

# “金融16条”支持房地产市场平稳健康发展 专家称支持改善性住房需求还有优化空间

■本报记者 苏向泉 杨洁

11月11日，央行和银保监会联合发布254号文《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》(以下简称《通知》)，提出“坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，全面落实房地产长效机制，因城施策支持刚性和改善性住房需求，保持房地产融资合理适度，维护住房消费者合法权益，促进房地产市场平稳健康发展”。11月14日，某地银保监局相关负责人对记者表示，确实接到《通知》，正在落实文件要求。

中信证券首席经济学家明明对《证券日报》记者表示，《通知》进一步强调了金融机构对房地产企业的支持以及对金融机构的一些约束有所松绑，凸显了金融监管部门保房地产主体的意愿。

“《通知》全面调整优化房地产金融政策，是稳经济、稳增长的重要举措，具有积极意义。”招联金融首席研究员、复旦大学金融研究院兼职研究员董希森对《证券日报》记者表示，下一步，各地应加快落实《通知》要求，加大差别化住房信贷政策

实施力度，加快采取下调首付比例、取消“认房又认贷”、降低贷款利率等措施。目前住房信贷政策调整主要集中在支持刚性住房需求，在如何更好地支持改善性住房需求方面，还有较大优化空间。

## “政策力度最大 措施最为具体”

《通知》包含16条内容，涉及开发贷、信托贷款、并购贷、保交楼、房企纾困、贷款展期等诸多领域。

“自2021年9月底对房地产政策进行边际调整以来，本次政策力度最大、措施最为具体。”中欧国际工商学院教授、中国人民银行调查统计司原司长盛松成撰文表示，一是金融政策支持对象范围更广。二是金融政策支持的融资渠道更多。三是金融政策工具多。四是金融政策执行进一步优化。不过，整体政策方向未变，“三道红线”和贷款集中度管理仍未取消。

具体来看，从金融政策支持对象来看，涵盖供给端(房地产企业和建筑企业)和需求端(居民)融资需求。其中，在供给端，《通知》要求，

稳定房地产开发贷款投放，“对国有、民营等各类房地产企业一视同仁”；金融机构合理区分项目子公司风险与集团控股公司风险；保证债权安全、资金封闭运作的前提下，按照市场化原则满足房地产项目合理融资需求。

从需求端来看，《通知》提到，支持个人住房贷款合理需求，支持各地在全国政策的基础上，因城施策实施好差别化住房信贷政策，合理确定当地个人住房贷款首付比例和贷款利率政策下限，支持刚性和改善性住房需求。

《通知》还提出，“支持优质房地产企业发行债券融资”“鼓励信托等资管产品支持房地产合理融资需求”。

易居研究院智库中心研究总监严跃进对《证券日报》记者表示，《通知》对信贷、债券等融资给予支持的同时，提高了信托机构的市场地位，这标志着房地产金融工作从传统信贷、债务融资进入到信托融资形式。

《通知》明确，对于房地产企业开发贷款、信托贷款等存量融资，在保证债权安全的前提下，鼓励金融机构与房地产企业基于商业性原则自主协商，积极通过存量贷款展期、

调整还款等方式予以支持，促进项目完工交付。自《通知》印发之日起，未来半年内到期的，可以允许超出原规定多展期1年，可不调整贷款分类，报送征信系统的贷款分类与之保持一致。

“《通知》确立了非常重要的风险控制制度，即展期制度。”严跃进表示，展期是金融机构防范贷款违约、防范不良贷款率的重要举措，通过展期模式，有助于促进金融机构贷款政策稳定。此次展期的年限为1年，各类金融机构要用足用好政策，支持房地产企业发展。

## 强调保交楼 鼓励提供配套融资支持

“此次文件对于‘保交楼’金融服务专门列出一章予以说明，并且措施极为细致具体。”盛松成表示。

在积极做好“保交楼”金融服务方面，《通知》提到，支持开发性政策性银行提供“保交楼”专项借款；鼓励金融机构提供配套融资支持。

严跃进表示，《通知》在既有专项借款基础上，还提到了配套融资支持。首先，配套融资支持的前提

是，专项借款融资已积极到位、楼盘落实了“一楼一策”、配套融资有明确司法保障。其次，配套融资支持将作为房地产开发贷款的子产品，最长有3年的资金投放期限，同时不牵涉房贷风险评估和房贷不良率考察等相关内容。最后，此类资金的偿还方面，明确了楼盘后续销售款是主要的还贷来源。

