

有效稳定房地产融资预期

12月22日至23日在东北地区召开的全国住房和城乡建设工作会议提出，要进一一步发挥房地产项目“白名单”制度作用，支持房地产企业合理融资需求；在房地产融资上，推行主办银行制。

推动房地产高质量发展是推进中国式现代化建设的客观需要。房地产产业链条长、关联度高，经过20多年的快速发展，有力支撑了我国城镇化和经济社会发展。2024年，房地产业和建筑业增加值占国内生产总值的比重合计达13%。从长远看，我国房地产业发展仍有较大潜力和空间。

推动房地产高质量发展，“人、房、地、钱”要素联动机制是保障，其中，房地产融资制度是一个关键要素。融资制度影响房企融资预期，融资预期不稳则相关投资、销售等经济活动都会受影响。

郭子源 回顾房地产金融发展，“房地产行业上行、金融机构一哄而上”的顺周期行为并不鲜见，过度融资导致一些企业偏离主业、过度投资，进而出现经营风险与金融风险；相反，“行业下行、融资过度收紧”的逆周期现象也并不遥远，当金融机构的避险情绪高涨，部分房企的合理融资需求也被误伤，一定程度上加剧了风险的累积与扩散。

完善融资制度的关键是想办法解决房企、金融机构之间的信息不对称问题，稳定融资供给，尤其是满足合理融资需求。在避免因企业暂时陷入困境而引发多家金融机构集体抽贷、断贷的同时，有效识别与防控风险，维护金融安全。

房地产项目“白名单”制度是缓解房企、金融机构信息不对称的有效途径。2024年1月，住房和城乡建设部、国家金融监督管理总局联合发布《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》，指导各地级以上城市建立房地产融资协调机制。该机制为政、银、企搭建了沟通平台，各方坐下来定期会商，一起协调融资中遇到的困难，帮助房企、金融机构有效对接。住房和城乡建设部今年10月11日披露的数据显示，城市房地产融资协调机制“白名单”项目贷款审批金额已超7万亿元，全国750多套已售、难交付的住房实现了交付，广大购房人的合法权益得到了有力维护。

主办银行制则是稳定企业预期、避免风险“火烧连营”的一个有益尝试。所谓“主办银行制”，指的是一个项目确定一家银行或银团为主办银行，项目开发、建设、销售等资金存入主办银行，主办银行保证项目公司合理融资需求，形成主办银行与项目公司利益共享、风险共担的机制。这样以来，此前一个项目、多家融资银行、各家占比均较为分散的情况得到了改善。在原有模式下，企业出现暂时性经营困难，一旦某家银行抽贷，必然引发其他银行的“踩踏”现象：各家纷纷抽贷，生怕谁跑得慢了谁就损失更多贷款。这让一些原本能够正常经营的企业快速陷入绝境，不利于稳定企业的融资预期与经营活动，甚至加速风险蔓延。

预期稳则信心足。当前，我国城镇化正从快速发展期转向稳定发展期，城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效阶段，房地产市场供求关系发生重大变化。面对新阶段新变化，房地产融资要持续优化模式，协同各方、形成合力，推动房企、金融机构更高效精准地对接供需，有效稳定融资预期。

本报记者 董碧娟 彭传旭 美编 王子萱

中小金融机构减量提质

●《全国农村中小银行机构行业发展报告2025》显示

截至2025年8月末

已有11家省级联社完成省级法人机构组建

2024年共减少村镇银行99家

占全年银行机构减少总量的近50%

截至今年三季度末

农村金融机构普惠型涉农贷款余额约7.2万亿元



安农商银行全力支持磐安“一县一业”发展战略，优化中药材产业链金融服务，精准满足特色产业资金需求。此外，福建金融监管部门聚焦乡村全面振兴的关键领域，引导福建省农信联社等金融机构立足区域经济特点，持续提升涉农金融供给水平。截至11月末，辖区涉农贷款余额1.84万亿元，占各项贷款29.5%。

