

# 多家银行摸底房企融资需求



房地产企业融资需求进一步受到重视。11月28日,北京商报记者获悉,交通银行11月27日在上海与15家房地产企业召开座谈会,就行业形势分析、进一步加强银企合作、探索房地产发展新模式、一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求、促进房地产行业平稳健康发展等内容进行沟通交流。在交通银行之前,浙商银行、建设银行均已召开相关座谈会,明确将更好支持房地产企业合理融资需求,促进房地产市场平稳健康发展。

在分析人士看来,多家银行通过座谈会方式畅通房企沟通渠道,更好地了解房企面临实际困难,提升政策实施效率;同时,释放国内高度重视房地产市场健康发展信号,有助于提振房地产信心。

## 多家银行召开房企座谈会

11月28日,北京商报记者从交通银行获悉,该行11月27日在上海举办部分房地产企业代表座谈会,邀请15家房企参与交流,讨论行业形势分析、进一步加强银企合作、探索房地产发展新模式、一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求、促进房地产行业平稳健康发展等内容。

交通银行相关部门介绍房企具体支持举措,包括:建立工作专班、创设专属审批通道、实施资产负债表改善专项计划,围绕住房场景做好零售信贷领域合作。同时,与参会房企

就授信额度、债券发行与投资、“三大工程”、供应链金融、跨境业务等具体需求与合作点进行沟通交流。

北京商报记者注意到,在交通银行之前,浙商银行、建设银行均已召开座谈会,明确满足房企合理融资需求。

建设银行表示,将更好支持房地产企业合理融资需求,对正常经营的房地产企业,加大境内外联动服务和母子协同力度,通过授信支持、投行服务、债券投资、展期和调整还款安排等全方位金融服务帮助企业改善流动性,助力房企穿越周期,做好“保交楼、保民生、保稳定”,促进房地产市场平稳健康发展。对于与会房企提出的建议和诉求,该行将认

真吸收研究、持续优化产品服务。

浙商银行提到,将从房地产市场供需两端综合施策,保持信贷、债券等融资渠道稳定,积极做好“保交楼”工作,落实监管机构关于金融支持房地产市场平稳健康发展工作的相关要求。

对于多家银行近期密集召开房企座谈会的原因,光大银行金融市场部分析师周茂华表示,目前我国房地产仍处于企稳复苏阶段,由于房地产市场部分不均衡,部分中小房企仍面临一定资金压力,在这个节点国内多家银行通过座谈会方式畅通房企沟通渠道,更好地了解房企面临的实际困难,提升政策实施效率;同时,释放国内高度重视房

地产市场健康发展信号,有助于提振房地产信心。

## 房地产利好消息不断

近期利好房企政策消息不断传出,11月27日,《关于强化金融支持举措 助力民营经济发展壮大的通知》印发,其中提及“保持信贷、债券等重点融资渠道稳定,合理满足民营企业金融需求”。

此前,中国人民银行、金融监管总局、中国证监会联合召开金融机构座谈会,明确提出,一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求,对正常经营的房地产企业不借

贷、抽贷、断贷。继续用好“第二支箭”支持民营房地产企业发债融资。支持房地产企业通过资本市场合理股权融资。加大“保交楼”金融支持,推动行业并购重组。要积极服务保障性住房等“三大工程”建设,加快房地产金融供给侧改革,推动构建房地产发展新模式。

