

# 商业银行刷新“进度条” 城市房地产融资协调机制加速落地

●本报记者 王方圆

自1月有关部门召开城市房地产融资协调机制部署会议后，各地陆续向商业银行推送项目“白名单”，商业银行密集印发行动方案、成立工作专班、对接合作项目、建立“绿色通道”，推动融资尽快落地。据记者不完全统计，已有15家银行召开相关主题会议，披露相关工作进展，部分项目贷款投放已落地。

分析人士表示，建立融资协调机制有利于推动各地“保交楼”工作顺利落地。长远来看，通过扶优限劣、精准发力，融资协调机制对满足房地产企业合理融资需求、促进房地产行业平稳健康发展具有积极意义。

## 积极满足合理融资需求

住房和城乡建设部、金融监管总局数据显示，截至1月底，26个省份170个城市已建立城市房地产融资协调机制，并向商业银行推送了第一批房地产项目“白名单”，涉及3218个项目，商业银行已向27个城市83个项目发放贷款178.6亿元。另据记者不完全统计，已有15家银行召开相关主题会议，披露相关工作进展，部分项目贷款投放已落地。

商业银行提供的融资金额有望迅速扩大。例如，自1月底收到首批名单以来，

建设银行已对接项目2000多个，已审批项目近百个，已审批待投放金额200多亿元。中国银行已推进超110个项目的审批工作，合计金额约550亿元，其中已审批完成项目共75个，合计金额近400亿元。

从各地披露的“白名单”项目主体来看，既包括龙湖、万科、金地等龙头房企，也有碧桂园、金科等出险房企。协调机制也非常注重满足民营房企融资需求。其中，农业银行协调机制贷款项目主体中，民营企业等非国有企业占比超过80%。

“房地产行业事关重大。城市房地产融资协调机制的推出对我们开展工作具有重要指导作用。”一家国有行分行人士对记者表示，目前银行业对于此项工作具有很高积极性，该行正按照规定进行项目梳理和评估，推动项目落地。

建设银行重庆市分行相关负责人表示，后续将认真执行落实房地产融资协调机制相关要求，促进房地产市场平稳健康发展。一是针对已投放项目，加强投后管理，确保资产质量；二是针对已审批项目，与客户沟通落实审批条件，按需发放贷款；三是对于对接流程中的项目，协同客户加快推进进度，积极满足合理融资需求。

## 促进“保交楼”项目完工交付

近两年，部分房企出现债务违约风险，一些在建项目逾期难交付。业内人士

认为，在此背景下，城市房地产融资协调机制的建立，有利于满足房地产企业合理融资需求，能够促进“保交楼”项目完工交付。

据了解，“白名单”项目筛选条件必须全面满足多个要求，包括：房地产开发处于在建施工状态，包含短期停工但资金到位后能马上复工，并能建成交付的项目；房地产开发项目具有与融资额度基本匹配的抵押物或者抵押担保；房地产开发项目已明确拟申请贷款的主办银行，并接受贷款资金封闭管理等。

城市房地产融资协调机制以支持项目建设为中心，贷款资金专款专用，创造性地切割了房企集团风险与具体项目法人风险，为地方政府提供了更多的监督与协调支持，从银行端支持减轻房企资金压力，有助于商业银行对房地产敢贷、愿贷。

“通过扶优限劣、精准发力，有效筛选推送房地产企业和项目，各城市在建设机制后可以将给予融资支持房地产项目的白名单推送辖区内金融机构。这不仅将有效提升银企对接效率，还可结合一系列融资保障机制，进一步增强银企互信。”兴业研究相关专家称。

易居研究院研究总监严跃进认为，总体来看，这有助于2024年房地产开工、竣工和交付等工作的推进；同时，维护购房人合法权益，提升市场信心与活力。

## 力促房地产与金融良性循环

展望未来，在信贷支持、协调协同以及尽快落实的要求下，房地产行业融资需求将得到有效满足，有望实现长期健康发展。

中指研究院企业研究总监刘水预计，后续其他城市房地产项目“白名单”将持续落地，支持项目融资的政策效果将逐步显现，不仅有助于改善房地产企业流动性，缓解房地产贷款的紧缩情况，也有助于扩大房地产投资，促进房地产与金融良性循环。

“融资协调机制将对存在重大违法违规行为、逃废债问题的房企和项目进行提示，从在促进金融机构扶优限劣、精准发力支持房地产市场健康发展的同时，有效防范潜在信用风险，有利于筑牢不发生系统性金融风险底线。”兴业研究相关专家说。