近年来，中小金融机构通过减量提质，改体制、转机制，持续增加涉农贷款供给，不断重塑功能定位。截至今年三季度末，农村金融机构普惠型涉农贷款余额约7.2万亿元。

农商行、农信社、村镇银行等中小金融机构长期深耕县域和乡村市场，对当地产业特点、农户信用状况有着深入了解，是农村金融服务实体经济的能力。

薛洪言表示，中小银行加大涉农贷款供给有助于乡村全面振兴，激活乡村发展动能。当前，我国正扎实推进乡村全面振兴，乡村经济发展过程中不断出现新的金融需求，需要有金融机构持续地、深入地为其创新金融服务模式和产品。”中国普惠金融研究院研究员汪雯羽表示，中小银行作为乡村的主要金融机构，与乡村主体距离近，能够及时了解地方产业发展中的各类金融需求，凭借决策链条短的优势对需求作出快速响应，为乡村主体提供与其匹配的金融创新产品。

近年来，金融监管部门先后出台农信社改革指导意见和中小银行改革实施方案，明确提出“一省一策”的差异化改革路径。针对农信改革，政策强调要坚持服务“三农”定位、坚持市场化法治化原则，通过省联社改革破除体制机制障碍。《全国农村中小银行机构行业发展报告2025》显示，截至2025年8月末，已有11家省级联社完成省级法人机构组建。2024年共减少村镇银行99家，占全年银行机构减少总量的近50%，重组成效显著。

曾刚表示，对于中小银行改革，监管部门要求各地因地制宜制定改革方案，鼓励通过兼并重组、新设合并等方式减少机构数量，同时建立健全公司治理机制，强化资本约束和风险管理。这些政策为中小银行改革提供了明确的制度框架和实施路径。

然而，各地经济发展水平不一，改革也面临一些现实难点和诸多挑战。曾刚表示，一是历史包袱沉重，部分机构不良资产率较高，资本充足率不达标，改革成本巨大；二是公司

中小金融机构通过发挥体制优势，才能更好坚守支农支小、服务本地的核心定位。今年以来，多部门发布《关于扎实做好2025年“三农”金融工作的通知》等文件，提出坚守农村中小银行支农支小定位等举措。曾刚表示，监管政策明确要求中小银行要坚守支农支小定位，将信贷资源更多投向“三农”领域，助力乡村全面振兴战略实施。这不仅是政策要求，更是中小银行差异化竞争、实现可持续发展的战略选择。

在政策引导下，多地中小银行强化信贷供给，全方位聚焦产业链、小微企业发展，擦亮乡村全面振兴底色。在南京市，银行机构联合高新区古柏街道加大对新型农业经营主体走访力度，强化虾苗养殖合作社、小微企业信用信息共享与应用，有效缓解抵押物不足的痛点。在浙江，浙江农商联合银行辖内磐

安农商银行全力支持磐安“一县一业”发展战略，优化中药材产业链金融服务，精准满足特色产业资金需求。此外，福建金融监管部门聚焦乡村全面振兴的关键领域，引导福建省农信联社等金融机构立足区域经济特点，持续提升涉农金融供给水平。截至11月末，辖区涉农贷款余额1.84万亿元，占各项贷款29.5%。

近年来，中小金融机构通过减量提质，改体制、转机制，持续增加涉农贷款供给，不断重塑功能定位。截至今年三季度末，农村金融机构普惠型涉农贷款余额约7.2万亿元。

农商行、农信社、村镇银行等中小金融机构长期深耕县域和乡村市场，对当地产业特点、农户信用状况有着深入了解，是农村金融服务实体经济的能力。

薛洪言表示，中小银行加大涉农贷款供给有助于乡村全面振兴，激活乡村发展动能。当前，我国正扎实推进乡村全面振兴，乡村经济发展过程中不断出现新的金融需求，需要有金融机构持续地、深入地为其创新金融服务模式和产品。”中国普惠金融研究院研究员汪雯羽表示，中小银行作为乡村的主要金融机构，与乡村主体距离近，能够及时了解地方产业发展中的各类金融需求，凭借决策链条短的优势对需求作出快速响应，为乡村主体提供与其匹配的金融创新产品。

