

“主办银行”厘清房地产融资责权

作为房地产发展新模式的重要组成部分,房地产融资迎来“主办银行”模式。住房城乡建设部相关负责人日前在国务院新闻办举行的新闻发布会上表示,推行主办银行制,解决谁来提供项目融资的问题,形成主办银行和项目公司二者利益共享、风险共担的机制。

此前,部分房地产融资项目之所以出险,既与项目管理不善、资金监管不力有关,也与融资端金融机构较多、彼此之间信息不对称而引发“踩踏”事件有关。长期以来,房地产项目由于资金需求量较大,通常需多方融资,涉及不同类型的商业银行以及非银行金融机构等。各个金融机构的授信金额不同,承担的风险也各异。一旦项目出险,授信金额较小的金融机构往往提前脱身,率先“抽贷”“断贷”,把坏账损失降到最低。问题是,这将引

发一系列“火烧连营”的反应:其他金融机构若也一个相继脱身,房地产项目的资金流快速断裂,授信金额最大的金融机构最后被套牢,不仅房地产项目、金融机构双输,还大幅提升了风险的外溢性与传染性。

防止风险蔓延的关键在于,形成责权清晰、收益共享、风险共担的融资模式,避免好的时候一拥而上、过度融资,暂时陷入困境后又一哄而散、风险失控。“主办银行”模式就是这一解题思路下的有益探索。通过该模式,一个项目确定一家银行或者银团作为它的主办银行,项目的开发、建设、销售资金全部存入主办银行,由主办银行提供项目的融资服务,满足项目的合理融资需求。这样一来,房地产项目与资金供给方形成了“收益共享、风险共担”的关系,一荣俱荣、一损俱损,避免出现房地产项目陷入困难、资金

供给方争先出逃现象,同时还缓解了多头融资、过度融资、后续资金用途监管不力等问题,形成房地产与金融良性发展。

需注意,“主办银行”模式并不意味着“大包大揽”,也不是强制性配对,而是在充分尊重房企项目、银行意愿基础上的双向选择。一方面,主办银行的重要作用之一,是牵头做好账户管理,加强贷款资金监控,防止资金被挪用,从而避免房屋交付风险与信贷风险,切实维护购房者合法权益。另一方面,按照市场化、法治化原则,房地产项目公司和主办银行实行双向选择,银行在自主研判项目条件的基础上选择项目公司,项目公司则根据融资服务需求选择主办银行,促进房地产融资供需匹配、安全高效。

有了“主办银行”模式,作为资金供给方的商业银行还要做好以下三点,安全、高效

满足房地产项目的合理融资需求。一是对不同所有制房企的项目“一视同仁”,不唯所有制,只唯优劣。未来可充分借鉴城市房地产融资协调机制“白名单”经验,让“白名单”政策惠及更多项目;二是合理区分房企集团风险和项目风险,贷款审批应更加侧重于项目本身,避免误伤合理融资需求;三是防风险、促转型并重,有效防范项目交付风险和信贷风险,确保相关融资可持续。为此,应对项目单独建账核算,对资金独立运作、封闭管理。

房地产事关人民群众切身利益,事关经济社会发展大局。要一体推进房地产开发、融资、销售制度的改革完善,全力推动项目公司制、主办银行制和现房销售制三项制度落地实施,促进房地产业的稳健经营和健康发展。

一笔项目款拖上大半年,手里的订单越越多,现金流却越做越紧,这是当下很多中小企业共同的经营困境。近几年,部分大型企业为了节省财务成本、获得竞争优势,利用自身的产业优势地位,对供应商拖延付款,这不仅损害了中小企业供应商的利益,也加剧了“内卷”竞争和供需失衡。

为依法治理中小企业回款难问题、畅通经济循环,国务院办公厅近期印发的《关于加强中小企业回款难问题治理有关工作的通知》(以下简称《通知》)精准直击账款拖欠核心痛点,明确提出“建立健全大型企业账款监测机制,重点关注应付账款规模大且现金类资产充裕的大型企业”。

记者了解到,近年来我国非金融企业应付类账款规模增长较快,应付账款周转天数持续拉长。其中,无确权凭证的应付类账款是企业欠款的主要形式,且与票据、账款凭证等有确权凭证的应付类账款相比更加难以流转,中小企业权益更难得到保障。总体看,应付类账款集中于少数大型企业,这些企业的应付账款周转天数高于平均水平。从行业看,汽车、电子设备制造等行业企业应付类账款规模较大。

