

堪比上海市全年GDP 2024年房地产“白名单”信贷授信5万亿

本报记者 杨井鑫 北京报道

近日,国家金融监督管理总局(以下简称“金融监管总局”)在2025年监管工作会议上公布,城市房地产协调机制落地见效,“白

名单”项目审批通过贷款超过了5万亿元。

在这一数字背后,不难看出监管稳定房地产市场的态度。同时,也释放出了一个明确信号——银行的信贷资源正在涌向房地产

行业。

《中国经营报》记者采访了解到,房地产行业此前已历经三年的下行周期,房价下跌、市场成交量萎缩,过半房地产企业陷入危机,对经济增长、就业、金融稳定、地方

财政均造成负面影响。为了经济稳增长,化解房地产领域风险是关键一环,而城市房地产协调机制作为逆周期调节市场的一个重要手段,正在持续改善房地产企业的融资环境。

超额完成年度目标

此前监管明确表示,到2024年年底将“白名单”项目的信贷规模增加至4万亿元,而实际项目贷款金额达到了5万亿元。

2025年1月12日,金融监管总局在肯定城市房地产融资协调机制一年来运行效果的同时,披露了一个数字:5万亿元,对应的是银行金融给房地产“白名单”项目审批通过的贷款规模。

5万亿元规模到底有多大?简单地说,相当于上海市全年的GDP。2025年年初,上海官方发布新年贺词称:“2024年全市生产总值有望迈上5万亿元新台阶,意味着全国首座5万亿元城市的诞生。”

值得一提的是,2024年四季度,城市房地产融资协调机制对“白名单”的项目融资节奏明显加快。金融监管总局局长李金泽于2024年9月24日在国新办新闻发布会上披露:“截至目前,商业银行已审批‘白名单’项目超过5700个,审批通过融资金额达到1.43万亿元,支持400余万套住房如期交付。”

粗略计算,2024年9月一系列政策之后,商业银行对“白名单”项目审批通过的融资金额已接近3.57万亿元。

记者注意到,近期已有湖北、江苏、陕西、福建等多地金融监管部门披露了房地产融资协调机制“白名单”项目的最新进展。2025年1月14日,湖北省地方金融监督管理局公告称,截至2024年11月末,湖北省“白名单”项目已扩容至611个,授信审批金额2164.37亿元,累计投放金额1553.63亿元。

2025年1月10日,江苏省地方



数据来源:上市银行2024年半年报

金融监管局也公布了房地产融资协调机制“白名单”项目的融资情况。截至2024年12月30日,江苏省“白名单”项目共994个,累计放款4127亿元,金额位居全国第二。

中指研究院企业研究总监刘水认为,此前监管明确表示,到2024年年底将“白名单”项目的信贷规模增加至4万亿元,而实际项目贷款金额达到了5万亿元。这表表明城市房地产融资协调机制扩围增效在加快落实,超额完成了“白名单”项目融资审批的年度目标。

他同时表示,近年政策一直在强调房地产行业构建新发展模式。建立城市房地产融资协调机制,支持“白名单”项目融资,是构

建新发展模式的重要手段。未来房地产改革发展的方向,已由过去集团层面的融资方式变为以“项目”为核心进行融资。

某券商分析师告诉记者,2024年9月之后,地方合规房地产项目都被陆续纳入房地产协调机制中,银行也加快了信贷审批速度和资金投放节奏。

该人士认为,在过去的20多年里,房地产企业都是高杠杆运营。直到2021年市场进入下行周期,融资环境发生了很大变化。外部融资困难导致房企的资金链紧张,甚至陷入了危机,导致一批地产项目遇到问题。“为了提振房地产市场,政府从资金供给端入

手,缓解房地产企业资金压力,以保障合规项目的建设。”

记者了解到,在政策“组合拳”之下,目前房地产市场呈现止跌回稳的积极变化,市场信心也正在逐渐恢复。

中信证券发布研报称,2024年中央经济工作会议重申了前期各项地产政策措施,表达了更强的决心,即通过政策加力的办法实现市场的止跌回稳。短期来看,房地产市场已经出现大量积极信号,止跌回稳可实现;中长期来看,我国房地产市场具备广阔的真实需求基础,供给侧改革也基本完成,未来优质房地产开发企业发展前景广阔。

加码信贷投放

目前,全国各地很多房地产协调机制“白名单”项目得到银行信贷支持后已经复工。

在山西省太原市,富力天禧城C区项目是当地保交楼工作中一个“难啃的硬骨头”。该项目原本定于2023年8月交房,但因为房企集团出险,项目销售不及预期等影响叠加,导致其建设资金短缺,交付时间多次推迟,成为山西省保交房攻坚战的一大难题。

