支持力度，多维度科学审慎评估新市民信用水平，对符合购房政策要求且具备购房能力、收入相对稳定的新市民，更好满足其购房信贷需求。

加大“白名单”贷款投放

中共中央政治局9月26日召开会议强调，要促进房地产市场止跌回稳，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量，加大“白名单”项目贷款投放力度。

近年来，我国房地产市场供求关系发生了重大变化，销售的持续放缓导致房企流动资金紧张，部分已售在建项目难以按期交付。国家金融监督管理总局局长李云泽表示，为了解决这个问题，金融监管总局会同住建部建立了城市房地产融资协调机制，把合规的在建已售项目纳入项目“白名单”，引导金融机构满足房地产项目的合理融资需求。

“我国房企一般是集团公司加项目公司的运行架构，而‘白名单’则是以合规在建项目为融资支持对象的名单。”招联首席研究员董希淼认为，这有助于将房企集团的风险与房地产项目的建设区分开来，为金融机构服务在建房地产项目提供参考，促进金融机构精准满足其合理融资需求，助力保障房地产项目施工进度和顺利交房，为改善市场预期发挥积极作用。

今年以来，金融监管总局积极推动金融机构增强对房地产“白名单”项目融资的支持力度。比如，将商品住房项目贷款全部纳入“白名单”，做到“应进尽进”；进入“白名单”的项目，商业银行要做到“应贷尽贷”；优化贷款资金的拨付方式，做到“能早尽早”。

同时，各地金融监管部门为促进房地产市场平稳健康发展，建立“白名单”扩围增效机制，推动信贷投放“能早尽早”。例如，江苏金融监管局联合住建部门推动江苏省保交房项目按区域共享至各地市房地产融资协调机制，指导辖内银行机构逐个对项目梳理摸排，开展项目授信前调查，理清进入“白名单”的具体堵点卡点。截至10月28日，江苏辖内协调机制已向银行机构推送房地产“白名单”项目300余个，获得银行授信超千亿元。天津金融监管局不断加大“白名单”项目贷款投放力度。截至目前，天津市共有40个房地产项目纳入“白名单”，民营及混合所有制房企项目占比达到73%，“白名单”项目已获批授信78.2亿元。

商业银行积极参与融资协调机制，满足“白名单”项目融资需求。记者从兴业银行获悉，自城市房地产融资协调机制建立以来，该行着力推动城市房地产融资协调机制落地见效，有力有序有效推进保交房工作。当前，保交房工作任务依然艰巨。兴业银行因地施策，制定差异化服务方案。针对在建已售未交付住宅项目，该行深入挖掘项目剩余价值，详尽评估项目建成交付所需的资金额度，重点支持销售达到一定比例的在建已售未交付住宅项目；针对分期开发的楼盘，优先支持开发较成熟、具备基础设施条件的项目。

城市房地产融资协调机制建立以来，在支持房地产项目融资、保障房屋建成交付方面发挥了很大作用。在各方的共同努力下，协调机制取得了良好效果。截至9月份，商业银行已审批“白名单”项目超过5700个，审批通过融资金额达到1.43万亿元，支持400余万套住房如期交付。在协调机制的带动下，金融机构对房地产行业的支持力度也在不断加大。截至8月末，房地产开发贷款较年初实现了正增长，房地产的并购贷款和住房租赁贷款分别增长14%和18%，为促进房地产市场平稳健康发展提供了有力的金融支持。

小微

本报记者 彭江

日前，由新华指数研究院运营发布的9月普惠金融一景气指数达48.8点，环比上升0.4点，呈现企稳回升态势。分维度来看，9月份，融资景气度指数为53.8点，环比上升0.4点。指数反映出，金融支持小微企业融资质效持续提升。

“小微企业联系千家万户，金融监管总局按照党中央、国务院决策部署，特别是按照9月26日中央政治局会议精神，持续引导金融机构加大对实体经济的金融支持，不断优化对各类经营主体的金融服务。近期，我们特别围绕助企帮扶出台了一系列举措。这些举措的重点，就是要打通小微企业融资的堵点和卡点，优化营商环境，畅通融资渠道，力争做到服务不减、价格更优。”国家金融监督管理总局副局长丛林表示。

在政策引导激励下，银行业积极创新加大力度支持小微企业。农村商业银行、农信社、城市商业银行等地方法人金融机构具有区域性地缘优势与体制机制灵活优势，通过积极创新信贷产品服务普惠金融。例如，针对小微企业临时用款难，浙江农商联合银行辖内开化农商银行推出“信农贷”“云商贷”“云保贷”等涵盖多种担保方式的数字化贷款产品，为1.75万户小微企业授信83.56亿元。为解决小微企业续贷难、续贷贵问题，浙江农商银行系统辖内嘉善农商银行推出“续易贷”产品，今年已开展无还本续贷8047笔，合计金额146亿元，共节约企业转贷成本7000万元以上。