事实上，9月22日，国家开发银行已向辽宁省沈阳市支付全国首笔“保交楼”专项借款，支持辽宁“保交楼”项目。

除“保交楼”备受外，《通知》还明确，依法保障住房金融消费者合法权益，包括鼓励依法自主协商延期还本付息；切实保护延期贷款的个人征信权益。

《通知》还提到，“积极配合做好受困房企风险处置”，“做好房地产项目并购金融支持”。鼓励商业银行稳妥有序开展房地产项目并购贷款业务，重点支持优质房地产企业兼并收购受困房地产企业项目。此外，对于部分已进入司法重整的项目，金融机构可按自主决策、自担风险、自负盈亏的原则，一企一策协助推进项目复工交付。

## 弥合“数字鸿沟” 数字人民币特色“硬钱包”走俏

数字人民币硬钱包具有不依赖手机及网络使用等优势。

在支付流程中，可弥合老人、儿童等群体面临的数字鸿沟。

未来硬钱包若想发挥更多作用，仍需要在所需场景进行创新，提升使用范围。

■本报记者 李冰

日前，中国银行正式对外发行数字人民币进博主题徽章硬件钱包。此前，中国银行曾官宣对外发行多款特色数字人民币硬钱包。综合来看，数字人民币硬件钱包面向大众落地的脚步正在加快。

从目前数字人民币发展脉络来看，主要体现在软钱包为主、硬钱包为辅的格局。业界普遍认为，数字人民币硬件钱包是银行线下移动支付业务的一个重要突破口。并在支付流程中，可弥合老人、儿童等群体面临的数字鸿沟。

## 银行布局提速

据中国银行方面介绍，在第五届中国国际进口博览会上发行的徽章式硬件钱包，持有者可使用数字人民币APP的“贴一贴”功能，绑定本人软钱包，进行钱包充值、余额转出、密码管理等操作。

而这并非中国银行首次推出数字人民币特色硬钱包。2022年9月1日，中国银行联合美团曾发布首款面向大众流通的数字人民币低碳卡硬件钱包。彼时，据美团公布数据，显示数字人民币低碳卡硬件钱包在自9月1日起申领至9月20日停止申领阶段，有近45万人申领。此外，9月27日消息，中国银行苏州吴中支行携手苏州工业职业技术学院成功落地全国首张高校数字人民币校园卡硬钱包。

据记者梳理，今年以来，包括中国银行、农业银行等多家银行机构已推出数字人民币硬件钱包。比如，7月份，在第五届数字中国建设峰会上，工商银行公开发放硬钱包产品，产品分为卡式和手环式；农业银行此前曾在服贸会上公开展示一款数字人民币硬钱包，在没有网络前提下也可以完成交易，据介绍该硬钱包具有查询、收款、付款功能；邮储银行也曾开展数字人民币“可视卡”等硬件钱包等。

浙江大学国际联合商学院数字经济与金融创新研究中心联席主任、研究员盘和林在接受《证券日报》记者采访时表示，“当前运营机构之间竞争已经展开，越早开展数字人民币客户拓展的经营机构，越能占据先机。数字人民币硬件钱包是银行线下移动支付业务的一个重要突破口。”

“目前布局硬件钱包领域的商业银行以大型国有行为主，主要有两大类型：一是针对国际化的大型展会，便利包括境外人士在内的参展人员进行支付；二是针对特定群体如老年人开展硬件钱包领域的研发推广。”易观分析金融行业高级咨询顾问苏筱芮对《证券日报》记者表示，综合来看，银行在数字人民币硬钱包推广布局确实呈现出提速之势，硬钱包背后承载着机构较强的金融科技实力，既能够在离线状态下进行支付，也能够便利老年人等特定金融群体。

## 践行普惠金融

数字人民币按照载体可以分为软钱包和硬钱包。相比之下，在数字人民币规模化试点中，硬钱包鲜少落地。数字人民币硬钱包具有不依赖手机及网络使用等优势。在支付流程中，可弥合老人、儿童等群体面临的数字鸿沟。较为常见的数字人民币硬件钱包是可可视化卡，类似一张IC卡，可满足用户日常消费需求。

目前数字人民币已推出各种形态的硬件钱包，并针对“无网”“无电”等极端场景，研发相应的功能，发挥数字人民币高效率、低成本等优势，推出差异化的支付结算方案，服务实体经济发展。

多位受访专家认为，数字人民币硬件钱包除了是银行线下移动支付业务的一个重要突破口之外，也是完善无障碍适老化设计重要举措。

“央行一直高度重视无障碍服务能力建设，着力弥合‘数字鸿沟’，践行普惠金融等原则作为数字人民币研发的重要理念，在产品设计的之初就将无障碍纳入全盘规划之中。基于数字人民币的特征，并对软硬件产品都进行了适应性改造。”博通分析金融行业资深分析师王蓬博对《证券日报》记者表示，硬钱包有助于解决老年人、儿童等特定群体操作智能手机不便等问题，针对不同人群的适用性也是数字人民币“硬钱包”未来能够更大范围普及的方向之一。目前来看，数字人民币“硬钱包”还有一段路要走，例如行业性的技术规范，配套成熟的产业链条等。