账期越拉越长,根源是中小企业在产业链上处于弱势地位。从公开的财务数据看,部分大型企业有能力及时付款,但却不付款。招联首席经济学家董希淼分析,这些企业负债端无息的应付类账款规模大、账期长,而贷款、债券等有息负债很少甚至没有,资产端现金类资产(即现金存款和理财等交易性金融资产)十分充裕,其中有的企业财务费用为负数,即企业持有的各类现金类资产的利息和投资收益不但能覆盖财务成本,而且可赚取利润。这种行为实质上属于通过向上下游企业无息负债、同时赚取利息收益进行财务套利。实践中,还有的大型企业通过关联保理机构为上下游企业提供高价融资,对中小企业“两头吃”。

本报记者

勾明扬

姚

进

财金纵横

保险资管“长钱长投”壮大新动能

保险资金具有期限长、规模大、来源稳定等特点,是资本市场重要的长期资金来源。在当下复杂多变的市场环境中,保险资管公司如何为实体经济提供更多长期稳定资金?如何将“长钱”真正转化为“长投”,在服务科技创新、绿色转型等重点领域的同时实现长期稳健回报?记者采访了多位业内人士。

发挥长钱优势

重大基础设施建设、科技创新、产业转型升级等领域,往往具有资金需求量大、投资周期长等特点。保险资金负债期限较长,与这些领域的融资需求具有较高匹配度。

泰康保险集团执行副总裁兼首席投资官、泰康资产 CEO 段国圣认为,站在金融强国建设与长寿时代到来的历史交汇点,保险资管肩负双重使命:既要为人民群众管好“保障钱”“养老钱”,又要为国家发展提供长期耐心资本。科技创新和新质生产力具有研发周期长、技术路线不确定、信息专业度高等特点,需要长期资金与深度研究相匹配。保险资管机构管理负债端稳定的长期资金,具有长期资金管理能力和稳健投资风格 and 资产负债匹配优势,应成为耐心资本的重要供给者和专业管理者。

长期金融服务实体经济并非新课题,但随着经济结构转型,其投资范围和方式正在不断变化。

基础设施仍是保险资金发挥长期优势的重要领域。泰康资产较早参与京沪高铁、西气东输等重大项目。截至 2025 年末,其基础设施投资金额超过 3400 亿元;支持国家区域发展战略的投资规模超过 9700 亿元,覆盖京津冀协同发展、长三角一体化、长江经济带、黄河流域生态保护和高质量发展、粤港澳大湾区等区域重大战略。

与此同时,保险资管正在进一步拓宽长期资金进入实体经济的渠道。

华安财保资产管理有限责任公司总裁周嘉伟表示,服务国家重大战略的工程项目普遍具有建设周期长、资金需求大、现金流回报相对稳定等特点,客观上需要期限匹配、长期稳定的资本支持,保险资金的负债特性与这类项目融资需求较为契合。截至 2026 年 6 月末,华安资产在科技、绿色、普惠、养老、数字等领域投资规模合计超过 430 亿元,其中数字、绿色领域投资占比合计超过六成。

代快,商业化存在不确定性。如果资本过度追求短期回报,就可能出现资金期限与创新周期不匹配的问题。

保险资管支持科技创新正在从单一的资金供给向覆盖企业不同生命周期的资本支持转变。中国人保资产管理有限公司探索创新更加多元的科技投资方式,更好适应不同企业、不同发展阶段的融资特点。该公司服务实体经济投资规模 1.3 万亿元,并通过股权基金、股权计划、可转债、夹层基金等方式拓宽科技创新投资路径。其“人保资产—先进制造产业基金股权投资计划”所投资基金聚焦关键核心技术产业化项目,50 余家被投资企业入选国家级专精特新“小巨人”企业名单;同时投资“国泰海通—张江人工智能岛资产支持专项计划”,支持上海张江科学城人工智能能岛建设。

保险资金的长期属性由此有了新的用武之地。中国人寿资产管理有限公司在支持新兴产业过程中,通过不同工具探索长期资本接力。公司投资 118 亿元受让上海集成电路产业投资基金份额,以 S 份额方式投资 50 亿元于北京市科技创新基金;同时以 19.9 亿元增资中国电子核心主业平台中电有限,支持国产 CPU、操作系统等领域发展。其鸿鹄基金“长钱长投”试点落地规模超过千亿元。

长期资本不仅需要资金规模,更需要陪伴企业成长。华泰资产自 2017 年开始布局一级股权投资,2018 年落地首只私募股权基金,逐步聚焦半导体、高端制造、人工智能、新能源汽车等硬科技赛道。旗下华泰宝利多只基金累计投资数十家科创企业,其中已有十余家登陆资本市场,覆盖多媒体芯片、AI 芯片、存储芯片、晶圆制造、新型材料等领域。

为了适应企业不同成长阶段的融资需求,保险资管的投资工具也在增加。华泰资产逐步形成保险私募股权基金、股权投资计划、间接股权投资受托管理等产品体系。以一家国内头部晶圆代工企业为例,华泰资产在企业成立早期和上市前战略融资阶段,分别通过保险债权计划和保险私募股权基金等方式提供资金支持,帮助企业缓解重资产行业资本支出压力。该企业于 2023 年登陆科创板。

