

“白名单”项目审批通过超9000亿元 银行实际投放速度不济堵点在何处

审批通过资金超9000亿元

对于万科获百亿元银团贷款的消息，业内人士向记者表示，这意味着短期内万科资金流动性紧张的局面得到一定程度缓解，有助于提振市场对万科的信心，同时也意味着受困房企可以在政策支持下，通过盘活手中的优质资产来获得金融体系的资金支持，以缓解自身压力。

当前，房地产市场迎来政策层面的阵阵暖风，房地产融资协调机制等政策效果也在逐渐显现。国家金融监督管理总局副局长肖远企日前表示，截至5月16日，商业银行已按内部审批流程审批通过了“白名单”项目贷款金额9350亿元。

事实上，自城市房地产融资协调机制实施以来，不少地区组建了房地产融资协调工作专班，出台融资协调机制实施细则，搭建政银企沟通平台，推动房地产“白名单”项目融资加速落地。

据“重庆发布”微信公众号5月24日消息，该地已完成两批次房地产项目“白名单”推送，120余个项目获得银行授信额度超190亿元。其中，93个项目获得放款金额91.78亿元，惠及项目中超70%属于民营房企和混合所有制房企开发的项目，涉及万科、龙湖、海成、保亿、金科、融创、阳光城等企业。

据“宁夏住建”微信公众号5月27日消息，银川市第一批“白名单”项目5个，融资需求11.83亿元；第二批“白名单”项目7个，融资需求8.9亿元。银川市按照“成熟一批，推送一批”原则，支持更多符合条件项目的合理融资需求。目前，第三批“白名单”项目正在按照相关程序推送。

发挥政银企合力作用

“住建局及时将‘白名单项目’推送给银行，提高了各家银行贷款审批的积极性，大幅提升审批效率，实实在在节约了企业的时间成本，解决了企业资金压力大的问题，我们也将加快开发进度。”某房地产公司董事长助理表示。

“通过融资协调机制筛选出的‘白名单’项目有助于兼顾各方利益关切，减少各环节、各利益相关方的信息不对称，降低各参与方的实际风险。”国家金融与发展实验室特聘研究员任涛告诉记者。

在招联首席研究员董希森看来，融资协调机制由城市政府住建分管领导担任组长，住房城乡建设部门为重要成员，有助于强化地方政府的属地责任；金融监管部门为协调机制成员，有助于搭建银行、企业、政府多方沟通平台，加强政策协调，形成政策合力。总而言之，建立协调机制有助于压实房地产企业主体责任、地方政府属地责任，强化金融支持与服务，促进房地产市场健康平稳发展。



日前，万科与招商银行等头部金融机构签订协议，获得200亿元银团贷款，抵押物为万科旗下万纬物流股权，当前已到账100亿元。据悉，此次是2020年以来金融机构提供给房企单笔金额最大的一笔银团贷款。

“万科是房地产龙头企业，商业银行加大对于万科的资金支持力度，不仅有助于万科获得更多资金流动性，提升旗下项目楼盘交付力，更是再一次向房地产市场发出明确信号，包括城市房地产融资协调机制在内的楼市提振机制会坚定推进。”某银行业资深人士告诉记者。

据国家金融监督管理总局透露，当前商业银行已按内部审批流程审批通过了“白名单”项目贷款金额超9000亿元。专家表示，即将发布的《关于进一步发挥城市房地产融资协调机制作用 满足房地产项目合理融资需求的通知》将为银行业支持房地产业合理融资需求提供更加完备的政策环境，也有助于房地产行业风险防范化解。

● 本报记者 张佳琳

责任、地方政府属地责任，强化金融支持与服务，促进房地产市场健康平稳发展。

从银行端来看，部分银行对“白名单”项目正在“精准灌溉”。目前，国有银行及股份制银行正积极部署支持房地产项目合理融资需求相关工作，并取得了相应成效。

以工商银行为例，城市房地产融资协调机制推出后，该行迅速响应，第一时间成立多层次专项工作小组，建立前中后台联合会商机制，设立审批绿色通道，积极对接项目清单，做好项目封闭管理，率先在多个城市、多个项目落地贷款投放，加快“白名单”项目金融服务落地见效。