“未来硬钱包若想发挥更多作用，仍需要在所需场景进行创新，提升使用范围，比如可借助社区、养老院等重点场景进行推广，在硬钱包设计上，可以考虑将社保、医保等老年群体高频使用的卡片与数字人民币进行结合。”零壹研究院院长于百程对《证券日报》记者表示，目前数字人民币试点区域以一二线城市为主，少部分涉及三四线城市，大多数场景还难以体现硬钱包的必要性和优势，并且硬钱包在制作、技术、推广上较软钱包成本更高，因此目前数字人民币软钱包为主、硬钱包为辅的格局，比较符合应用的现实情况。

本版主编 乔川川 责编 徐建民 制作 闫亮  
E-mail: zmzx@zqrb.net 电话 010-83251785

# 政策助力绿色金融发展 银行年内发行绿色金融债规模超2500亿元

■本报记者 彭妍

大力发展绿色金融是金融服务经济高质量发展的内在要求，作为我国绿色金融市场的重要参与者，商业银行在绿色金融领域的探索不断深入。今年以来，各银行机构积极发行绿色金融债券，《证券日报》记者根据Wind数据统计发现，截至11月14日，年内已有36家银行发行47只绿色金融债券，发行规模合计达2539.87亿元，无论是发债机构数量还是发行规模都远超去年。2021年，共有17家银行发行25只绿色金融债券，发行规模合计为950.55亿元。

## 绿色金融债发行提速

近日，平安银行发布公告称，在全国银行间债券市场成功发行3年期200亿元绿色金融债券，这是该行发行的首只绿色金融债券，发行利率2.45%，所募资金将依据适用法律和监管部门的批准，用于《绿色债券支持项目目录(2021年版)》规定的绿色产业项目。

作为重要的绿色融资工具，今年以来已有多家银行积极发行绿色金融债。从发债机构类型看，国有大行是绿色金融债发行主力。数据显示，年内工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行已合计发行绿色金融债900亿元。政策性银行方面，国家开发银行、中国进出口银行年内共发行9只绿

色金融债券，发行规模合计达602.3亿元。

中小银行绿色金融债券发行数量与发行规模提升明显。截至11月14日，年内已有27家城商行、农商行累计发行29只绿色金融债券，发行规模累计达687.57亿元，较去年全年增长超两倍。2021年全年，共13家城商行、农商行发行17只绿色金融债券，发行规模累计为284.55亿元。

对于绿色金融债发行规模大增的原因，零壹研究院院长于百程表示，近两年，绿色金融债券的发行持续增长，一方面是因为政策的推动，《绿色债券支持项目目录(2021年版)》为国内绿色债券支持项目及领域的统一和规范奠定了重要基础；另一方面绿色金融债券是一种成本低期限长的融资工具，因此受到包括国有大行、政策性银行等各类银行的积极跟进。

星图金融研究院副院长薛洪言对《证券日报》记者表示，绿色债券募集资金专项用于绿色信贷相关项目融资，近年来在实体经济双碳转型的大背景下，银行绿色信贷出现快速增长，反过来驱动银行加大了绿色债券发行规模。

## 持续完善绿色金融体系

2021年7月份，《银行业金融机构绿色金融评价方案》正式实施，将绿色债券正式纳入考核范围，其评价结果也将纳入央行金融机构



评级政策和审慎管理工具。

中信证券首席经济学家明明对记者表示，2020年，我国提出双碳目标后，绿色金融的政策框架不断完善，《银行业金融机构绿色金融评价方案》正式施行，意味着对于银行业金融机构的绿色业务评价不再局限于绿色信贷，而是将内涵扩大至各项绿色金融业务，包括绿色信贷、绿色证券、绿色股权投资、绿色租赁、绿色信托、绿色理财等。当前，银行机构面临的绿色评

价更加严格，为了适应更大规模的绿色信贷投放，需要发行更多的绿色金融债券，从而扩充负债端资金来源。

不过，目前绿色金融债仍存在需进一步完善的问题。在于百程看来，随着绿色金融债券规模上升，绿色金融债券募集资金要确保用于绿色领域，切实服务绿色发展。对银行来说，绿色信贷业务涉及领域广，技术性和专业性强，需要提升业务人员专业水平，把握绿