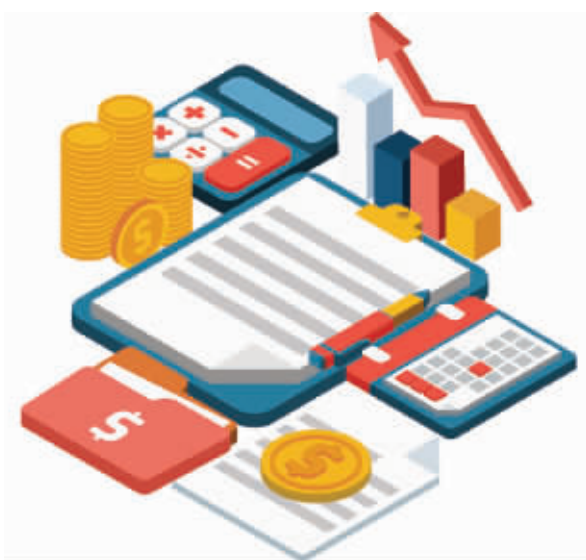
针对部分民营房地产企业面临较大的抽贷、续贷压力,现金流较为紧张的情况,近期亦有消息传出,监管机构拟定中资房企白名单,约有50家国有和民营房企位列其中。

诸葛数据研究中心首席分析师王小婧认为,监管多次发声,一方面释放了中央提振市场的决心,助力房企渡过难关。另一方面近期金融政策迎来较大转变,在过往政策的定调中,央企及现金流未出现问题的房企受到融资政策的倾斜,而当下政策明确表态要一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求,短期金融政策将会持续发力且面对的客群性质更加广泛。在监管部门多次发声的背景下,预计后续房企融资的情况将会有所改善。

谈及银行后续会如何支持房企融资,易居研究院研究总监严跃进表示,预计后续银行会出台一系列房企支持性政策,包括开辟审批绿色通道、下调开发贷和按揭价格、用好三支箭、打造四种纾困模式、推出经营性物业贷等特色产品,房企的融资情况将得到改善,此类工作或将在2024年还会持续发力,体现了政策工具丰富的导向。银行可适当提高房企不良贷款容忍度,但仍需关注企业经营销售情况,防范风险。

北京商报记者 李海颜

## 27万亿险资近半投向债券



长期低利率环境下,保险资金如何配置?从日前公布的前10月投资数据中或可窥见一二。11月27日,国家金融监督管理总局公布前10月保险业经营情况表,数据显示,前10月保险资金运用余额已经突破27万亿元大关,与此同时,保险资金债券投资比例也超过了44%,创下近十年新高。

业内人士认为,保险资金债券投资热情上升与长期低利率和权益类市场的不及预期有关。整体来看,在市场环境向好及监管政策利好背景下,险资有望进一步加大权益类资产投资力度。

此外,北京商报记者梳理发现,今年以来,无论是国有银行还是中小银行,都经历了多轮存款利率下调。资深精算师徐昱琛在接受记者采访时表示,不仅是个人存款利率在下调,银行报给机构的存款利率也在下调。从现有数据来看,前10月保险资金投资银行存款余额占比已经跌破10%。

增配债券也是头部险企的投资策略,中国平安在一季报中指出,将持续优化保险资金资产配置,积极配置国债、地方政府债等长期资产,使得保险资金的资产负债久期匹配进一步优化。中国太保中报显示,截至6月末,中国太保债券投资比例为48.3%,较年初的43%同比增加了5.3个百分点。

不过,虽然债券相对另类投资和权益类投资风险更小,但也不代表完全没有风险,大比例增配也需要警惕背后的风险。近期发布的《中国保险业风险评估报告2023》明确提到,2022年我国债券市场违约风险释放减缓,但展期债券的数量和金额均较上年大幅增长,未来演变为实质性违约的可能性仍然较高。

## 未来或增配权益资产

除了“定海神针”债券投资,权益类投资也是保险资金非常重要的投资领域。2016年至今,保险资金的权益类投资占比徘徊在12%-14%左右。今年以来,保险资金的权益类投资更为谨慎。前10月,保险资金投资股票和证券投资基金为3.38万亿元,占比12.51%。距离监管部门规定的权益类资产投资比例上限45%

还有很大空间。

从监管层面来说,也多次呼吁投资机构加大权益资产的配置比例,以提升长期投资收益率。9月,国家金融监督管理总局发布《关于优化保险公司偿付能力监管标准的通知》提到,对于保险公司投资沪深300指数成分股,风险因子从0.35调整为0.3;投资科创板上市普通股,风险因子从0.45调整为0.4。并要求保险公司加强投资收益长期考核,在偿付能力季度报告摘要中公开披露近三年平均的投资收益率和综合投资收益率。