近年来，金融监管部门先后出台农信社改革指导意见和中小银行改革实施方案，明确提出“一省一策”的差异化改革路径。针对农信改革，政策强调要坚持服务“三农”定位、坚持市场化法治化原则，通过省联社改革破除体制机制障碍。《全国农村中小银行机构行业发展报告2025》显示，截至2025年8月末，已有11家省级联社完成省级法人机构组建。2024年共减少村镇银行99家，占全年银行机构减少总量的近50%，重组成效显著。

曾刚表示，对于中小银行改革，监管部门要求各地因地制宜制定改革方案，鼓励通过兼并重组、新设合并等方式减少机构数量，同时建立健全公司治理机制，强化资本约束和风险管理。这些政策为中小银行改革提供了明确的制度框架和实施路径。

然而，各地经济发展水平不一，改革也面临一些现实难点和诸多挑战。曾刚表示，一是历史包袱沉重，部分机构不良资产率较高，资本充足率不达标，改革成本巨大；二是公司

中小金融机构通过发挥体制优势，才能更好坚守支农支小、服务本地的核心定位。今年以来，多部门发布《关于扎实做好2025年“三农”金融工作的通知》等文件，提出坚守农村中小银行支农支小定位等举措。曾刚表示，监管政策明确要求中小银行要坚守支农支小定位，将信贷资源更多投向“三农”领域，助力乡村全面振兴战略实施。这不仅是政策要求，更是中小银行差异化竞争、实现可持续发展的战略选择。

在政策引导下，多地中小银行强化信贷供给，全方位聚焦产业链、小微企业发展，擦亮乡村全面振兴底色。在南京市，银行机构联合高新区古柏街道加大对新型农业经营主体走访力度，强化虾苗养殖合作社、小微企业信用信息共享与应用，有效缓解抵押物不足的痛点。在浙江，浙江农商联合银行辖内磐

安农商银行全力支持磐安“一县一业”发展战略，优化中药材产业链金融服务，精准满足特色产业资金需求。此外，福建金融监管部门聚焦乡村全面振兴的关键领域，引导福建省农信联社等金融机构立足区域经济特点，持续提升涉农金融供给水平。截至11月末，辖区涉农贷款余额1.84万亿元，占各项贷款29.5%。

近年来，中小金融机构通过减量提质，改体制、转机制，持续增加涉农贷款供给，不断重塑功能定位。截至今年三季度末，农村金融机构普惠型涉农贷款余额约7.2万亿元。

农商行、农信社、村镇银行等中小金融机构长期深耕县域和乡村市场，对当地产业特点、农户信用状况有着深入了解，是农村金融服务实体经济的能力。

薛洪言表示，中小银行加大涉农贷款供给有助于乡村全面振兴，激活乡村发展动能。当前，我国正扎实推进乡村全面振兴，乡村经济发展过程中不断出现新的金融需求，需要有金融机构持续地、深入地为其创新金融服务模式和产品。”中国普惠金融研究院研究员汪雯羽表示，中小银行作为乡村的主要金融机构，与乡村主体距离近，能够及时了解地方产业发展中的各类金融需求，凭借决策链条短的优势对需求作出快速响应，为乡村主体提供与其匹配的金融创新产品。

近年来，金融监管部门先后出台农信社改革指导意见和中小银行改革实施方案，明确提出“一省一策”的差异化改革路径。针对农信改革，政策强调要坚持服务“三农”定位、坚持市场化法治化原则，通过省联社改革破除体制机制障碍。《全国农村中小银行机构行业发展报告2025》显示，截至2025年8月末，已有11家省级联社完成省级法人机构组建。2024年共减少村镇银行99家，占全年银行机构减少总量的近50%，重组成效显著。