大型国有银行已将普惠金融纳入战略规划及重点布局，设立普惠金融事业部，实行专业化经营管理。邮储银行三季报显示，截至今年9月末，涉农贷款余额2.22万亿元，较上年末增加1872.77亿元；普惠型小微企业贷款余额1.58万亿元，在贷款总额中占比超过18%。

为助力科技型中小企业发展，中国农业银行浙江省分行全力推进浙江股权投资落地。“试点股权投资基金成立后，将通过农行+农银投资，实现农行系统内的‘贷款+股权投资’，更有利于持续深化科技金融服务能力。”农行杭州分行相关负责人介绍，未来，该行将积极做好优质项目储备，按照投早、投小、投长期、投硬科技的要求，为不同成长阶段的科技型企业量身定制金融服务方案。

推进普惠金融要发挥科技的作用。“金融机构应深度运用互联网、大数据、人工智能、区块链等科技手段，进一步将普惠金融服务标准化、批量化，不断降低运营成本，提升用户体验。”招联首席研究员董希淼说。

“小微金融领域信息匮乏和风控难度高向来是两大难题。传统数据分析往往难以捕捉小微企业的真实面貌。利用大模型技术，可对海量数据进行深度挖掘和分析，提升普惠金融效率。”奇富科技公司相关负责人介绍，在批发零售业领域，奇富科技利用大模型技术，对食品、日用品、服装鞋帽等不同行业的经营诉求进行精准识别，为275万批发零售业企业主新增授信总额603亿元。

提升小微企业金融服务需要给基层的信贷人员松绑减负。8月份，国家金融监督管理总局印发的《关于普惠信贷尽职免责工作的通知》提出，将尽职免责适用对象扩大至小型微型企业、个体工商户、小微企业主和农户等重点领域，细化免责、追责情形，切实为基层信贷人员松绑减负。专家表示，各银行金融机构需要按照监管要求，细化并完善内部规定，营造尽职免责、鼓励担当的积极氛围，推进开展普惠金融，解除基层信贷员敢贷、愿贷的后顾之忧。

本版编辑 于 泳 武亚东 美 编 王子萱

首批券商『跨境理财通』试点落地

本报记者 李华林

证券公司试点参与粤港澳大湾区“跨境理财通”业务落地。11月1日，中国人民银行广东省分行、深圳市分行，中国证监会广东监管局、深圳监管局联合公告，招商证券、广发证券、国信证券、平安证券、中金财富等14家证券公司成为首批试点参与“跨境理财通”的证券公司。标志着“跨境理财通”业务试点参与主体进一步拓宽，正式从银行扩容至券商。

“跨境理财通”是内地与港澳资本市场互联互通机制中的重要一环，自2021年试点以来，通过“北向通”和“南向通”产品设计，打通境内外理财产品市场，很好满足了粤港澳大湾区居民的跨境投资需求。但随着居民财富增长和财富管理意识增强，投资者对提升“跨境理财通”业务便利性、资产配置多元化的诉求与日俱增。

今年1月，相关部门修订《粤港澳大湾区“跨境理财通”业务试点实施细则》，增加证券公司参与试点，放宽投资者进入条件，扩大可投资产品范围等。中国证监会有关负责人介绍，《实施细则》发布以来，中国证监会与中国人民银行、国家金融监督管理总局、香港证监会密切配合，稳步推进证券公司参与粤港澳大湾区“跨境理财通”业务试点，相关业务迎来快速增长。

中国人民银行广东省分行数据显示，截至2024年9月末，粤港澳大湾区参与“跨境理财通”个人投资者12.45万人，较2023年末增长约1倍，境内银行通过资金闭环汇划管道办理资金跨境汇划金额914.75亿元，较2023年末增长614%。

中国证监会有关负责人表示，经过系统性评估和验收，14家证券公司完成了业务和系统准备，成为首批试点开展“跨境理财通”的证券公司。这14家证券公司将与经香港证监会认可的机构合作，服务大湾区居民跨境投资需求，助力推进粤港澳区域金融市场互联互通。

“此前‘跨境理财通’业务试点金融机构仅为银行，而证券公司和银行在投资者客户类型、投资理财产品的风险偏好、投资目标等方面均存在一定差异，本次‘跨境理财通’试点机构扩容，有助于进一步丰富跨境金融产品体系、更好满足大湾区居民的全球资产配置需求。”方正证券金融分析师许旖珊表示，“跨境理财通”作为理财市场增量资金渠道，试点机构扩容有助于提升相关业务吸引力、加速居民财富“搬家”节奏，为市场引入增量资金。

“对券商，试点‘跨境理财通’业务是一次重要发展机遇。“本次首批试点券商旗下大多有境外持牌金融子公司，在境内外系统对接、内部业务协同等方面布局更完善，有助于为居民提供更加便捷、高效的业务服务。”许旖珊认为，同时，试点机构扩容可进一步丰富试点券商财富产品体系、销售渠道，助力其加快国际业务发展，提升国际化水平和竞争力。

