

陶然论金

## 房地产金融要聚焦新需求

□ 郭子源

当前,房地产贷款增速正在回升。中国人民银行最新发布的数据显示,截至2025年一季度末,人民币房地产贷款余额53.54万亿元,同比增长0.04%,增速比上年末高0.2个百分点,一季度增加6197亿元。其中,房地产开发贷款余额13.87万亿元,同比增长0.8%,一季度增加3535亿元。

房地产贷款增速回升是金融支持合理存量、增量需求的综合结果。从存量需求看,保交房工作有力推进,城市房地产融资协调机制扩围增效。目前,商业银行审批通过的“白名单”贷款已增至6.7万亿元,支持了1600多万套住宅的建设和交付。从增量需求看,城市更新工作有序推进,信贷资金投向了城中村改造、基础设施和重大项目、物业项目更新改造等领域,形成了一批实物工作量。

我国房地产市场仍处在调整转型过程中,新旧动能亟待转化。一方面,部分地区的房地产去化压力较大,刚性和改善性需求有待进一步释放。人民银行发布的《2025年第一季度中国货币政策执行报告》指出,房地产领域的库存去化周期仍然较长。另一方面,居民对于绿色、智能、安全的好房子的需求不断扩大,老旧小区改造升级、房地产建设提质增效前景广阔。

接下来,房地产金融要聚焦、把握新需求,加快出台与房地产发展新模式相适配的系列融资制度,包括房地产开发、个人住房、城市更新等贷款管理办法等。金融机构要强化高品质住房资金供给,持续巩固房地产市场稳定态势。与此同时,为城市更新行动提供丰富多样、量身定制的金融产品与服务。

一要聚焦服务的精准性。以城市更新为例,不同主体、不同项目、不同阶段、不同环节的金融需求均存在差异,这就要求金融服务要量体裁衣,提升精准度。当前,金融管理部门正在制定专门的城市更新项目贷款管理办法,将实行项目清单制管理,由城市政府对项目进行初选,金融机构对备选项目自主评审,形成城市更新贷款项目清单,从而增强融资的精准性、适配性和有效性。

二要增强服务的协同性。房地产金融是一个系统工程,涵盖了财政资金、结构性货币政策工具、债权投资、股权投资、物权投资等,多类型融资工具要发挥各自优势,有效协同、相互补位。其中,要继续用好保障性住房再贷款,激励引导金融机构支持地方国有企业收购已建成、未出售的商品房,用于配租配

售;用好抵押补充贷款,支持政策性、开发性金融机构为保障性住房建设、城中村改造、“平急两用”公共基础设施建设等提供信贷支持;完善市场化投融资模式,吸引社会资本参与城市更新,推动符合条件的项目发行基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)、资产证券化产品、公司信用类债券等。

三要统筹发展和安全。金融支持房地产市场平稳健康发展,要坚持市场化、法治化原则。在政策落地的过程中,金融机构要针对不同类型的项目特点,合理、合规设置业务品种、贷款额度、期限、利率、还款方式等,同时坚持风险可控原则,在全面测算项目综合收益和风险的基础上,开展授信审批和风险控制,做好专款专用和资金封闭管理,确保资金落地准、见效快、运行稳。

做好科技金融大文章②

□ 本报记者 姚进

## 用好用足货币政策工具

科技创新有赖于良好的金融支持,金融发展也越来越依靠科技创新来拓展空间、优化结构。科技部、中国人民银行等7部门近日联合印发《加快构建科技金融体系 有力支撑高水平科技自立自强的若干政策举措》(以下简称《政策举措》),其中提到,优化支持科技创新的结构性货币政策工具。专家表示,要用好用足结构性货币政策工具,发挥科技创新和技术改造再贷款等引导作用,扩大再贷款额度规模,优化支持范围和流程机制,激励金融机构加大力度支持国家重大科技任务和科技型中小企业以及重点领域技术改造和设备更新项目。

## 发挥再贷款引导作用

为支持加力扩围实施“两新”政策,引导金融机构加快相关领域贷款投放,持续做好金融“五篇大文章”,中国人民银行近日决定增加科技创新和技术改造再贷款额度3000亿元,总额度8000亿元,不再分列支持科技型中小企业首次贷款的额度及支持技术改造和设备更新项目贷款的额度。

去年4月,中国人民银行联合科技部等部门设立5000亿元科技创新和技术改造再贷款,其中1000亿元额度专门用于支持初期、成长期科技型中小企业首次贷款,激励金融机构更大力度投早、投小、投硬科技。中国人民银行表示,科技创新和技术改造再贷款的设立将有利于引导金融机构在自主决策、自担风险的前提下,向处于初期、成长期的科技型中小企业,以及重点领域的数字化、智能化、高端化、绿色化技术改造和设备更新项目提供信贷支持。

