

房地产融资“白名单”放量 机构争抢优质项目

本报记者 杨井鑫 北京报道

作为经济“稳增长”的重要举措之一，房地产融资协调机制的落地效果备受市场关注。这不仅关系到“保交房、稳民生”的社会和谐

强化“应贷尽贷”

房地产融资协调机制在推动“白名单”项目融资方面对银行的效率要求很高，银行只要授信的就必须放款。

“银行此前涉足的房地产项目比较少，目前仅接到监管推送的一个‘白名单’项目，该项目的融资已经落地。银行在对接项目之后，很快就给予了资金支持。”某股份制银行苏州分行副行长向记者表示，苏州地区房地产的烂尾项目相对较少，一旦房地产融资协调机制有项目推送到银行，银行肯定是在合规的情况下“应贷尽贷”。

他认为，解决房地产融资问题是今年金融监管化解风险的一项重要工作。而该行总行层面也定调了要配合房地产融资协调机制，在风险可控的情况下支持项目融资，体现银行的社会责任担当。

“在‘保交房’的政策下，银行支持房地产项目融资势在必行，也不以营利为目的。但是，很多

4万亿元信贷目标

目前，房地产融资协调机制下的银行信贷审批和资金投放持续提速，预计2024年年底审批通过金额将超4万亿元。

房地产融资协调机制作为今年金融支持房地产行业的重要举措之一，目前已有多地省级监管部门披露了相关的项目融资进展情况。

根据监管部门披露的信息，截至10月30日，河南省“白名单”项目授信投放率已达70.04%，贷款投放规模超750亿元；截至10月28日，江苏省辖内协调机制已向银行机构推送“白名单”项目300余个，获得银行授信超千亿元，已落地贷款近700亿元，审批放款率已近七

稳定，也将对国内房地产行业的止跌回稳起到至关重要的作用。

据《中国经营报》记者了解，在各地陆续建立房地产融资协调机制，且设立项目“白名单”之后，不少银行对“白名单”内的房地产

项目

项目的差异比较大，银行会从中争抢一些优质的项目来做。”一家中小银行成都分行相关负责人表示。

该负责人向记者透露，部分房地产项目是因缺少资金烂尾，但是项目有剩余残值，也就是房子没有卖完。银行在给出项目贷款资金支持，项目建成能够继续销售剩余房产后，也能借此收回部分贷款资金。“如果项目没有残值，也就意味着银行的信贷肯定会有损失，那么银行会选择本行零售按揭贷款多的项目介入。至少交房之后，购房者在银行的按揭房贷还款可以得到保障。”

他粗略地算了一笔账，如果房地产项目烂尾，那么银行前期给预售房产提供的零售按揭贷款风险就会暴露。换句话说，购房

者

没有拿到房产，偿还银行的房贷意愿就会下降，银行前期投入的按揭贷款坏账也会增加。贯彻“保交房”政策之后，银行的贷款资金保障了交房，而购房者的按揭贷款能够正常还款。“算上贷款的利息收入，银行的损失可能还会小一些。更重要的是，银行承担社会责任会带来更好的口碑。”

项目审核均开辟了绿色通道，满足项目的合理融资需求。

此外，由于该项政策的效果超预期，监管有意对“白名单”项目扩围，让合规地产项目“应进尽进”，目标拟定于2024年年底将



本报资料室/图

“目前，政策要求银行只要给‘白名单’项目授信的就必须放款，而个别问题比较大的项目，则需要反馈之后立即整改，再给到银行审批。”该负责人表示，房地产融资协调机制在推动“白名单”项目融资方面对银行的效率要求很高，很多工作都在加班加点推进。

健康

发展有关情况新闻发布会上通报称，截至10月16日，“白名单”房地产项目已审批通过贷款达到2.23万亿元。预计到2024年年底，“白名单”项目贷款审批通过金额将翻倍，超过4万亿元。对比上述数据可知，仅20多天时间，房地产“白名单”项目融资新增近8000亿元。按照年底的4万亿元贷款审批规模计算，未来两个月银行贷款审批通过的金额将在1.8万亿元。

