

金融深一度

广发银行样本调研:

养老金融“舌尖到心间”赋能银龄生活

■本报记者 杨洁

当80岁的老人将一张社保卡往饭堂机器上一贴,“嘀”的一声,热腾腾的红烧狮子头就到手;同一时刻,千里外的康复机器人在深圳一家养老护理院里,护工手机App推送的消息一响,她就掌握了老人当下的身体情况……这些看似毫不相干的场景,被商业银行用一张社保卡、一串代码、一笔授信和一个数字平台悄悄串成了“养老幸福链”。

随着我国老龄化程度加深,“吃饭难”“康复难”“数字鸿沟”等成为困扰老年群体的几大痛点。近日,《证券日报》记者走访广州、深圳等地,以广发银行养老金融实践为样本,探寻商业银行如何通过“金融+养老”模式破解民生难题,从社区饭堂到智能康复,从数字平台到综合服务,探索出一条覆盖养老全场景的特色化服务路径,从“舌尖”到“心间”,守护“银龄”幸福生活,为银发经济注入新动能。

一餐热饭里的金融温度

临近午饭时间,走进广州桐乐大塘街社区饭堂(长者饭堂),饭香扑面而来,烧鹅、卤鸭、芦笋炒肉、肉饼蒸蛋等30余种菜品在保温柜一字排开。多位年长者早已熟门熟路:点餐、刷卡、贴手机,“嘀”一声完成支付,屏幕马上跳出“政府补贴减3元,银行立减2元”……

据饭堂相关负责人介绍,广州桐乐大塘街社区饭堂(长者饭堂)由闲置已久的老旧物业升级改造而来,分上、下两层就餐区域,最多可同时容纳超过100名食客用餐,面向所有人开放,还错峰为环卫工人、快递员设置专属的就餐区域。在提升老年人群就餐体验的同时,也兼顾了新业态从业人员及普通社区居民的实际生活需要。

这份“实惠”的背后,实则有着清晰的政策支持脉络。2023年7月份,商务部等13部门办公厅(室)印发《全面推进城市一刻钟便民生活圈建设三年行动计划(2023-2025)》,其中明确提到“探索发展社区食堂,建立老年人助餐服务网络”。2024年11月份,广东省民政厅等13部门印发的《广东省积极发展老年助餐服务实施方案》提到,推动“长者饭堂”建设扩面提质增效,促进老年助餐服务方便可及、经济实惠、安全可靠、持续发展。

记者了解到,广州市民政局通过这一政策,将助餐服务纳入社区养老服务核心内容,截至2025年已建成覆盖全市各街道“长者饭堂”。

商业银行也积极响应政府惠民政策,通过快速对接商户资源、配置专属优惠等方式,推动助餐服务普惠化。广发银行零售金融部负责人对《证券日报》记者表示,今年以来,广发银行将金融服

务和社区养老深度融合,将服务从银行网点拓展到街道社区,从金融领域延伸至“长者饭堂”等非金融场景,聚焦长者饮食等核心生活需求,让养老金融的推动模式更有烟火气。

一位正在就餐的阿姨告诉记者,“政府补贴+企业补助+银行减免”综合优惠后,两荤一素套餐只需10元,饭菜卫生可口又便宜,“长者饭堂”实现了让大家“有处吃”“就近吃”“吃得好”。

金融活水浇灌银发产业

当前,我国老年人康复的需求日益增长、日趋多样。加快银发经济规模化、标准化、集群化、品牌化发展,培育高精尖产品和高品质服务模式,是政策引导的方向。2024年,国务院办公厅印发《关于发展银发经济增进老年人福祉的意见》中提到,聚焦多样化需求,培育潜力产业。强化老年用品创新,打造智慧健康养老新业态,推广应用智能护理机器人、家庭服务机器人,大力发展康复辅助器具产业。

让老年人“睡得好觉”“走得好路”“吃得好饭”,成为相关智能康复科技企业的发力重点。作为脑机接口+具身智能机器人的科技企业,力之智能科技(广州)有限公司(以下简称“力之智能”)深耕智慧康复、医养结合、医体融合以及智能辅具四大核心领域,近些年研发的一系列产品已成熟落地。