色企业的经营特点和发展趋势，识别相关风险，让绿色债券资金发挥更大作用。

明明认为，现阶段绿色金融债券都需要在募集说明书上披露环境效益指标，但由于绿色项目的投向广泛，各类绿色投资之间缺乏明显可比的统一标准，因此，下一步，需要完善的主要还是信息披露的精度和频次，更好地实现绿色金融对绿色投资的传导，并助力双碳目标的实现。

# 国内黄金期现货价格联袂走高 上金所多举措加强市场监管

■本报记者 王宁

11月14日，上海黄金交易所(以下简称“上金所”)发布通知称，为维护黄金市场稳定，防范发生系统性金融风险，将密切关注市场变化，做好市场行情和资金流动性监测，严守不发生系统性金融风险底线。

多位分析人士向《证券日报》记者表示，近期市场对美联储加息预期有所放缓，美元指数持续下滑，国际金价借势强劲反弹，在内外盘联动下，国内黄金期现货价格联袂走高。上金所多举措加强上海黄金市场的监管工作，一方面是落实关于防范化解金融风险工作安排部署要求，另一方面则体现监管的前瞻性、高效性与担当性，保障现货市场和金融市场平稳运行。

## 海外金融市场风险持续外溢

11月14日，上金所组织召开

“市场稳定工作领导小组会议”认为，近期，受国际地缘政治冲突、全球经济放缓、主要经济体货币政策调整等因素的影响，国际金融市场波动加剧，风险溢出明显。为维护黄金市场稳定，防范发生系统性金融风险，上金所将密切关注市场变化，做好市场行情和资金流动性监测，持续关注实物库存情况，紧盯会员需求，在传统消费旺季保障供应，确保各项业务平稳运行，严守不发生系统性金融风险的底线。

上金所表示，作为黄金市场重要的金融基础设施，上金所始终高度重视防范化解金融风险，持续推动全面风险管理体系建设，完善风控相关制度流程，不断加强重点风险监控，强化对国际宏观经济形势和市场运行的研判，制定优化风险事件应急处置预案，适时发布市场风险提示和警示，确保市场安全稳定。今年以来，在央行的正确领导下，以及市场各参与主体的共同努力下，黄金市场总体运行平稳。

方正中期期货贵金属资深研究员史家亮向《证券日报》记者表示，上金所及时召开市场稳定工作领导小组会议，提醒相关单位提前布局，提高警惕，有效应对宏观逻辑转变和市场波动，保证黄金实物市场和金融市场的平稳运行，一方面是落实央行关于严守不发生系统性金融风险底线工作的要求，另一方面反映了黄金市场监管的前瞻性、高效性与担当性。预计在近期上金所等有关部门高效监管与市场参与理性交易下，我国黄金市场运行会更加平稳健康。

## 国内期现货金价 年内突破400元关口

11月份以来，国际金价整体呈现快速上涨格局。文华财经显示，11月14日亚洲时段，截至记者发稿，纽约商业交易所(COMEX)黄金主力12月合约自月初的1648.2美元/盎司涨至1765.3美元/盎司；期间最

高点为1775.6美元/盎司，最低点为1618.3美元/盎司，月内最高涨幅达9.72%。

内外盘联动下，国内黄金期现货价格也有所走高。数据显示，上金所黄金AU9999自月初的386.75元/克涨至目前的398.4元/克；期间最低点为384.4元/克，最高点为405.19元/克，月内最高涨幅达5.4%。同时，基于期现货价格联动状态下，沪金主力2302合约也同样走高，自月初的391.92元/克涨至目前的403.6元/克；期间最低点为388.26元/克，最高点为410.64元/克，月内最高涨幅为5.76%。

分析人士表示，从内外盘黄金价格走势来看，国内期现货同期涨幅均低于国际黄金市场，充分反映了国内黄金市场风险可控和稳健运行。

“市场预期美联储加息节奏将放缓，美元指数进入下行通道，国际金价由此大幅上扬。”中期期货投资咨询部副经理李卉告诉《证券日报》

记者，近期导致国内黄金价格波动的主因在于海外市场风险的持续外溢所致。

李卉表示，虽然预期美联储加息进入放缓阶段，但美元利率水平仍在逐步抬高，通胀还在不断增加，进而给全球经济造成压力，这对贵金属走势仍将产生直接影响，后期仍需谨慎对待美联储加息节奏。

美联储货币政策调整节奏预期、经济衰退担忧继续等因素主导贵金属价格波动，但在史家亮看来，美国中期选举因素也不可忽视。他表示，美联储12月份加息放缓可能性较大，但叠加美国中期选举等因素影响，国际贵金属价格仍有望持续上涨。

华泰期货研报认为，近日发布的美国10月份CPI数据超预期，市场对于美联储持续大幅加息预期下降，国际宏观面对于贵金属价格走高有所支撑，建议短期仍逢低配置贵金属资产。