2024年8月,光大银行(601818.SH)作为该项目资金监管银行,创新提出由资金监管银行、按揭贷款银行共同参与组建银团,合力予以融资支持。

光大银行太原分行公司金融部总经理王一鸣表示,面对诸多融资难题,在太原市协调机制专班支持下,银行历时15天完成了该项目授信方案设计相关工作,项目批复银团贷款2.22亿元,并于2024年10月10日实现了首笔投放5286万元。

光大银行武汉分行项目相关负责人接受记者采访时表示:“授信方案涉及多个环节,包括测算项目建设资金缺口、货值和抵押情况等。另外,进入‘白名单’的项目资质都需要满足‘5+5’条件。对于不符合银行授信条件的,则由政府部门牵头协调,补充抵押物或运用其他增信措施来满足授信条件。”

针对信贷风险问题,该负责人还表示,房地产协调机制的项目贷款是按照市场化原则投放,银行的风控不会降低门槛。对于这类项目信贷的投放,政府协调在其中起到了关键性作用。

该负责人认为,房地产保交楼项目关系到社会稳定和民生福祉。光大银行对房地产融资协调机制“白名单”项目的贷款投放为项目的复工交付提供了坚实的保障,体现了金融机构在特殊时期的责任担当。

实际上,全国各地还有很多房地产协调机制“白名单”项目得到银行信贷支持后已经复工。在福建省福州市,云洲郡项目为福州海

绵城市规划名单项目,也是与福州地铁5号线站点相融合的TOD项目(以公共交通为导向的开发项目)。

在了解到该项目存在资金需求之后,中信银行(601998.SH)福州晋安支行为该项目量身定制了金融服务方案,并于2025年1月1日为项目开发运营商——福州首融房地产开发有限公司发放5亿元房地产开发贷款。

据悉,福州首融房地产开发有限公司是首开股份(600376.SH)全资子公司福州首开福泰投资有限公司与宁德融熙置业有限公司合资设立的项目公司,在福州房地产市场具有较大影响力。

中信银行福州晋安支行负责人表示,首开股份作为北京市国资委下属国企、上市公司,整体内控风险管理水平、融资能力较强,该项目是其践行国企责任承接的房地产纾困重点项目。项目周边交通便利,位于多条地铁交汇处,且地处人文鼎盛的螺洲古镇,有温泉流经,综合质量较高。中信银行福州分行为其提供5亿元房地产开发贷,是在合理风险评估后,积极落实房地产融资协调机制助力保交房、保民生的重要举措。

中指研究院政策研究总监陈文静表示,中央经济工作会议定调要“持续用力推动房地产市场止跌回稳”,全国住建工作会议明确2025年任务方向,预计房地产政策将保持延续性,下一阶段有望继续围绕促进需求、优化供给两个方面展开,加快政策落实。促进需求的具体措施包括:推进货币化安置城中村改造和危旧房改造;优化限购政策;加大购房补贴之类鼓励性政策带动需求释放等。在优化供给方面,重点或在去库存政策的加快落地推进,具体措施包括:继续完善专项债收购存量闲置土地的配套政策;完善存量商品房收储政策,盘活商用用房改为租赁住房等。

逐鹿百万亿消费红利 跨境支付新春出海“捕捞”

本报记者 王柯瑾 北京报道

实施钞汇同价、对所有币种免收钞汇转换价差、信用卡境外交易满额返现、从换外币到线上预约取现再到协助办理签证等一站式服务……春节临近,为抓住假期消费红利,便利消费者跨境支付的“大招”不断。

跨境清算公司数据显示,2024

布局港澳游热潮

自2024年以来,赴香港、澳门旅游成为众多消费者的首选。

2025年1月6日,中国旅行社协会联合途牛旅游网发布的《2025春节旅游消费趋势报告》显示,今年春节,港澳游热度迎来爆发式增长,相关团队定制游、跟团游及自由行产品预订尤为火爆。

国家移民管理局数据显示,2024年12月1日以来,公安机关出入境管理部门共签发赴香港旅游“一签多行”签证29.9万份;2025年1月1日以来,签发赴澳门旅游“一周一行”签证5.9万份,签发赴澳门旅游“一签多行”签证6000余份。

随着赴港澳客流不断增多,相关跨境支付产品也加快布局步伐。例如,从产品供给、服务流程、科技系统、权益体系、硬件设施等方面,提供双向跨境金融服务;进一步提升内地游客在澳门的支付和旅行消费体验;推出港澳权益专区,进一步助力粤港澳消费融合等。

内地与港澳互联互通是跨境支付的重要风向。近日,中国人民银行行长潘功胜在亚洲金融论坛开幕式上致辞时也提到了提高内地与港澳跨境支

年,人民币跨境支付系统CIPS累计处理跨境人民币支付业务金额175万亿元,同比增长43%。

展望2025年,中国社科院国家金融与发展实验室副主任、金融研究所支付清算研究中心主任杨涛认为,随着留学、旅游、劳务输出等人员跨国流动的日益频繁,小额跨境汇款需求持续增长,跨境零售支付市场仍有较大发展空间。