中诚信国际提示，市场化、法治化原则下，融资能否最终落地仍取决于金融机构对项目实际情况的评估，因此进入“白名单”并不意味着该项目一定可以获得资金，核心仍然在于其是否符合银行信贷审批和风控要求。中原地产首席分析师张大伟表示，需要注意避免“白名单”被滥用，或者过度扩容，失去其风险过滤的意义。

## 推动降低融资成本 LPR有望下行

●本报记者 彭扬

2月18日，人民银行开展1050亿元逆回购操作和5000亿元中期借贷便利(MLF)操作，中标利率分别为1.80%和2.50%，均与上期操作持平。当日有4990亿元MLF到期。专家表示，即使MLF利率保持不变，本月即将公布的贷款市场报价利率(LPR)仍有可能适度下行。

## 到期MLF加量续做

专家普遍认为，考虑到节后流动性供求形势，人民银行小幅加量续做本月到期MLF符合预期。

“2024年一季度已进入稳增长关键阶段，MLF加量续做有助于补充银行体系中长期流动性，支持信贷增长以及政府、企业债券发行，同时能鼓励银行等金融机构按照市场化、法治化原则，通过展期等方式，积极参与与地方债务风险化解。”东方金诚首席宏观分析师王青说。

招联首席研究员董希淼认为，MLF加量续做再次传递货币政策加大力度稳增长、促发展的积极信号，有助于进一步稳定市场预期信心。

他表示，2月5日，全面降准0.5个百分点释放了超过1万亿元长期流动性，叠加本月MLF加量续做，人民银行继续向市场注入流动性，对近期市场资金缺口能够形成有效补充，保障春节后市场流动性合理充裕和金融市场平稳运行。

## 利率“按兵不动”

此次人民银行开展的5000亿元1年期MLF操作，利率为2.50%，与上期操作持平。

“平价续做MLF，维持政策利率不变，有利于保持银行体系流动性和货币市场利率平稳运行。耐心等待降准和‘定向降息’政策显效、避免短期内政策效应叠加和超调，也有利于蓄力确保下一阶段货币政策施策，以及配合财政政策发力、保障政府债券顺利发行等。”仲量联行大中华区首席经济学家兼研究部总监庞溟分析。

从外部看，考虑到其他主要经济体货币政策实质性转向的时

点与节奏仍存不确定性，庞溟认为，保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定、防范汇率超调风险等政策诉求，也使得MLF利率下调的迫切性降低。

王青则表示，2023年11月、12月国内主要银行下调存款利率，有助于推动LPR报价下行，并在一定程度上替代MLF利率下调，推动实体经济融资成本稳中有降。

## 引导LPR稳步下行

市场人士表示，即使MLF利率不动，本月20日将公布的LPR也有可能适度下行。

在中信证券首席经济学家明明看来，相较MLF利率，实体经济主体的融资成本能否下降对于经济增长的作用更为重要，而在这方面LPR的实际指示意义更强。同时，LPR能否下降，取决于银行资金成本能否下行，存款成本是影响银行资金成本的重要因素。主要银行2022年以来四次下调存款利率，进一步打开了LPR下行和银行让利实体的空间。

“应全面看待LPR与MLF利率的关联关系，二者分别代表不同的利率体系，LPR代表实体经济贷款利率，而MLF代表金融市场融资利率。”明明进一步表示，从历史上看，MLF利率与LPR调整步调也并非完全一致，即使MLF利率不动，本月20日公布的LPR利率也有可能下行。

人民银行行长潘功胜此前在国新办发布会上表示，当前物价水平与价格预期目标相比仍有距离，前期国内银行已适度下调存款利率，人民银行又调降支农支小再贷款、再贴现利率以及存款准备金率，有助于推动作为信贷定价基准的LPR下行。

市场普遍认为，央行已释放了引导LPR稳步下行的积极信号。董希淼预计，在谨慎情景下，本月1年期LPR不变，5年期以上LPR下降5个基点；在乐观情景下，本月1年期、5年期以上LPR分别下降5个基点、10个基点。

“5年期以上LPR是个人住房贷款和企事业单位中长期贷款的定价基准，5年期以上LPR若下降，将进一步降低居民房贷利息支出，促进房地产市场平稳发展，更有效激发企事业单位融资需求。”董希淼说。

## 机构调研聚焦市值管理 上市央企表态积极回报股东

(上接A01版)推动将市值纳入央企国企考核评价体系”……近期，国资委、证监会就央企市值管理频频发声，作为今年的一项重点工作进行谋划。

“近期，国资委首次提及把市值纳入对中央企业负责人的考核中，或对央企价值创造产生直接的利好影响，未来相关政策或持续加码，对于央企的价值重估具有推动作用。”海通证券策略首席分析师吴信坤说。