曾刚表示，对于中小银行改革，监管部门要求各地因地制宜制定改革方案，鼓励通过兼并重组、新设合并等方式减少机构数量，同时建立健全公司治理机制，强化资本约束和风险管理。这些政策为中小银行改革提供了明确的制度框架和实施路径。

然而，各地经济发展水平不一，改革也面临一些现实难点和诸多挑战。曾刚表示，一是历史包袱沉重，部分机构不良资产率较高，资本充足率不达标，改革成本巨大；二是公司

中小金融机构通过发挥体制优势，才能更好坚守支农支小、服务本地的核心定位。今年以来，多部门发布《关于扎实做好2025年“三农”金融工作的通知》等文件，提出坚守农村中小银行支农支小定位等举措。曾刚表示，监管政策明确要求中小银行要坚守支农支小定位，将信贷资源更多投向“三农”领域，助力乡村全面振兴战略实施。这不仅是政策要求，更是中小银行差异化竞争、实现可持续发展的战略选择。

在政策引导下，多地中小银行强化信贷供给，全方位聚焦产业链、小微企业发展，擦亮乡村全面振兴底色。在南京市，银行机构联合高新区古柏街道加大对新型农业经营主体走访力度，强化虾苗养殖合作社、小微企业信用信息共享与应用，有效缓解抵押物不足的痛点。在浙江，浙江农商联合银行辖内磐

安农商银行全力支持磐安“一县一业”发展战略，优化中药材产业链金融服务，精准满足特色产业资金需求。此外，福建金融监管部门聚焦乡村全面振兴的关键领域，引导福建省农信联社等金融机构立足区域经济特点，持续提升涉农金融供给水平。截至11月末，辖区涉农贷款余额1.84万亿元，占各项贷款29.5%。

近年来，中小金融机构通过减量提质，改体制、转机制，持续增加涉农贷款供给，不断重塑功能定位。截至今年三季度末，农村金融机构普惠型涉农贷款余额约7.2万亿元。

农商行、农信社、村镇银行等中小金融机构长期深耕县域和乡村市场，对当地产业特点、农户信用状况有着深入了解，是农村金融服务实体经济的能力。

薛洪言表示，中小银行加大涉农贷款供给有助于乡村全面振兴，激活乡村发展动能。当前，我国正扎实推进乡村全面振兴，乡村经济发展过程中不断出现新的金融需求，需要有金融机构持续地、深入地为其创新金融服务模式和产品。”中国普惠金融研究院研究员汪雯羽表示，中小银行作为乡村的主要金融机构，与乡村主体距离近，能够及时了解地方产业发展中的各类金融需求，凭借决策链条短的优势对需求作出快速响应，为乡村主体提供与其匹配的金融创新产品。

近年来，金融监管部门先后出台农信社改革指导意见和中小银行改革实施方案，明确提出“一省一策”的差异化改革路径。针对农信改革，政策强调要坚持服务“三农”定位、坚持市场化法治化原则，通过省联社改革破除体制机制障碍。《全国农村中小银行机构行业发展报告2025》显示，截至2025年8月末，已有11家省级联社完成省级法人机构组建。2024年共减少村镇银行99家，占全年银行机构减少总量的近50%，重组成效显著。

曾刚表示，对于中小银行改革，监管部门要求各地因地制宜制定改革方案，鼓励通过兼并重组、新设合并等方式减少机构数量，同时建立健全公司治理机制，强化资本约束和风险管理。这些政策为中小银行改革提供了明确的制度框架和实施路径。