“白名单”的项目信贷规模增加至4万亿元。这意味着，未来两个月时间内，银行对房地产的信贷投放力度将进一步加大，而“白名单”项目新增的信贷投放将会接近1.8万亿元。

银行

投放“快进”

更多的合规房地产项目分批纳入“白名单”中，将提高银行对“白名单”项目的投放积极性。

近期，相关部委密集召开会议，推出有助于房地产市场平稳健康发展的揽子金融增量政策，要求加大“白名单”项目把关、推送、问题修复以及贷款投放力度，切实满足房地产项目合理融资需求，做到合格项目“应进尽进”，已审贷款“应贷尽贷”，资金拨付“能早早早”。

对于今年房地产融资协调机制落地的效果，多家银行近日也陆续表态。

建设银行(601939.SH)相关负责人在三季度业绩说明会上表示，该行将持续加大“白名单”项目贷款投放力度，打好“保交房”攻坚战。按照市场化、法治化原则，一视同仁满足不同所有制房地产企业项目的合理融资需求。将切实做好“白名单”项目的相关工作，按照相关要求，切实推动房地产合规项目已审批贷款应贷尽贷，资金拨付能早早早，优化贷款资金的拨付方式，助力项目建设交付。

邮储银行(601658.SH)方面表示，截至10月10日，邮储银行已落地“白名单”项目涉及山东、江苏、河南等19个省份47个城市，精准支持房地产项目合理融资需求。在具体措施上，该行实行“一把手负责制”，成立专项工作小组，配套“五专机制”，即专项信贷规模保障

投放

、专项FTP价格支持房企纾困、专项“绿色通道”保障作业时效、专项考核机制释放展业动能、专项作业流程保障项目落地。同时，下放审批权限，增设专项授权，进一步提升审批效率。

光大银行(601818.SH)方面称，在监管部门提出加快“白名单”项目投放要求后，该行总行党委第一时间召开全行专题会议传达监管要求、部署落实举措。具体工作

上突出

“四个更加”，即思路方法更加系统化、“白名单”项目投放更加有力、决策链条更加高效、履职尽责更加细化。此外，在依法合规、风险可控前提下努力打通投放堵点，对已批项目按照房企实际用款需求、放款条件落实情况、施工进度等多种情况，建立有针对性的策略，对已审批通过的项目及时放款，避免“项目等钱”。

光大

银行房地产业务相关负责人介绍称，在这一模式的支持下，截至10月28日，光大银行对已批准“白名单”项目的投放率超60%，较9月下旬提升10个百分点。其中，纳入“白名单”的保交房项目投放率近80%。

此外，兴业银行(601166.SH)近日披露，该行已完成近100个“白名单”项目审批，投放金额超250亿元。广发银行发布消息称，银行已承接主办行项目40余个，项目审批金额近200亿元，审批通过率始终保持100%。浙商银行(601916.SH)9月下旬披露的数据显示，该行已主办协调机制“白名单”项目87个，批复授信总额约323亿元，累计投放金额约139亿元。浦发银行也在同一时间披露，该行作为主办行的“白名单”项目近70笔，审批通过金额近300亿元。

某国有大型银行公司部人士认为，在房地产融资协调机制“白名单”项目扩围之后，更多的合规房地产项目将被分批纳入“白名单”中，这将提高银行对“白名单”项目的投放积极性。“随着持续的政策利好，三季度房企融资规模已经大幅提升。其中，银行贷款增幅也很明显，提振了房地产行业的信心。值得一提的是，部分银行的房地产贷款不良率有明显下降，这对银行在该领域的贷款投放是一大利好。”

一、

为上市公司开展市值管理，或者大股东增持上市公司股票提供了资金支持，为股市注入增量资金。其二，为股价蓄势提供了重要的机制。在股票价格下跌幅度较大的时候，上市公司开展市值管理、大股东增持意愿增强，商业银行基于此项货币政策工具发放股票回购增持贷款的意见也相应增强，相当于为股价稳定提供了保驾护航的机制。而该货币政策工具对于商业银行的影响在于，对符合要求的贷款，中国人民银行按贷款本金的100%提供再贷款支持，商业银行不仅有利可图，而且也在一定程度上找到了对公业务的新增长点，对服务上市公司及其大股东提供了新的抓手。