走进力之智能实验室,一台类人形脑机康复机器人正在作业中。当老年人佩戴了该款机器人的脑机接口后,想象自己走路、运动时,脑机接口就可以通过传感器与算法等对机器人进行操控,从而达到帮助老年人康复的目的。

力之智能创始人谢龙汉对《证券日报》记者表示:“今年会是脑机接口产业爆发的一年,接下来也会有更多的场景和应用。我们要做的就是加大研发力度,提高产品性价比,让脑机康复机器人既能进入社区医院,也要进入千家万户,做到‘白菜价’让大家都能买得起。这就需要银行给予授信支持。”

今年,力之智能商业化将全面加速,目前整体在手订单数增大,在急需资金支持时,广发银行总分支机构协同作战,为企业开启授信审批绿色通道,提高审批效率并顺利批复2500万元的综合授信。据广发银行广州分行相关负责人介绍,下一阶段,该行将继续加大与力之智能在养老金融、投贷联动、结算、代发、项目贷款等领域的合作。

除了信贷支持,创新金融服务模式也是银行探索的方向。深圳普门科技股份有限公司(以下简称“普门科技”)是一家研发制造和市场营销双轮驱动的高科技医疗器械企业,在开拓欧洲市场后企业产生汇率风险管理需求,广发银行深圳分行金融同业部与支行紧密合作,通过持续的产品



图①脑机康复机器人作业中
图②数字化智慧康复中心
图③广州桐乐大塘街社区饭堂(长者饭堂)菜品区

杨洁/摄

“慢需求”里的金融“加速度”

■杨洁

记者走访广州桐乐大塘街社区饭堂(长者饭堂)那天,暴雨突至。本以为不会有太多人用餐,却发现大堂内座位逐渐坐满,饭堂成了老人们的第二个家。一位阿姨坦言:“这里不仅能吃上实惠可口的热乎饭菜,还有人一起聊天。”简单的一句话,不经意间道出了养老服务的本质——满足老年人最基础的需求,提供具体细微的生活改善。越是细微处,往往最见功力。

养老产业具有典型的“长周期”特征,技术研发慢、市场培育慢、回报兑现也慢。如果说传统金融追求的是“快进快出”,那么养老金融则更需要的是具备“长跑思维”。当前,养老金融的难点,在于既需要金融机构有快速响应的“速度”,又要有“看得准”的专业能力,同时还考验着机构的“耐心”。

做好养老金融是践行金融政治性、人民性的应有之义,关乎人民群众的切身利益,是促进中国特色金融和养老事业高质量发展的关键点。在采访中,商业银行的探索实践也再一次证明:只有深入场景、真正理解需求,跳出报表数据,真正走进“皱纹与拐杖”的世界,金融才能从“冷冰冰的数字”变成“暖融融的服务”。

报价、市场动态分享和风险提示,帮助企业提升汇率风险管理能力。

此外,广发银行还充分发挥综合金融优势,帮助企业拓展多元化合作。据广发银行深圳分行相关负责人介绍,今年该行成功牵线搭桥,推动普门科技与中国人寿财产保险建立合作关系。目前,普门科技与国寿集团已在医疗行业投资筛选等方面达成初步合作意向,为推动养老金融发展贡献金融力量。

养老院装上“智慧大脑”

在深圳这座以创新和速度闻名的城市,一种关于“老有所养”的全新智慧模式正悄然落地生根,为“夕阳红”注入了璀璨的“科技蓝”。

被评为“广东省五星级养老机构”的深圳市养老护理院是当地市政府投资兴建的首家公办市属护理型养老院,占地面积10000

平方米,建筑面积近40000平方米,提供养老床位800张。在商业银行的支持下,养老金融与科技服务在此创新融合,助力该养老机构实现数字化转型。

“以前,养老护理院的管理系统仍采用传统的手工记录方式,难以满足日益增长的服务需求。随着入住人数增加,传统管理方式难以应对,数字化转型迫在眉睫。”深圳市养老护理院相关负责人表示,在信息化向智慧化迈进时,养老机构需要的不仅仅是一个简单的管理系统,而是涵盖入住登记、健康管理、护理记录、费用结算等全方位的数字化解决方案,这就需要商业银行帮助联合开发数字平台。