中银证券首席策略分析师王君认为，“ROE与市值管理”考核导向之下，央企有动力通过市场化增持、回购等手段向市场传递信心、稳定预期，更好地回报投资者。

从分红来看，根据同花顺iFinD数据，2020年至2022年，中央企业上市公司现金分红总额分别为6893.91亿元、9072.07亿元、11116.34亿元，现金分红总额逐年增长。“由于央企多处在成熟行业，通常已经过了需要投入大量现金扩大生产的阶段，因而

具备更多富余的资金进行分红。”吴信坤认为，在政策引导下，未来央企分红意愿和能力均有望提升。

从回购方面来看，今年以来，沪市已有十余家央企披露增持回购方案，积极用真金白银传递信心。“近年来我国央企股票回购数量稳步提升，但回购目的多为股权激励员工持股等，未来以市值管理为目的的回购占比有望提升。”吴信坤说。

此外，业内人士认为，未来央企重组整合的力度有望加快。国资委表示，将更大力度开展信息通信、新能源、装备制造等领域专业化整合。

“并购重组有望成为后续央企深化改革的重要抓手之一，助力提高央企核心竞争力。”中信建投首席策略分析师陈果认为，对股市而言，央企的有效重组整合将带头推动产业集群发展，形成规模效应，资源的高效分配有望增厚企业利润，进而助推估值上行。



### “深海一号”二期工程 综合处理平台东西组块吊装完成

“蓝鲸7500”号成功吊装“深海一号”二期工程综合处理平台东西组块(2月18日摄，无人机照片)。

2月18日，“深海一号”二期工程综合处理平台东西组块海上吊装作业在南海北部海域顺利完成，为“深海一号”超深水大气田二期工程按期投产奠定坚实基础。

新华社图文

## 多地“新春第一会”传递拼经济新信号

(上接A01版)项目从谈判到签约仅用时23天，从签约到开工仅用时42天，从开工到投产用时10个月，产值超百亿元用时5个月。”合肥比亚迪汽车有限公司总经理屈明亮在安徽“新春第一会”上介绍，2023年，合肥比亚迪生产整车近50万辆，实现产值突破600亿元。

水深则鱼悦，土肥则苗壮。优质的营商环境是企业赖以生存的土壤，也是城市的关键竞争力，更是维持增长动能强劲的引擎。2024年“新春第一会”，安徽、辽宁等地纷纷将优化营商环境作为主题，充分展现诚意，竞相打造经营主体成长“沃土”。

2月18日，安徽省召开创建一流营商环境暨推进民营经济高质量发展大会，通过表扬先进，为民营企业和民营企业加油鼓劲，进一步营造民营经济发展壮大社会氛围，更大力度激发经营主体创新创业创造热情，加快营造人人都重视营商环境、人人都是营商环境、时时处处都讲营商环境的良好生态。

值得一提的是，这也是安徽省连续

三年在“新春第一会”上聚焦营商环境、民营经济高质量发展。过去一年，安徽省印发《关于促进民营经济高质量发展的若干措施》，从强化要素供给、推动转型升级等方面出台38条举措，持续激发民营经济活力动力。同时，安徽省启动了贯穿全年的“投资安徽行”系列活动，推进常态化专业化招商。

同日，辽宁全省优化营商环境打赢攻坚之战动员大会在沈阳召开。辽宁省委书记、省人大常委会主任郝鹏表示，必须打好优化营商环境这个关键仗，优化政策服务，用好用活治乱，构建新型政商关系，推出更多针对性强、含金量高的政策措施，依法平等保护各类经营主体产权和合法权益。

“良好的营商环境，有利于吸引资金、技术、人才等各类发展要素的流入与积聚。促进区域经济从传统的成本优势向以品牌、资本、技术、服务、人才为核心的综合竞争优势转变。”北京市社会科学院研究员、数据资产化研究院执行院长王鹏表示，优化营商环境对于建设现代化经济体系、实现新旧动能转

换、推动经济高质量发展，具有十分重要的意义。

## 进：发展新质生产力

纵观各地“新春第一会”，新质生产力一词高频出现。多地将以创新技术和生产方式推动传统制造业转型升级，推进新质生产力加快形成。

广东发展新质生产力势头良好。“在这件事上，我们还要快马加鞭，关键是‘以新提质’，用科技改造现有生产力、催生新质生产力。”黄坤明说。

多地明确了具体目标。安徽省提出，将深入实施中国声谷高质量发展规划，打造以智能语音为产业特色的世界级先进制造业集群。东莞市委书记肖亚非表示：“我们把今年定为投资年，紧盯项目、空间、效率，以扩大工业投资和技改投资为重点，培育壮大战略性新兴产业，加快发展新质生产力。”