然而，各地经济发展水平不一，改革也面临一些现实难点和诸多挑战。曾刚表示，一是历史包袱沉重，部分机构不良资产率较高，资本充足率不达标，改革成本巨大；二是公司

中小金融机构通过发挥体制优势，才能更好坚守支农支小、服务本地的核心定位。今年以来，多部门发布《关于扎实做好2025年“三农”金融工作的通知》等文件，提出坚守农村中小银行支农支小定位等举措。曾刚表示，监管政策明确要求中小银行要坚守支农支小定位，将信贷资源更多投向“三农”领域，助力乡村全面振兴战略实施。这不仅是政策要求，更是中小银行差异化竞争、实现可持续发展的战略选择。

在政策引导下，多地中小银行强化信贷供给，全方位聚焦产业链、小微企业发展，擦亮乡村全面振兴底色。在南京市，银行机构联合高新区古柏街道加大对新型农业经营主体走访力度，强化虾苗养殖合作社、小微企业信用信息共享与应用，有效缓解抵押物不足的痛点。在浙江，浙江农商联合银行辖内磐

安农商银行全力支持磐安“一县一业”发展战略，优化中药材产业链金融服务，精准满足特色产业资金需求。此外，福建金融监管部门聚焦乡村全面振兴的关键领域，引导福建省农信联社等金融机构立足区域经济特点，持续提升涉农金融供给水平。截至11月末，辖区涉农贷款余额1.84万亿元，占各项贷款29.5%。

近年来，中小金融机构通过减量提质，改体制、转机制，持续增加涉农贷款供给，不断重塑功能定位。截至今年三季度末，农村金融机构普惠型涉农贷款余额约7.2万亿元。

农商行、农信社、村镇银行等中小金融机构长期深耕县域和乡村市场，对当地产业特点、农户信用状况有着深入了解，是农村金融服务实体经济的能力。

薛洪言表示，中小银行加大涉农贷款供给有助于乡村全面振兴，激活乡村发展动能。当前，我国正扎实推进乡村全面振兴，乡村经济发展过程中不断出现新的金融需求，需要有金融机构持续地、深入地为其创新金融服务模式和产品。”中国普惠金融研究院研究员汪雯羽表示，中小银行作为乡村的主要金融机构，与乡村主体距离近，能够及时了解地方产业发展中的各类金融需求，凭借决策链条短的优势对需求作出快速响应，为乡村主体提供与其匹配的金融创新产品。

近年来，金融监管部门先后出台农信社改革指导意见和中小银行改革实施方案，明确提出“一省一策”的差异化改革路径。针对农信改革，政策强调要坚持服务“三农”定位、坚持市场化法治化原则，通过省联社改革破除体制机制障碍。《全国农村中小银行机构行业发展报告2025》显示，截至2025年8月末，已有11家省级联社完成省级法人机构组建。2024年共减少村镇银行99家，占全年银行机构减少总量的近50%，重组成效显著。

曾刚表示，对于中小银行改革，监管部门要求各地因地制宜制定改革方案，鼓励通过兼并重组、新设合并等方式减少机构数量，同时建立健全公司治理机制，强化资本约束和风险管理。这些政策为中小银行改革提供了明确的制度框架和实施路径。

然而，各地经济发展水平不一，改革也面临一些现实难点和诸多挑战。曾刚表示，一是历史包袱沉重，部分机构不良资产率较高，资本充足率不达标，改革成本巨大；二是公司

中小金融机构通过发挥体制优势，才能更好坚守支农支小、服务本地的核心定位。今年以来，多部门发布《关于扎实做好2025年“三农”金融工作的通知》等文件，提出坚守农村中小银行支农支小定位等举措。曾刚表示，监管政策明确要求中小银行要坚守支农支小定位，将信贷资源更多投向“三农”领域，助力乡村全面振兴战略实施。这不仅是政策要求，更是中小银行差异化竞争、实现可持续发展的战略选择。

在政策引导下，多地中小银行强化信贷供给，全方位聚焦产业链、小微企业发展，擦亮乡村全面振兴底色。在南京市，银行机构联合高新区古柏街道加大对新型农业经营主体走访力度，强化虾苗养殖合作社、小微企业信用信息共享与应用，有效缓解抵押物不足的痛点。在浙江，浙江农商联合银行辖内磐