在关注到养老机构的需求后,广发银行高度重视,落地了全行首个数字康养项目,为深圳市养老护理院提供了一整套数字化管理解决方案,提升其运营效率和服务质量。

“发卡竞赛”导致客户质量良莠不齐,而信用卡作为无抵押贷款,其催收高度依赖司法程序,回收效率难以匹配高风险客户的实际价值,多重因素叠加下,最终导致了高频次、大力度的不良贷款转让。

从银行动机来看,田利辉认为,批量转让不良贷款兼具短期“清库存”与长期“调风控”的双重作用。短期层面,受前期过度授信影响,信用卡风险集中释放,银行需通过转让快速优化资产质量;长期层面,这一行为更体现出行业发展逻辑从“增量扩张”向“存量经营”的关键转变,行业进一步聚焦优质客户。

关于未来银行不良贷款的处置节奏,上海冠哲信息咨询中心创始人周毅钦对《证券日报》记者表示,短期内银行信用卡不良贷款的转让节奏或维持当前水平,甚至可能进一步加快。银行需持续优化资产质

量,降低不良贷款率,以更好地符合监管要求与应对市场竞争压力。

在处置渠道创新上,田利辉提到,除批量转让外,商业银行正积极探索多元化路径以提升不良资产回收效率,包括推进不良资产证券化、开展债务重组、借助AI技术赋能催收、建立“催诉调一体化”合作处置机制,以及尝试不良资产跨境转让等,通过多维度举措进一步拓宽处置空间。

从长期治理角度,田利辉表示,银行需从源头减少不良贷款产生,以缓解后端处置压力:前端需优化客户筛选,搭建动态授信模型;中端要强化场景风控,设计刚需消费场景;后端需完善退出机制,对高风险客户主动降额或关闭账户。同时,还需推动消费金融健康发展,联合监管引导理性消费,降低合规客户的融资成本。

据广发银行相关负责人介绍,该平台能够系统化管理养老护理院内“人、财、物”,覆盖老人入院、住院、出院的全流程,并统一分析业务与财务信息,便于清晰掌握院内客户服务及收费情况,实现透明、高效管理。此外,该平台还实现了机构、管护人员、老人、家属的信息共享,确保家属对老人情况了如指掌,做到“老人离家,不离家人”。

“养老产业方兴未艾,新的需求在不断涌现。”广发银行机构客户部负责人对《证券日报》记者表示,该行在机构养老的基础上拓展了社区居家养老的场景,支持养老机构、服务中心、家政企业为周边老人提供便捷的助餐、助洁、助浴等上门服务。未来,面对养老行业的新发展,广发银行将以国家政策与市场需求为导向,以数字康养平台为基点,深化“保险+银行+科技”的综合服务优势,整合资源,汇聚力,全方位赋能养老产业发展。

量、降低不良贷款率,以更好地符合监管要求与应对市场竞争压力。

在处置渠道创新上,田利辉提到,除批量转让外,商业银行正积极探索多元化路径以提升不良资产回收效率,包括推进不良资产证券化、开展债务重组、借助AI技术赋能催收、建立“催诉调一体化”合作处置机制,以及尝试不良资产跨境转让等,通过多维度举措进一步拓宽处置空间。

从长期治理角度,田利辉表示,银行需从源头减少不良贷款产生,以缓解后端处置压力:前端需优化客户筛选,搭建动态授信模型;中端要强化场景风控,设计刚需消费场景;后端需完善退出机制,对高风险客户主动降额或关闭账户。同时,还需推动消费金融健康发展,联合监管引导理性消费,降低合规客户的融资成本。

慧眼观楼市

多地优化楼市限制性措施

■本报记者 张梦逸 石 柳

目前,调减限制性措施成为各地楼市政策的重点发力方向。8月份以来,北京、上海、苏州已相继对楼市限制性措施进行优化,从调整或取消楼市限制性措施角度发力,巩固房地产市场止跌回稳态势。

“为促进住房等大宗商品消费,激活内需和消费市场,各地正梳理本地的政策措施,解除对住房消费的政策限制。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉在接受《证券日报》记者采访时分析称,“因区施策”力度加大也是近期各地楼市政策的特点之一。各地聚焦价格下调快,二手房挂牌量大、新房销售慢的区域,通过上述措施针对性引导购房需求。