二、

按照监管要求，21家金融机构自主决策是否发放贷款，合理确定贷款条件，自担风险，贷款利率原则上不超过2.25%，贷款资金专款专用、封闭运行。21家金融机构按通知规定发放的股票回购增持贷款，与“信贷资金不得流入股市”等相关监管规定不符的，豁免执行相关监管规定；豁免之外的信贷资金，执行现行监管规定。

中央财经大学证券期货研究所研究员杨海平告诉记者，中国人民银行推出的股票回购增持再贷款对于股市的影响主要体现在：其一，为上市公司开展市值管理，或者大股东增持上市公司股票提供了资金支持，为股市注入增量资金。其二，为股价蓄势提供了重要的机制。在股票价格下跌幅度较大的时候，上市公司开展市值管理、大股东增持意愿增强，商业银行基于此项货币政策工具发放股票回购增持贷款的意见也相应增强，相当于为股价稳定提供了保驾护航的机制。而该货币政策工具对于商业银行的影响在于，对符合要求的贷款，中国人民银行按贷款本金的100%提供再贷款支持，商业银行不仅有利可图，而且也在一定程度上找到了对公业务的新增长点，对服务上市公司及其大股东提供了新的抓手。

透视回购增持专项贷款：审慎介入质押比例过高公司

落地回购增持专项贷

本报记者 慈玉鹏 北京报道

近期多家上市公司公告表示回购股份，资金来源涉及股票回购专项贷款。

《中国经营报》记者注意到，自《关于设立股票回购增持再贷款有关事宜的通知》(以下简称《通知》)发布后，多家银行逐步落地股票回购专项贷款业务，部分银行已成立专班，摸排上市公司的股票回购增持业务需求，并开设绿色通道。

记者采访了解到，股票回购专项贷风险特征与一般贷款产品有区别，借助技术手段确保贷款资金专款专用、封闭运行尤其重要。目前，银行机构在客户准入方面严格筛选，审慎介入上市公司及其股东股份对外质押比例过高的股票。在风控层面，部分机构建立多维度的风险评估体系，实时跟踪市场动态和企业变化，加强贷后管理。

中国银行(601988.SH)研究院研究员叶银丹表示，权益市场风险波动相对更大，对银行金融机构风险管控能力要求相对更高。银行在开展股票回购增持贷款业务时，需要在业务机制、流程等方面夯实风险管理基础。

拟签署

10月28日，豪鹏科技(001283.SZ)公告称，拟以集中竞价交易的方式再次回购已发行的部分人民币普通股(A股)股票，回购资金来源专项贷款资金、公司自有资金或自筹资金等合法资金。公司已与中国银行股份有限公司深圳布吉支行签署了《上市公司股票回购/增持业务专项借款合同》，借款金额14000万元，借款期限12个月，专项用于证券代码001283股票回购，借款人不得改变借款用途，不得用于置换前期回购资金。

同日，韶能股份(000601.SZ)公告称，广东韶能集团股份有限公司(以下简称“公司”)与交通银行(601328.SH)股份有限公司韶关分

深300、

杨海平告诉记者，股票回购专项贷款业务虽然面向上市公司及其大股东，但因为用途是回购股票，其风险特征与一般贷款产品有区别。商业银行开展股票增持回购贷款，要借助技术手段确保贷款资金专款专用、封闭运行。应围绕该产品的适用对象及该业务风险特征，细化业务审查标准和贷款后风险预警信号体系。

在具体操作上，建设银行(601939.SH)相关人士近日在深圳金融监管局组织召开的新闻发布会上表示，在客户准入方面，要符合国家产业战略导向，经营稳健，信用资质良好，具备长期可持续经营能力及还款能力，在所属行业或区域内具有明显的竞争优势或良好的发展潜力；优先介入市值稳定，股票二级市场交易活跃、流动性较好，纳入沪

行拟签署《股票回购借款合同》，韶关分行将为公司提供不超过1.5亿元的贷款资金专项用于公司回购股份。

恒逸石化(000703.SZ)近日公告显示，回购股份资金总额不低于12500万元，不超过25000万元，本次回购资金来源为公司自有资金及股票回购专项贷款资金，公司已与中国农业银行(601288.SH)股份有限公司授权分支机构签署了《流动资金借款合同》，借款用途为回购公司股票。