中信保诚资管则将股权投资进一步投向半导体、人工智能、先进制造、生命健康等领域。截至目前,其股权资产穿透持仓覆盖近 1300 家科技类企业,科技类项目总投资成本近 30 亿元,占股权投资组合比例近 50%。

S 基金也成为保险资金进入科技创新领域的一种新路径。中信保诚资管通过专户基金、S 基金、专项基金等方式布局半导体、新能源、生物医药产业链,并参与中原前海、国中创投、东方富海、商汤国香等 S 基金交易,通过底层资产筛选覆盖硬科技和新质生产力赛道。

提升专业能力

保险资金期限长,并不意味着可以简单地“一投了之”。段国圣认为,长期资金并不会天然成为耐心资本。保险资金受到负债成本、偿付能力、流动性和风险预算等约束,要真正发挥耐心资本作用,必须完善资产负债管理、长周期考核、风险容忍和专业投研机制,把资金的期限优势转化为配置优势。

尤其是科技投资,技术路线变化快、企业估值难度大、历史数据相对有限,对保险资管机构的产业研究和风险识别能力提出了更高要求。人保资产提出从估值、投资、风控三端提升科技投资能力。在估值方面,探索适合科技型企业特点的信用评价体系,从经营者能力、技术性、生产性和商业性等方面综合评价;在投资方式上,探索可转债、



夹层基金、股权投资以及产业链协同投资等方式;在风险控制方面,则将管理贯穿投前、投中、投后全过程。

泰康资产则把研究能力作为长期投资的重要基础。段国圣将其概括为两句话:“研究驱动价值,体系胜于判断。”其核心是把对企业、产业和市场的认识沉淀为能够持续运行的投研框架,而不是过度依赖单次判断。公司近年来进一步加强产业链研究,成立新能源、半导体、医药等产业链研究小组,并通过数字化平台跟踪多个行业的渗透率、景气度、估值和交易特征。截至 2025 年末,泰康资产在科技行业投资金额超过 1900 亿元,支持战略性新兴产业规模近 780 亿元。

长期投资还需要解决考核周期问题。科技创新投资的价值实现往往需要数年甚至更长时间,如果仍以短期收益衡量长期资金,就容易导致投资行为短期化。国寿资产提出,建立与新旧动能转换相适应的业绩考核、激励约束与容错机制,更好推进“长钱长投”,同时提升风控政策适配性,强化风险分散和组合管理。

风险管理同样不能弱化。保险资金背后连接着保单持有人的养老、医疗、身故等长期保障需求,安全性始终是资产管理的重

要前提。华安资产建立多层次、全覆盖风险管理架构,并设立独立信用评估部门,将 ESG(环境、社会和治理)因素纳入信用评估框架,同时管理单一行业、单一主体投资的集中度,努力实现长期资金投得稳、守得住、收得回。

从更长周期看,保险资管的价值不仅在于为资本市场增加一笔资金,更重要的是提供一种不同于短期资本的投资力量。科技企业需要时间完成研发和产业化,绿色项目需要较长周期形成稳定回报,重大基础设施建设更需要跨越多个经济周期。保险资金的优势,恰恰在于能够以长期视角寻找资产价值。

随着“十五五”时期现代化产业体系建设加快推进,科技创新、绿色转型、养老服务、新型基础设施等领域仍将产生大量长期资金需求。对于保险资管行业而言,下一步既要继续拓宽长期资金进入实体经济渠道,也要进一步完善与长期投资相适应的投研、考核和风控机制,让更多保险资金成为愿意陪伴企业成长、能够穿越产业周期的耐心资本,在服务实体经济高质量发展的同时,更好实现保险资金长期稳健增值。

(上接第一版)

北京通明湖信息技术应用创新中心主任谢涛说:“推进高水平科技自立自强,是时代赋予我们的重大使命。我们将集中力量以关键技术突破筑牢安全根基,努力把科技创新实实在在转化为产业竞争力,奋力为‘十五五’高质量发展夯实科技底座。”

老百姓的生活是家事,更是国事。“生活品质不断提高”是“十五五”时期经济社会发展的主要目标之一。

即将到来的国庆长假,是上海市黄浦区半淞园路街道市民新村居民区改造后,老街坊们回到这里生活的第一个国庆假期。居委会主任张蔚这几天正忙着和同事们挨家挨户走访居民,开展节前安全检查和服务保障工作。

“总书记反复嘱托,要切实保障和改善民生。我们必须始终把民生提质作为基层工作重心,用心用情为居民做好事、办实事、解难事。”张蔚说。

蓝图绘就,实干为要。

在雄安新区启动区雄安国贸中心项目建设现场,有一片被称为“地下心脏”的区域,900 多间地下机房承载着电力、暖通、消防、给排水等多个系统功能。雄安雄商置业有限公司工程管理部工程师崔浩田正打着手电筒,认真逐排检查管线。