记者注意到,北京、上海均“因区施策”,针对性放松限购政策。

北京市住房和城乡建设委员会等部门8月8日发布的《关于进一步优化调整本市房地产相关政策的通知》提出,“符合本市商品住房购买条件的居民家庭,在五环外购买商品住房不限套数”。

上海市住房和城乡建设委员会等6部门8月25日发布的《关于进一步优化调整本市房地产政策措施的通知》(以下简称《通知》)则明确,“符合条件居民家庭在外环外购房不限套数”。

8月26日,苏州取消了其市区范围内新建商品住房取得不动产权登记证书满2年方可转让的限制措施(有特殊限制转让要求的住房除外)。

中指研究院苏州分院高级分析师金珂表示,苏州作为长三角重要城市,此次取消住房限售条件,有助于提升房地产市场流动性,更好地支持居民实现“以小换大”“以旧换新”等改善性住房需求,进一步促进供需两端合理匹配,也有望增强市场活力,推动房地产行业良性循环和健康发展。

此前,8月18日召开的国务院第九次全体会议要求,“多管齐下释放改善性需求”。各地调减限制性措施,为改善性住房需求释放带来助力。

“原有的转让限制措施在一定程度上制约了居民住房条件的改善。”上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,取消限制性条件将有效激发市场活力,为房地产市场注入新的动力。

李宇嘉表示,当前,居民住房需求从“有没有”转向“好不好”,改善性住房需求开始增加。在供求关系重大变化的当下,改善性住房需求需要“先卖后买”,才能完成改善,政策关注买卖循环,既能满足需求,也能促进市场循环,从而实现止跌回稳。

“限售条件解除后,政策可进一步鼓励挂牌,促进供销两旺,推动新房和二手房、刚性需求和改善性需求的良性循环。”李宇嘉建议。

苏州取消新房2年限售有望释放改善性需求

■本报记者 陈 红

8月26日晚间,苏州市住房和城乡建设局通过官方微信公众号发布通知,明确为进一步满足居民改善性住房需求,即日起取消苏州市区范围内新建商品住房“取得不动产权登记证书满2年方可转让”的限制措施(有特殊限制转让要求的住房除外)。这一针对性政策调整,迅速在房地产市场与资本市场引发广泛关注。

从政策背景看,近年来苏州房地产市场需求端持续承压。新房市场,深圳克而瑞信息技术有限公司数据显示,2025年1月份至7月份苏州市区商品住宅成交面积178.1万平方米,同比下降约10%;虽成交均价26060元/平方米同比持平,但成交面积下滑显露出市场有效需求待激活。二手房市场则呈“高挂牌、低交易”态势。苏州楼市情报数据显示,当前二手房挂牌量已突破20万套,竞争激烈。

事实上,此次取消新房限售并非苏州首次调整楼市政策。早在2024年1月30日,苏州便已全面取消新房、二手房限售,不再对购房者的户籍、社保缴纳年限、购房套数等设置限制。此次调整是前期宽松举措的深化,核心是打破住房流通壁垒,释放置换需求,优化资源配置,提振市场活力。

努曼陀罗商业战略咨询创始人霍虹屹在接受《证券日报》记者采访时表示,政策的关键价值是打破改善性住房交易的“制度梗阻”。限售在过往市场过热期能抑制投机,但当前则束缚了正常置换需求;取消后可加快住房流通,理顺“二手房出售—新房购买”链条,提升供需匹配效率,加速改善性需求释放。

中关村物联网产业联盟副秘书长袁师对《证券日报》记者表示,限售解锁的房源会集中入市,增加二手房供给、拓宽购房者选择;部分资金紧张或看空市场的投资者可能降价抛售,加剧二手房价格下行压力,“以价换量”特征将更明显。同时,二手房供给增加会加剧新房市场竞争,开发商需通过优化价格、提升品质、创新营销吸引购房者。

采访中,《证券日报》记者了解到,政策对不同市场主体的影响分化,房企策略调整尤为关键。对房企而言,置换需求释放有望加快新房去化,尤其是改善型中高端产品更受青睐,能缓解库存压力;但行业从业者提醒,房企需警惕市场短期回暖引发盲目扩张,应聚焦现金流管理,以稳健策略应对波动,避免依赖短期政策红利。