现代化产业体系将加快构建。例如，在汽车产业方面，安徽省在政府工作报告中提出，乘势而上壮大汽车“首位产

业”。支持汽车“皖军”做强做大，建设世界一流企业。培育招引关键领域零部件优质企业，完善整车和零部件企业机制化对接平台，引导传统零部件企业向“新能源化”转型。

“比亚迪将发挥龙头企业带动作用，结合全产业链核心技术优势，用原创性、颠覆性技术催生壮大新质生产力，助力广东构建更加自主高效、安全稳定的产业链供应链体系，让我们的产业链韧性更高、竞争力更强，努力实现新年开门红。”比亚迪股份有限公司董事长兼总裁王传福说。

企业创新有望迎来更多政策支持。黄坤明表示，要支持企业积极运用新技术、新设备、新材料、新工艺，提升产品质量，提高生产效率，在市场竞争中立于不败之地。要以企业生产技术的整体提升，带动产业转型升级，实现传统产业老树新花，新兴产业竞相发展，未来产业孕育孵化。广东省今年将推出一批新的重大科研项目，推动9000家工业企业开展技术改造，推动9200家规模以上工业企业数字化转型。

## 根植三晋，立足民生，做好金融“五篇大文章”

——民生太原分行26周年奋楫再出发

2023年10月召开的中央金融工作会议要求“做好科技金融、绿色金融、普惠金融、养老金融、数字金融五篇大文章”，为我国金融业高质量发展指明了方向。

作为最早立足三晋大地的首家新型股份制银行，成立26年以来，中国民生银行太原分行始终坚持党建引领，主动融入山西省发展大局，以“五篇大文章”的发展方向自我要求、坚定践行，在奋斗征程中凝聚起磅礴的金融力量。

### 发力科技金融，助力科创企业勇拓新空间

民生银行太原分行始终将科技金融摆在突出位置，助力专精特新科创型企业发展壮大，形成了具有山西区域特色的业务实践。据介绍，该行目前已经为山西地区33户专精特新企业新输送资金1.03亿元；为山西地区389户专精特新企业开立结算账户，为

专精特新企业提供“融资+融智”综合性金融服务。

### 深耕绿色金融，跑出低碳转型“加速度”

民生银行太原分行围绕山西省绿色转型发展方向，持续创新产品服务，提升绿色金融综合服务能力。主动拥抱绿色低碳革命，支持风电、光伏、水电等清洁能源发电项目；支持煤电、焦化“上大压小”等传统产业绿色转型，着力宣传推广民生“峰和”系列绿色金融产品，助力山西跑出低碳转型“加速度”。

### 发展普惠金融，推动小微业务增量扩面

民生银行太原分行关注小微金融业务重点，探索出一条具有自身特色、符合小微企业实际需求的小微金融发展之路。持续强化

产品创新，开发信用类“网乐贷”、“民生惠”等多类线上产品，让小微金融服务触手可及。目前，已累计为30余万小微客户提供综合金融服务，投放小微贷款800亿元。

### 健全养老金融服务，促进养老体系建设

民生银行太原分行持续关注老年人的金融需求，把金融助力“老有所养、老有所乐、老有所为”落到实处。精心打造“民生悦享”老年品牌，设置爱心窗口、爱心座椅及各类适老设施；通过“老年大学”、“歌咏大赛”、“健康出游”等多种形式丰富老年人文化生活，全面推进养老服务体系建设和

### 创新数字金融产品，赋能金融服务高质量发展

为了进一步响应数字化转型工作要求，民生银行太原分行积

极探索在缴费、旅游、人力、物流、互联网平台等多个场景开展业务合作创新。

支付宝平台上线的“山西社保线上缴费平台”，2023年缴费平台累计客户访问112万次，累计缴费超笔数56万笔；分别在运城、吕梁市上线便捷式缴费平台，为山西数字经济高质量发展注入澎湃动力。

“服务大众，情系民生”是中国民生银行太原分行始终秉承的使命，26年来，中国民生银行太原分行始终积极履行社会责任，打造公益品牌，服务保障民生。

迈上新征程，中国民生银行太原分行将深入贯彻落实中央金融工作会议精神，全力做好金融五篇大文章，为奋力谱写中国式现代化建设三晋篇章作出更大贡献。