付便利性的重要性。“近期,人民银行正与香港金管局、两地证监会密切沟通,将从完善离岸人民币市场建设、优化金融市场互联互通、提高支付结算便利三个方面推出有关政策举措。在提高支付结算便利方面,要加快推动快速支付系统跨境互联互通,推动内地与香港快速支付系统互联互通,支持两地居民实时办理跨境汇款,为两地经贸活动与人员往来提供更加安全、高效、便捷的跨境支付服务,进一步扩大港澳居民代理见证开户业务参与银行范围。”潘功胜表示。

针对热门出境旅游目的地,金融机构可以从线上和线下两端同时发力。素喜智研高级研究员苏筱芮表示:“线上方面,金融机构可以借助移动端、PC端渠道铺设好跨境金融服务专区,梳理常见功能并将相关内容融入用户成长体系或积分权益体系,不断优化使用流程,为用户提供更多使用便利;线下方面,可考虑围绕游客高频旅游动线在机场、酒店、景点、商圈等开展场景合作,将品牌曝光与游客消费需求充分结合以接住流量。”



传统支付挖潜出境游场景

携程近期数据显示,2025年春节假期,热门出境游目的地线路销售火爆。作为跨境支付的便捷工具,信用卡再次找到突破点,积极布局出境游市场。

一方面,活动力度更大。如持续开展返现活动,推出境外商户消费优惠、无须手续费等活动吸引用户。

另一方面,覆盖范围更广。活动不仅包括中国港澳地区,还有东南亚、日韩、澳新、欧美、中东等国家和地区,个别活动权益优惠由亚洲扩展至全球。

此外,不仅局限于刷卡优惠、

消费返现等活动,信用卡正在不断覆盖用户旅游出行的整个周期。例如,用户出行前办理签证、购买机票、预订酒店和景点门票等,赠送境外旅行保险券等。

苏筱芮表示,信用卡行业发展阶段进入了高质量发展阶段。在开拓境外支付方面,一方面需要洞察游客跨境需求,挖掘跨境出境游存在的难点、堵点,从全局出发去审视游客消费的全流程,从中打造差异化竞争优势;另一方面也需要不断积累跨境金融场景,链接更多跨境金融

生态参与主体,同时结合用户需求,以“卡片+信用卡手机应用+场景+权益”为锚,打造跨境用卡一体化服务体系。

此外,近期多家国有大型银行宣布优化升级外币钞汇服务。如农业银行(601288.SH)表示,自2024年12月13日起,优化升级个人外币钞汇服务:一是实施钞汇同价;二是对所有币种免收钞汇转换价差。

业内分析认为,此举可以提高兑换效率,降低个人办理外汇业务的成本,有助于提升个人出国留学、旅游等体验。

解锁更多新玩法

除了传统信用卡、转账汇款等支付形式,近年来,二维码支付、NFC支付、声波支付、指纹支付、刷脸支付、数字人民币可视硬钱包等新型支付工具竞相登场,发力跨境支付市场。

回顾2024年,奈百勒深圳研究院方面分析认为,跨境支付的趋势不仅体现在支付方式的多元化、技术创新与应用,以及跨境支付的安全性和便捷性提升等方面,还特别表现在非接触式支付、数字货币支付和A2A支付等新型支付方式的发展上。

杨涛分析认为,新型支付工具如移动支付正在全球范围内加速普及,极大地改变了跨境零售支付的格局。各类科技巨头也纷纷入局,为跨境零售

支付带来创新的解决方案,支付的复杂性和各方沟通成本大幅降低,交易记录的透明度与不可篡改性不断提高。加之我国“走出去”与“引进来”双向开放程度不断提升,预计2025年跨境零售支付市场仍有较大发展空间。

就创新趋势而言,中国企业资本联盟副理事长柏文喜表示:“金融机构可以与支付平台合作,推出移动支付解决方案,方便消费者在境外使用移动支付。通过构建虚拟IP增加用户互动体验,如平安银行信用卡的‘安可’,可以全程陪伴出游消费者,推荐热门景点、分享打卡攻略,并在线上带来更多创意互动。与旅游头部企业合作,为

旅游客群提供涵盖‘吃、住、行、游、购、娱’的全旅程一站式服务,将金融服务无缝衔接到旅游的非金融场景中。还可以与VISA、万事达和美国运通等卡组织合作,不断扩展及丰富卡产品线,深耕信用卡的场景化、差异化和特色化服务,覆盖更多新消费形态下的客群。”

“此外,专注特定市场或客户群体也是一种差异化思路。例如,厦门银行依托台资股东背景和区位优势,专注于对台金融业务,推出‘资金大三通’服务体系,创新打造在台旅游全产业链服务平台。哈尔滨银行加强与俄罗斯金融机构的合作,推出对俄金融专项服务,包括跨境汇款、贸易融资等。”柏文喜表示。