“习近平总书记格外看重‘雄安质量’。对我们一线建设者来说,创造‘雄安质量’就是要把每一道工序做成放心工程,把每一次调试做到准确无误。”崔浩田说,“我们要通过苦干实干,把美好蓝图变成生动可及、经得起时间检验的现实。”

使命如山,号角催征。国防大学军事文化学院教授程倩表示:“习主席的重要讲话令全军官兵

倍感振奋,我们一定牢记统帅嘱托,深入贯彻习近平强军思想,把我们党领导的这支英雄军队锻造得更加坚强,为实现建军一百年奋斗目标、开创国防和军队现代化新局面不懈奋斗。”

坚定信心、锚定目标，一步一步扎实往前走

国庆节前的北京长安街花团锦簇,从建国门的“长征赓续”花坛,到复兴门以奔腾骏马为主景的“勇往直前”花坛,串起中国的过去、现在与未来。

“我们外卖骑手每次路过这些花坛时,都感觉很振奋。习近平总书记说,一步一步扎实往前走,成功就一定属于伟大的中国共产党、伟大的中国人民、伟大的中华人民共和国。我坚信,大家把每份工作做好,每一步走好,一定会有更美好的未来。”在国庆招待会现场,全国优秀共产党员、北京美团 707 骑手党支部书记高丰信心满满。

基础研究是科技创新的源头,其水平决定着一个国家科技创新的底蕴和后劲。今年 4 月 30 日,习近平总书记出席加强基础研究座谈会并发表重要讲话,发出了新时代新征程进一步打牢科技强国建设根基的号召。

“国家所需,就是科研所向。”在西安交通大学绿色氢能全国重点实验室,中国科学院院士郭烈锦和团队成员正坚守在科研一线。“我们要按照总书记要求,传承弘扬西迁精神,强化家国担当,坚持教育科技人才一体推进,围绕能源供给安全与绿色低碳转型等领域,啃硬骨头、闯无人区,以原始创新的扎实成果服务中国式现代化建设。”郭烈锦说。

革命摇篮井冈山,来自各地的参观者走进纪念馆,从红色记忆里汲取奋进力量,在今昔映照中感悟老区振兴发展实践。

“今年是中国工农红军长征胜利 90 周年。站在新的历史起点,铭记苦难辉煌,奔赴复兴梦想。我们要深刻领悟习近平总书记重要讲话精神,以井冈山精神、苏区精神、长征精神滋养初心、砥砺品格,教育引导党员、干部坚定理想信念、牢记初心使命、积极开拓进取、勇于担当作为,努力为人民争取更大光荣。”中国井冈山干部学院教授杨少华说。

国家的希望在青年,民族的未来在青年。

“今年 5 月,习近平总书记回信鼓励我们‘青年建功正当其时’,这次的重要讲话,令我感到奋进方向更加清晰。”中国青年五四奖章获得者、一汽解放集团股份有限公司商用车开发院特级技师时敬龙表示,将牢记嘱托,“坚定信心、锚定目标”,在新征程上贡献青春力量。

弘扬爱国情怀,开创远大前程。

“习近平总书记的重要讲话让我感受深刻,香港的底气在祖国,香港的机遇在祖国。”香港大学机械工程系教授黄明欣对未来更有信心。

安徽省政协港澳台侨和外事委员会副主任吴志斌表示,习近平总书记回信鼓励我们“青年建功正当其时”,这次的重要讲话,令我感到奋进方向更加清晰。”中国青年五四奖章获得者、一汽解放集团股份有限公司商用车开发院特级技师时敬龙表示,将牢记嘱托,“坚定信心、锚定目标”,在新征程上贡献青春力量。

弘扬爱国情怀,开创远大前程。

“习近平总书记的重要讲话让我感受深刻,香港的底气在祖国,香港的机遇在祖国。”香港大学机械工程系教授黄明欣对未来更有信心。

安徽省政协港澳台侨和外事委员会副主任吴志斌表示,习近平总书记回信鼓励我们“青年建功正当其时”,这次的重要讲话,令我感到奋进方向更加清晰。”中国青年五四奖章获得者、一汽解放集团股份有限公司商用车开发院特级技师时敬龙表示,将牢记嘱托,“坚定信心、锚定目标”,在新征程上贡献青春力量。

弘扬爱国情怀,开创远大前程。

“国家好,民族好,两岸同胞才会好。”全国台企联常务副会长吴家莹说,台湾同胞将与大陆同胞并肩携手、同心同行,为实现中华民族伟大复兴而努力。

(新华社北京电)