“近期，我们还要发布《关于进一步发挥城市房地产融资协调机制作用 满足房地产项目合理融资需求的通知》，建立健全城市房地产融资协调机制，深刻认识房地产工作的人民性、政治性，继续坚持因城施策，以城市为主体、以项目为中心，全力支持应建续建项目融资和竣工交付，切实做好保交房工作，保障购房人合法权益。”肖远企说。

5月27日，平安证券发布的研报认为，截至2024年一季度末，开发贷余额同比增长1.7%，商业银行对于房地产行业的支持力度有所恢

复。此外，房贷利率与首付比例等政策调整有利于加快居民需求释放进度。

银行放贷仍有顾虑

值得注意的是，多位银行人士表示：“并不是说列入‘白名单’的项目，我们就会直接投放贷款。银行需要做风险评估，不能不顾风险管理。从银行角度来说，需要控制不良贷款率。在市场没有明显好转的情况下，无条件加大对房地产的贷款投入，风险是比较大的。”

任涛告诉记者，虽然“白名单”项目审批通过金额已超9000亿元，但实际上银行投放金额并不高。这意味着“白名单”项目的作用有待提升，需要在打通堵点、破解痛点上多下功夫。

业内人士告诉记者，在“白名单”项目贷款落实过程中，各利益方之间存在比较明显的博弈心态。各方对“白名单”项目的认定标准仍然无法统一，“应进尽进”“应贷尽贷”的执行尺度不一，同时主体责任亟需进一步强化。

“作为资金提供方的商业银行承担着最终风险与来自各方的压力，而提供源头项目的住建系统、地方政府与开发企业在风险承担方面尚没有明确。好地段的项目，大家肯定都愿意去做，但数量有限。能看到一些‘白名单’

上的项目后续可能出现问题。对于这样的项目，我们确实很难办。”某国有大行人士表示。

此外，邮储银行研究员姜飞鹏认为，城市房地产融资协调机制推出以来，取得一定成效，但也面临不同地区、不同项目之间进度出现差异化的问题，后续仍然需要加强政策的宣传引导，进一步发挥政银企多方合力，做好房地产融资工作。

“地方银行在办理这项业务时，要看总行额度，有时候总行额度会与地方融资协调机制下的需求不匹配。即便能匹配上，毕竟要总行审批，得走很多流程，资金到达项目的速度就变慢了。”易居研究院研究总监严跃进表示。

此外，多家房企透露，“白名单”项目累计授信额度在公司整体经营中占比较小。从整体市场情况看，已放款资金体量相比融资需求仍有较大缺口，相比已批复的资金规模也有一定落差。虽然“白名单”在不断拉长，但部分“出险”房企因资产多处于抵押状态，一些项目未能被纳入现有的“白名单”，而这部分项目仍有较强的资金需求。