安农商银行全力支持磐安“一县一业”发展战略，优化中药材产业链金融服务，精准满足特色产业资金需求。此外，福建金融监管部门聚焦乡村全面振兴的关键领域，引导福建省农信联社等金融机构立足区域经济特点，持续提升涉农金融供给水平。截至11月末，辖区涉农贷款余额1.84万亿元，占各项贷款29.5%。

近年来，中小金融机构通过减量提质，改体制、转机制，持续增加涉农贷款供给，不断重塑功能定位。截至今年三季度末，农村金融机构普惠型涉农贷款余额约7.2万亿元。

农商行、农信社、村镇银行等中小金融机构长期深耕县域和乡村市场，对当地产业特点、农户信用状况有着深入了解，是农村金融服务实体经济的能力。

薛洪言表示，中小银行加大涉农贷款供给有助于乡村全面振兴，激活乡村发展动能。当前，我国正扎实推进乡村全面振兴，乡村经济发展过程中不断出现新的金融需求，需要有金融机构持续地、深入地为其创新金融服务模式和产品。”中国普惠金融研究院研究员汪雯羽表示，中小银行作为乡村的主要金融机构，与乡村主体距离近，能够及时了解地方产业发展中的各类金融需求，凭借决策链条短的优势对需求作出快速响应，为乡村主体提供与其匹配的金融创新产品。

近年来，金融监管部门先后出台农信社改革指导意见和中小银行改革实施方案，明确提出“一省一策”的差异化改革路径。针对农信改革，政策强调要坚持服务“三农”定位、坚持市场化法治化原则，通过省联社改革破除体制机制障碍。《全国农村中小银行机构行业发展报告2025》显示，截至2025年8月末，已有11家省级联社完成省级法人机构组建。2024年共减少村镇银行99家，占全年银行机构减少总量的近50%，重组成效显著。

曾刚表示，对于中小银行改革，监管部门要求各地因地制宜制定改革方案，鼓励通过兼并重组、新设合并等方式减少机构数量，同时建立健全公司治理机制，强化资本约束和风险管理。这些政策为中小银行改革提供了明确的制度框架和实施路径。

然而，各地经济发展水平不一，改革也面临一些现实难点和诸多挑战。曾刚表示，一是历史包袱沉重，部分机构不良资产率较高，资本充足率不达标，改革成本巨大；二是公司

中小金融机构通过发挥体制优势，才能更好坚守支农支小、服务本地的核心定位。今年以来，多部门发布《关于扎实做好2025年“三农”金融工作的通知》等文件，提出坚守农村中小银行支农支小定位等举措。曾刚表示，监管政策明确要求中小银行要坚守支农支小定位，将信贷资源更多投向“三农”领域，助力乡村全面振兴战略实施。这不仅是政策要求，更是中小银行差异化竞争、实现可持续发展的战略选择。

在政策引导下，多地中小银行强化信贷供给，全方位聚焦产业链、小微企业发展，擦亮乡村全面振兴底色。在南京市，银行机构联合高新区古柏街道加大对新型农业经营主体走访力度，强化虾苗养殖合作社、小微企业信用信息共享与应用，有效缓解抵押物不足的痛点。在浙江，浙江农商联合银行辖内磐

安农商银行全力支持磐安“一县一业”发展战略，优化中药材产业链金融服务，精准满足特色产业资金需求。此外，福建金融监管部门聚焦乡村全面振兴的关键领域，引导福建省农信联社等金融机构立足区域经济特点，持续提升涉农金融供给水平。截至11月末，辖区涉农贷款余额1.84万亿元，占各项贷款29.5%。

近年来，中小金融机构通过减量提质，改体制、转机制，持续增加涉农贷款供给，不断重塑功能定位。截至今年三季度末，农村金融机构普惠型涉农贷款余额约7.2万亿元。

农商行、农信社、村镇银行等中小金融机构长期深耕县域和乡村市场，