当前，获得试点的券商正积极准备，抢抓“跨境理财通”扩容带来的发展机会。广发证券有关负责人表示，将以境内[illegible]业务联动，全力做好[illegible]户的综合服务，提供更为敏捷的全流程跨境服务。目前，其财富管理业务中配置超过4400人的专业投资顾问、超过50人的资产配置研究团队，将为投资者优中选优，充分满足投资者跨境投资多元化配置的需要。

与此同时，对于“跨境理财通”业务未来发展，多家券商表示仍有优化空间，还可考虑从产品类型、地区范围等方面进一步扩容。按照现行法规要求，券商仅能销售公募基金，后续可考虑将收益凭证纳入销售范围，增强资产配置吸引力。再者，“跨境理财通”当前业务范围主要在大湾区部分地区开展，随着客户需求增长，可在充分评估各类风险的情况下，适当扩大业务区域范围，并提升个人投资者额度和市场总额度，以吸引更多高净值人群参与。

业内声音

创新模式释放银发经济活力

陈大鹏 谈小燕

积极应对人口老龄化，事关国家发展全局，事关亿万百姓福祉。党的二十大报告强调：“实施积极应对人口老龄化国家战略，发展养老事业和养老产业，优化孤寡老人服务，推动实现全体老年人享有基本养老服务。”党的二十届三中全会提出，积极应对人口老龄化，完善发展养老事业和养老产业政策机制。2023年12月，中央经济工作会议要求，发展银发经济，推动人口高质量发展。2024年1月国务院办公厅印发《关于发展银发经济增进老年人福祉的意见》，提出推动有效市场和有为政府更好结合，促进事业产业协同，加快银发经济规模化、标准化、集群化、品牌化发展，培育高精尖产品和高品质服务模式，让老年人共享发展成果、安享幸福晚年，不断实现人民对美好生活的向往。

银发经济是向老年人提供产品或服务，以及为老龄阶段做准备等一系列经济活动的总和，涉及面广、产业链长、业态多元、潜力巨大。近年来，增进老年人福祉的民生工程加速推进，顶层设计不断完善，标志着我国银发经济的发展进入新阶段。切实推动银发经济高质量发展，要以解决老年人急难愁盼为着力点，提升其生活品质，进一步完善制度供给，拓展科技赋能宽度，让养老服务更加适老悦老，以激发银发经济内生活力和动能。

摸准老年人需求，以街道社区为单元，加快推进基层治理与养老服务相结合。推进养老服务体检制度，充分发挥街道社区作用，定期对辖区老年人开展问需服务，结合市民热线等公共服务平台大数据，深入研究老年人真实诉求。需要注意的是，不仅要深入分析老年人基本生活需求，还应包括精神文化需求。大力推进嵌入式养老服务，将社会养老资源、老年人的产品和服务，聚集到老年人的周边、身边和床边，把专业养老机构的服务嵌入基层治理，同时依托国家各项优惠政策，整合辖区各类资源，为养老机构的运营提供全方位支撑。北京市西城区自2016年开始，实现区级高位统筹，着力构建“三边（老年人的周边、身边、床边）四级（市、区、街道、社区）、社区居家机构相结合、医养康养相协调”的养老服务体系。打造社区养老服务驿站“总服务台”，划分基本养老服务网格，实现基本养老服务对象认领、签约和基本保障服务全覆盖。将专业养老机构的服务引入社区，提供助餐、日间照料、医疗护理、心理干预等服务，将服务嵌入社区和居家环境，打造家门口的养老院。同时，区、街道或社区为养老机构提供房租减免、对接政府补贴，减轻了养老服务机构的运营压力。嵌入式养老服务模式既为老年人提供精准服务，也有助于企业、社会组织等养老服务主体的良性运行。

完善相关制度，挖掘发展潜力，加快推进金融与养老产业融合。鼓励地方设立区域性养老产业基金，通过政府引导基金的杠杆作用，吸引社会资本参与养老产业发展。探索设立地方政府养老产业融资担保中心，形成养老产业白名单，为轻资产运营、缺乏足值有效抵押物的优质养老服务机构提供融资支持，推进银担合作，拓宽养老产业融资渠道。与此同时，加强风险防控，建立科学有效、规则统一的养老金融监管协同机制、应急响应机制，完善部门联动处置措施，把各类养老金融活动纳入监管和风险防控视野。建立养老金融行业自律机制，加强行业内部监管和约束。

强化科技支撑，创新应用场景，加快推进信息技术与康养产品融合。有研究显示，老年人积极融入数字生活，超过80%的受访者愿意使用智能产品，使用意愿最高的前三类智能产品分别是“健康管理”“安全监测”和“智能家居”。要谋划一批前瞻性、战略性科技攻关项目，推进新一代信息技术以及移动终端、可穿戴设备、服务机器人等智能设备在养老场景集成应用，加快信息技术与康养产品融合，加快推进产学研一体化发展。近年来，一些科研院所研发了很多适用于养老场景的产品，如服务机器人、睡眠监测仪、防走失科技服、自动翻身床等智能设备，要尽快实现科研成果和市场的有效对接，将科研成果转化为市场化产品。用科技创新夯实银发经济的发展基础，完善相关产业链，推动银发经济高质量发展。