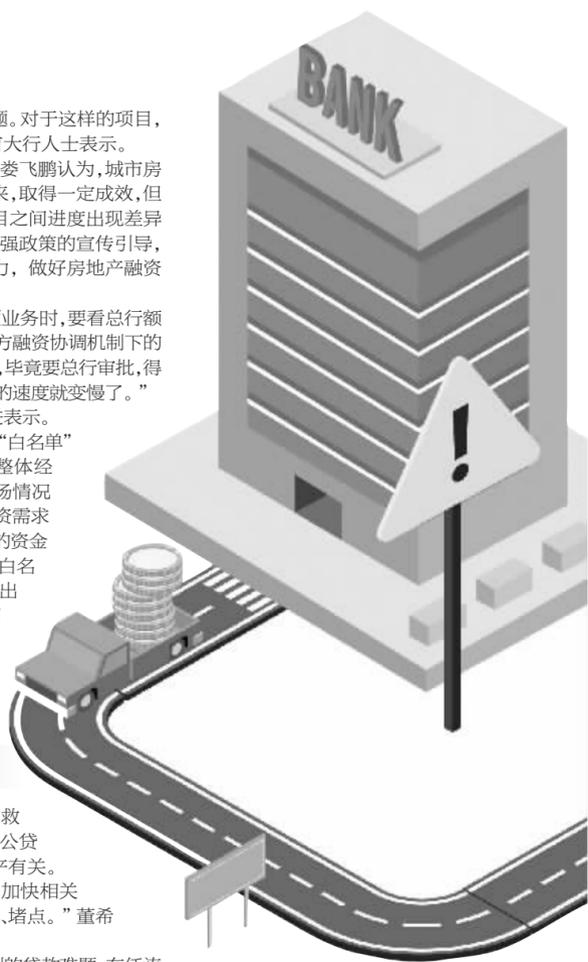
利益与风险共担

“对于不少银行来说，救房地产也是救自己，因为对公贷款中有相当一部分与房地产有关。所以银行还是要提高站位，加快相关政策的执行落实，打通难点、堵点。”董希森说。

对于如何破解上述提到的贷款难题，在任涛看来，第一，地方政府与开发企业作为“白名单”项目的筛选与上报主体，要主动承担第一责任人职责，严格把关，建立倒查和责任追究机制，确保向商业银行推送的“白名单”项目名副其实。

第二，商业银行作为“白名单”项目的审核方与资金提供方，是融资协调机制的最关键主体，要在尽职免责机制的基础上，严格审核把关，秉持商业可持续性原则，优化审批流程，积极配合地方政府通过闭环管理、增加缓释手段、组建银团贷款、纳入政府担保机制等方式降低自身风险。

第三，住建部门与金融监管部门要通过加强组织领导、统筹协调各项工作，推动协调机制各环节有序衔接，及时解决各利益相关方诉求，通过建立地方政府、开发企业与商业银行的利益与风险共担机制，避免风险由房地产开发企业和项目本身，向商业银行等后端转移，产生“风险中的风险”。



视觉中国图片 制图/韩景丰

超长期特别国债又上银行货架 惊魂波动能否再现

● 本报记者 李静

20年期超长期特别国债5月27日面向个人投资者开售，相较于上期30年期超长期特别国债，此次投资者的认购热情更为高涨，招商银行开售不到半小时额度就已售罄，浙商银行相较于上期增加了不少额度，也于当日售罄。

业内人士认为，与30年期超长期特别国债相比，20年期超长期特别国债期限短一些，受个人投资者参与热情的影响，上市之后不排除出现一定的价格波动，但长期看价格不会大幅偏离面值，零散出现的异常价格对债市行情整体影响也有限。

认购火爆

相较5月20日推出的30年期超长期特别国债，此次发售的20年期超长期特别国债显得更为抢手。

“10点开始发售的，10点25分左右额度就被抢光了。”招商银行北京地区某理财经理表示，“尽管此次与上次30年期超长期特别国债的发行额度同为50亿元，但上次的国债直到下午3点半都未售罄。”

浙商银行5月20日发售的30年期超长期特别国债额度为1500万元，当天下午1点半左右即已售罄。该行此次20年期超长期特别国债的发售额度更高，14点40分左右，记者致电浙商银行杭州地区某支行大堂经理，该经理表示全

2024年超长期特别国债发行安排			
期限(年)	招标日期	首发/续发	付息方式
20	5月24日	首发	按半年付息
	6月19日	续发	
	7月19日	续发	
	8月14日	首发	
	9月20日	续发	
	10月18日	续发	
30	11月8日	续发	按半年付息
	5月17日	首发	
	6月7日	续发	
	6月21日	续发	
	7月5日	续发	
	7月24日	首发	
	8月2日	续发	
	8月21日	续发	
	9月6日	续发	
	9月24日	首发	
50	10月11日	续发	按半年付息
	10月25日	续发	
	11月15日	续发	
	6月14日	首发	
8月9日	续发	按半年付息	
10月16日	续发		