在金融机构层面,政策对信贷业务的影响同样值得关注。霍虹屹提到,置换需求的释放可能带动贷款需求上升,为金融机构带来新增业务,但需警惕市场过热或购房者过度举债引发的不良贷款风险,因此“审慎授信+差异化金融产品”将成为风险防范的关键。

对购房者而言,袁师提醒,尽管短期内二手房源选择增多、议价能力有所提升,但购房决策仍需回归理性。《证券日报》记者在走访中介机构时发现,部分购房者已开始关注政策松绑后的房源动态,但多数人表示会综合考量房屋价格、交易税费、区位配套及自身居住需求,不会因短期市场变化盲目入市。

上海易居房地产研究院副院长严跃进认为,苏州作为经济发达城市,此次政策调整具有强示范效应,后续各地或会结合库存、成交、需求结构出台针对性措施,稳定市场预期,推动楼市良性循环。

多家银行大力度转让信用卡不良贷款

■本报记者 彭 妍

近期,银行业信贷资产登记流转中心有限公司(以下简称“银登中心”)官网信息显示,华夏银行信用卡中心发布公告,公开转让2025年第6期至第12期共7期个人不良贷款(信用卡透支)项目。从价格维度看,此次转让折价力度较大,多期项目的转让起始价不足未偿本息总额的0.15折。

据梳理,2025年以来,已有多家银行密集推进信用卡不良贷款转让工作。不仅整体转让规模可观,折价力度也较以往显著加大。

大规模、低折扣转让

从上述公告看,华夏银行此次批量转让的不良贷款的未偿本金总额合计44.83亿元,未偿利息总

额合计63.05亿元,未偿本息总额共107.89亿元。这7期个人不良贷款(信用卡透支)转让项目将于本月下旬开展线上公开竞价,起始价合计2.45亿元,约为未偿本息总额的0.23折。

2025年以来,银行个人信用卡不良贷款转让节奏明显加快,百亿元以上规模的转让项目频现,且普遍以低折扣成交。银登中心公布的信息显示,交通银行、光大银行、平安银行、浦发银行、江苏银行、宁波银行等多家银行已密集发布公告,挂牌转让个人不良贷款(信用卡透支)项目。其中,多家银行的转让规模达百亿元,且竞价起始价相对未偿本息总额的折扣力度较大,有部分项目起始价低至总额的0.2折左右。

银登中心近日发布的《2025年一季度不良贷款转让业务统计》显

示,2025年一季度个人不良贷款批量转让业务成交规模达370.4亿元,较去年同期的43亿元增长7倍有余;其中,信用卡透支不良贷款转让规模为51.9亿元。

南开大学金融学教授田利辉对《证券日报》记者表示,部分信用卡不良贷款转让折扣率较低,核心在于资产回收预期差与时间价值损耗。逾期时间长、借款人资质弱、分布分散,叠加法律追偿难度大,银行急于出清,受让方议价能力增强,压低价格。

探索多元化路径

对于当前信用卡不良贷款密集挂牌转让的现象,田利辉表示,这折射出信用卡业务的核心痛点——过度依赖增量扩张、风控能力薄弱、催收效率偏低。此前银行业

“发卡竞赛”导致客户质量良莠不齐,而信用卡作为无抵押贷款,其催收高度依赖司法程序,回收效率难以匹配高风险客户的实际价值,多重因素叠加下,最终导致了高频次、大力度的不良贷款转让。

从银行动机来看,田利辉认为,批量转让不良贷款兼具短期“清库存”与长期“调风控”的双重作用。短期层面,受前期过度授信影响,信用卡风险集中释放,银行需通过转让快速优化资产质量;长期层面,这一行为更体现出行业发展逻辑从“增量扩张”向“存量经营”的关键转变,行业进一步聚焦优质客户。

关于未来银行不良贷款的处置节奏,上海冠哲信息咨询中心创始人周毅钦对《证券日报》记者表示,短期内银行信用卡不良贷款的转让节奏或维持当前水平,甚至可能进一步加快。银行需持续优化资产质