据了解,科技创新和技术改造再贷款是对原有科技创新再贷款和设备更新改造专项再贷款的政策接续,在总结两项工具经验的基础上进行改革完善,支持金融机构提升金融服务质效。2022年4月,中国人民银行创设科技创新再贷款,额度为2000亿元。随后,2022年9月,中国人民银行设立设备更新改造专项再贷款,额度为2000亿元以上。

“在经济转向高质量发展阶段后,我国货币政策开始坚持总量与结构并重的调控思路,持续创设了多项结构性货币政策工具支持重大战略、重点领域和薄弱环节。”国家金融与发展实验室特聘高级研究员庞溟表示,截至2025年一季度末,结构性货币政策工具余额5.9万亿元,是央行重要的基础货币投放渠道。

中国人民银行近日还下调了结构性货币政策工具利率0.25个百分点。此次下调后,3个月、6个月和1年期支农支小再贷款利率分别为1.2%、1.4%、1.5%,抵押补充贷款(PSL)利率为2.0%,专项结构性货币政策工具利率为1.5%。



进一步优化结构,扩大规模、降低利率,目的就是为科技型中小企业特别是民营中小企业打造融资贷款的“专属渠道”。中国银行研究院研究员梁斯认为,结构性货币政策工具一般按照“先贷后借”的思路进行,且资金利率较低,对金融机构具有一定吸引力,这能够通过降低金融机构资金成本继而降低对特定主体资金成本的方式,鼓励金融机构加大对相关领域的资金支持。

## 从科技创新需求侧出发

近年来,金融系统、科技系统通力协作,加强制度和市场体系建设,在债权、股权、保险等方面取得长足进步,科技金融服务的多样性和支持强度明显提升。科技贷款持续保持较高增速,股票市场、债券市场支持科技创新的力度加大,私募股权投资和创业投资服务质效提升,科技保险服务模式不断优化,科创属性评价、融资对接、风险分担等配套政策逐步健全。科创金融改革试验区建设有序推进,涌现出一批可复制可推广的经验做法。

“科技成果要转化成现实生产力,需要大量科技投入,也需要科学家、投资人、企业家共同努力,推动科技、金融、产业的深度融合。”科技部副部长邱勇说,7部门在文件起草过程中,坚持问题导向、重点突破,聚焦金融支持科技创新的新情况新问题,努力为国家重大科技任务的实施和科技型中小企业的发展提供全方位金融支持服务。

首先,从供给侧和需求侧两端同时发力,推动科技和金融“双向奔赴”。此前的很多科技金融政策,大多是从供给侧入手,着眼于提升金融支持科技创新的规模、意愿、能力。这次《政策举措》从科技创新的需求侧出发,聚焦科技创新的重点领域和薄弱环节的融资需求,强化多元化、接力式的金融支持。比如,

为创业投资“引流”“疏堵”,提出发挥国家创业投资引导基金作用,鼓励金融资产投资公司、保险资金、社保基金等参与创业投资等措施;为进一步强化科技信贷支持,提出优化科技创新和技术改造再贷款等结构性货币政策工具,引导政策性银行等金融机构支持科技创新等。

其次,坚持系统观念,释放政策“组合红利”。前期,各部门围绕金融支持高水平科技自立自强已出台了一系列突破性、实效性强的具体政策,这次《政策举措》把这些增量政策也纳入支持范畴,进一步强化政策组合的衔接互补,落实落地和整体效能,有利于充分释放既有的政策红利。

最后,注重协同发展,推动各方力量“攥指成拳”,形成推进合力。发展科技金融是一项复杂的系统工程,需要各方面协同发力。《政策举措》要求强化科金协同、央地联动。所谓科金协同就是科技部门和金融部门协同,所谓央地联动就是中央和地方的联动。具体包括,建立多部门参与的科技金融统筹推进机制、开展区域创新实践以及“股债贷保投”多种金融工具的综合运用等。在投入方式上,强调从“财政思维”转向“金融思维”,发挥财政政策对金融投资的引导激励作用。

“出台《政策举措》是落实党的二十届三中全会精神的一项重要改革内容,我们也希望通过《政策举措》的深入实施,实现三个方面的效果。”邱勇表示,一是建立金融支持科技创新的长效投入机制;二是建立面向国家重大科技任务的金融支持安排;三是着力突破科技型中小企业“融资难、融资贵”的瓶颈问题。

## 优化科技金融发展环境

“创新积分制”作为一种新型科技金融政

策工具,通过一套系统化、结构化的指标、数据和算法,对企业的创新能力、创新绩效以及未来的发展潜力进行科学评价,目的是帮助金融机构更加精准地识别科技型企业的科技创新属性。

截至去年底,科技部依托“创新积分制”,共向21家全国性银行和国家融资担保基金推荐了7万多家符合条件的企业。下一步,将持续推进创新积分评价与地方政府贷款风险补偿、贷款贴息等政策的联动实施。

“推进科技金融工作,光有政策举措是不够的,还要有一些配套措施才能发挥更大的作用。”中国人民银行副行长、国家外汇管理局局长朱鹤新表示,下一步在进一步优化科技金融发展环境上还要下功夫。