展望未来,保险资金对于不同投资品类态度是怎样的?王兆江预测,未来权益资产配置占比在险资中大趋势是上升的,我国当前目标是实现高质量发展,这会让很多产业有升级革命的投资机会,险资作为投资主力军,长期来看,在符合风控标准的前提下,会加大配置。

IPG中国区首席经济学家柏文喜也表示,在政策导向下,险资将逐步提高权益类资产的配置比例。同时,险资在权益类投资中将更加注重风险控制,遵循合规经营原则,加强对上市公司的研究,以实现长期稳健的投资收益。

对于保险资金的债券投资,柏文喜表示,随着我国经济的稳步发展,债券市场将继续壮大,险资对债券的投资占比可能会维持在高位。同时,险资在债券投资中将更加注重多元化,不仅关注国债、企业债等传统品种,还将关注可转债、信用债等新兴品种。

北京商报记者 李秀梅

## 小米系金融科技公司高层变动

小米系金融科技公司再迎高层管理变动。11月28日,天眼查显示,近日,小米旗下天星数科科技有限公司(以下简称“天星数科”)发生工商变更,小米集团副总裁林世伟卸任天星数科法定代表人、董事、经理,由孙谦接任。天星数科方面回应称,这是正常变更,对业务本身没有任何影响,亦不存在重大调整。但在业内看来,高层人事变更背后或离不开业务的战略调整,如今,科技驱动、产业服务成为金融领域的大方向、大趋势,天星数科或也有此考虑。

天星数科原名小米数字科技有限公司,前身是北京小米支付技术有限公司,该公司目前是小米集团旗下数字科技服务平台,也是小米布局金融业务的一大关键公司,业务模块包括产业金融服务、金融科技服务和个人金融服务三大板块。北京商报记者注意到,自2015年涉水金融至今,在小米公司旗下的金融布局中,已拥有第三方支付、互联网小贷、民营银行、虚拟银行、消费金融、保险经纪、融资担保、商业保理等多个牌照,并发展成涵盖银行、支付、理财、保险、小贷、消费金融、金融科技等多个板块的综合型金融平台。

而小米集团手中的多张金融牌照中,此前绝大多数由天星数科作为主体包揽,不过近两三年风向有所转变。例如2020年,“小米数科”将品牌升级为“天星数科”,曾大力推广的个人消费信贷业务,由同年开业的小米消费金融承接;也是在这一年前后,天星数科开启了频繁的人事变动。

2022年,天星数科在接受媒体采访时也表示,相关业务本着“聚焦主业、服务实体”的原则,在2021年四季度进行了组织架构的调整,将相关业务线整合形成数字产业金融部和数字零售金融部,数字零售金融部下设信贷科技业务部、综合业务部、支付业务部及国际业务部。

“现在是强竞争时代,对于小米来说,布局金融的风口已经过了,虽然手中牌照比较全,但市场格局已经大体稳定,后续如何增强自身竞争力,进一步获取增长空间,对于小米旗下的金融业务来说是一大挑战。相较其他大型平台来说,小米在金融布局的道路上,后续可能更多还是体现对其集团内部的价值,基于主业进一步延伸金融服务。”王蓬博说道。

对于天星数科此次高层变更,博通咨询首席分析师王蓬博评价,高层人事变更背后或离不开业务的战略调整,如今,不少大型互联网平台金融布局,都加强了业务线上布局、数字化转型的思考,科技驱动、产业服务成为金融领域的大方向、大趋势,天星数科或也有此考虑。天星数科原副总裁林世伟卸任天星数科法定代表人、董事、经理,由孙谦接任。天星数科方面回应称,这是正常变更,对业务本身没有任何影响,亦不存在重大调整”。

北京商报记者 刘四红