此外，记者从民生银行(600016.SH)获悉，该行重庆分行已成立工作专班，通过面对面为客户解读新规的方式，摸排区域上市公司的股票回购增持业务需求，并根

据客

户痛点提出定制化解决方案。在总分行协同机制下，制定专项授信制度，开设绿色审批通道，助力重庆分行成功完成多笔股票回购增持专项贷款业务额度审批，后续多个股票回购增持贷款项目也在同步紧密推进当中。

另据记者了解，截至10月25日，兴业银行(601166.SH)已成功完成20家上市公司的股票回购增持贷款业务审批，批复总金额逾40亿元。

据悉，股票回购增持再贷款首期额度为3000亿元，年利率1.75%，期限1年，可视情况展期。股票回购增持再贷款政策适用于不同所有制上市公司，国家开发银行、政策性银行、国有商业银行、中

用记

录以及在所属行业地位和前景。在尽调过程中，深入调研企业的资产负债情况、现金流状况、股权结构等关键信息，并对其回购增持计划的合理性和可行性进行充分评估。在风控层面，建立多维度的风险评估体系，实时跟踪市场动态和企业变化，确保贷款资金安全。同时，加强贷后管理，监督资金流向和使用情况，要求企业按照约定用途使用资金。

叶银丹表示，在具体业务操作过程中，银行应从以下方面做好风控：一是应对上市公司及股东状况进行严格审查，包括但不限于评估其信用状况、还款能力，仔细区分企业的贷款用途并考察企业经营战略，观察企业追求长期稳健经营、有无股东套现等股市炒作行为，以及未来是否能形成稳定的综合还款能

力；二是综合客户信用、风险评估等状况，合理定价，充分考虑风险溢价；三是细化优质股票标的筛选条件，可尝试进行门槛限制，建立内部上市公司白名单制度，优先支持纳入白名单的上市公司；四是设置合理的质押率、风险警戒线、补仓条件、违约处置等机制来保障信贷资金安全性；五是注意避免业务集中于某单一借款人和单一行业领域，充分进行风险分散；六是应通过定期进行贷后评估，加强合规能力建设，完善业务操作程序，设置风险预案等手段提升全过程风险管理能力；七是审慎介入上市公司及其股东股份对外质押比例过高，受减持新规影响减持受限的股票；八是落实好信息披露，避免资金违规使用风险。

叶银丹同时表示，监管及交易所等机构对股票回购增持业务的相

关

关监管规定要求较为复杂，涉及的信息披露规定动作较多，竞价交易规定细节较多。在实际操作中，上市公司及股东由于缺乏成熟的二级市场交易经验，容易遗漏重要公告事项，甚至发生违规交易事件，导致合规风险和操作风险。建议监管部门加强政策宣讲和培训，加大力度培育资深投资机构和顾问，周密制定回购计划，在回购的重要节点全程跟踪把握，辅导上市公司依法合规完成各环节的规定动作，更好地发挥股票回购增持信贷支持工具的作用，及时引导市场预期。

杨海平认为，股票回购增持再贷款需要改善的地方可能在于，市场对该货币政策工具的可持续性存在一些猜测，建议中国人民银行对此进行预期管理，让市场理解该货币政策工具为长效性机制。

关监管规定要求较为复杂，涉及的信息披露规定动作较多，竞价交易规定细节较多。在实际操作中，上市公司及股东由于缺乏成熟的二级市场交易经验，容易遗漏重要公告事项，甚至发生违规交易事件，导致合规风险和操作风险。建议监管部门加强政策宣讲和培训，加大力度培育资深投资机构和顾问，周密制定回购计划，在回购的重要节点全程跟踪把握，辅导上市公司依法合规完成各环节的规定动作，更好地发挥股票回购增持信贷支持工具的作用，及时引导市场预期。

杨海平认为，股票回购增持再贷款需要改善的地方可能在于，市场对该货币政策工具的可持续性存在一些猜测，建议中国人民银行对此进行预期管理，让市场理解该货币政策工具为长效性机制。