数据来源/财政部 制表/李静

行额度已售罄。一位浙商银行北京地区某支行的理财经理表示，投资者的认购额度差异较大，从三五万元到上百万元不等。

对于本期超长期特别国债销售更为火爆的原因，多位理财经理表示，首先，上次30年期超长期特别国债作为2024年面向个人投资者发行的首期超长期特别国债，许多投资者并不了解发售信息，随着媒体报道的增多以及该债券首日上市交易盘中涨幅一度高达25%，吸引了众多投资者关注。其次，招商银行此次开放了手机银行购买渠道，相较于上次仅限于通过柜台和网上银行认购，投资者人手更为便捷。

理性投资

财政部5月24日发布的国债业务公告显示，2024年20年期超长期特别国债(二期)已完成招标工作，实际发行面值金额400亿元，经招标确定的票面利率为2.49%，5月25日开始计息，招标结束后至5月27日进行分销，5月29日起上市交易。

本期国债为固定利率付息债，利息按半年支付，利息支付日为每年5月25日、11月25日，2044年5月25日偿还本金并支付最后一次利息。

值得注意的是，由于超长期特别国债久期较长，对利率波动的敏感性较大，银行对其赋予了较高的风险评级，如招商银行对该债券的风险评级为R3，浙商银行对其风险评级为R2。

超长期特别国债上市交易后，已认购投资者可以通过银行在银行间市场进行交易，也可以通过托管至券商账户，在交易所市场进行交易。

以30年期超长期特别国债上市首日交易情况来看，机构投资者居多的银行间市场未见波澜，而交易所市场呈现“大起大落”态势。“债券的价值与市场期望的到期收益率紧密相关，在市场利率未发生明显变化的情况下，如此高的价格波动不太正常，或与个人投资者炒作有关。”某股份行国债交易人员称。

此外，业内人士提示，尽管超长期特别国债可以在二级市场交易，但从30年期超长期特别国债交易情况来看，全市场交易量较低。“虽然能在二级市场转让，但要是有人接盘，如果转让方着急用钱，可能需要打一定折扣来换取流动性。”某国有行理财经理告诉记者。

或产生“学习效应”

民生银行首席经济学家温彬认为，比照30年期超长期特别国债，20年期超长期特别国债期限较短，更易受到个人投资者追捧，上市之后可能出现与此前30年期超长期特别国债类似的价格波动，即交易所市场波动较大，银行间市场波动较小。“因以个人投资者为主，预计交易所和柜台市场的20年期超长期特别国债价格将出现先涨后跌的较大幅度波动。但考虑到对此前30年期超长期特别国债价格波动的‘学习效应’，整体波动幅度或较小，对债市行情整体影响有限。”温彬说。

“投资者购买热度更高，且投资者数量充足、种类丰富，在二级市场的流动性将有保障。

但考虑到该债券当前发行量较小，容易造成价格波动，后续随着发行量增加，债券流动性将更加充裕，价格将趋向平稳。”温彬告诉记者。

此前财政部提示，记账式国债的交易价格随市场行情波动，投资者买入后，可能因价格上涨获得交易收益，也可能因价格下跌面临亏损风险。因此，不以持有到期而以交易获利为目的的记账式国债个人投资者应具有一定投资经验和风险承受能力。

此次发售的20年期超长期特别国债为今年发行的第二期超长期特别国债，根据财政部公布的2024年超长期特别国债发行安排，接下来还将有20年期、30年期及50年期的超长期特别国债陆续发行，这些国债均采用半年付息的方式，并将持续发行至11月中旬。业内人士认为，平缓的发行节奏有助于降低对债市供给端的冲击，在一定程度上体现了呵护资金面和流动性的意图。

“就超长期国债品种而言，5-11月单月供给由过去的200亿元-600亿元，提升至800亿元-1600亿元，这是市场需要适应的变化之一。”华西证券宏观联席首席分析师肖金川表示，“从‘24特别01’上市后表现来看，无论是在银行间市场还是在交易所，投资者对于特别国债的交易均较为积极。对比普通国债及特别国债的发行计划，未来几年内特别国债可能成为超长期国债的唯一供给品种。30年期超长期特别国债取得上市‘开门红’，收获广泛市场认可，也成为债市重要的利多因素之一。”