一方面,提升政银企对接的效率。对点多面广的广大科技型中小企业,通过在全国范围内推广“创新积分制”,并优化创新积分评价办法,为科技型中小企业精准画像,主要目的是帮助金融机构准确识别和挖掘更多具有科技含量的企业,让金融活水流入科技型中小企业当中。对于一些国家重大的科技任务,将建立融资对接推荐机制,推动科技产业部门梳理重点项目和企业信息,引导金融机构“点对点”地提供多元的融资支持。

另一方面,加快科技公共信息共享。金融机构在这方面诉求较多,人民银行将联合科技部加强科技公共信息共享的政策指引,为各地扩大科技信息共享提供标准。同时,利用地方征信平台和有关金融服务信息平台等渠道,加强公共数据、产业数据等各类信息的归集整合,创新数据授权使用和查询获取方式,为金融机构投融资决策提供信息数据的支撑。

“中小企业风险还是比较大的,我们希望推动加大科技金融风险的补偿力度。”朱鹤新说,财政政策对激励引导金融机构支持科技创新具有重要作用。要配合好财政部门,用好足贷款贴息、风险补偿等政策,有效发挥政府性融资担保体系作用,要通过多方分摊风险,激励金融机构提高风险容忍度,开发更便捷、低门槛的贷款产品,进一步加大对科技型企业的信贷、债券等融资支持力度。

近日,西部陆海新通道沿线的多地税务部门在重庆举办交流活动,亮出各地跨境税收服务的新招实招。比如,重庆税务部门组建“税护航”团队、建立“税企联”机制、创新“税锦囊”知识产品,快速响应“引进来”“走出去”企业的涉税诉求;湖南省怀化市税务部门推出30条服务举措,为跨境企业和项目提供个性化帮扶服务;云南、西藏、新疆等地税务部门完善口岸跨境服务体系,为跨境企业提供全方位、立体化的政策辅导、风险提示和权益保障;等等。

据了解,2024年4月,西部陆海新通道沿线的重庆、广西、贵州、甘肃、青海、新疆、云南、宁夏、陕西、四川、内蒙古、西藏、海南13个省(区、市)及广东省湛江市、湖南省怀化市税务机关,在重庆共同签署《高水平服务西部陆海新通道建设跨区域税务合作框架协议》,开展共同助力“税路通”品牌建设、政策执行协同、税收管理协作、优化税收营商环境等8项合作,携手服务西部陆海新通道建设。

记者从重庆市税务部门了解到,目前15地税务局已确定联合开发税收知识产品、开展税收宣传、培养国际化税务人才3个长期共建项目,启动“陆海税声”税收宣传协同、联合编发《陆海新通道跨境金融国际税收政策指引》、出口退税便利化3个首批合作项目,累计开展跨境税费政策直播10余次。同时,着力加强与口岸物流、海关、商务、外事、海事等部门的交流合作,围绕服务沿线经营主体健康发展,联合巴基斯坦、巴林、阿根廷、柬埔寨、沙特等国外税务部门、境外中资企业协会、驻外使馆等举办国别税收专题辅导活动,不断壮大合作共治“朋友圈”。

各地跨境税收服务积极“上新”离不开“税路通”服务品牌的牵引带动。2023年,国家税务总局集成创新推出“税路通”跨境税收服务品牌,为纳税人提供更加专业化、规范化、国际化的税务服务。加大对跨国企业跨境涉税问题协同解决力度,为超过1000个重点外资项目配备了涉税服务专属人员和团队,持续服务重点外资项目全生命周期建设运营。跨境税收知识产品体系不断完善,截至今年3月底,共对外发布110份国别(地区)投资税收指南、407条全球快讯、41个海外案例、89个跨境涉税问答以及包含120个事项的“走出去”企业税收指引等,方便“走出去”企业全方位多角度了解投资目的地的税收政策和监管环境。

“‘税路通’跨境税收服务优化措施,是深化‘放管服’改革、服务高水平对外开放的重要实践,是服务国家开放战略的重要抓手和优化营商环境的标杆实践,对提升国际税收治理话语权、助力经济高质量发展具有重要意义。”吉林财经大学税务学院院长张巍分析认为,跨境税收服务持续优化具有提升跨境办税便利性、降低企业跨境税收风险、促进跨境投资与贸易等多方面重要作用。

各地积极借力数字化手段优化跨境税收服务。记者从珠海市税务部门获悉,他们通过创新开发“协定待遇e畅享”小程序,将落实教研人员税收协定优惠和提升珠海国际化教育人才吸引力相结合。小程序梳理了85个国家(地区)税收协定教研人员条款,逐一整理中英双语政策规定,并制定“政策找人”推送规则,实现定制式国际税收服务。

“‘税路通’通过整合跨境税收政策咨询、税收协定适用、涉税争议解决等功能,为企业提供‘一站式’服务,显著缩短了跨境业务办税时间,降低了合规成本。”张巍说,通过精准推送国别税收指南、优化税收协定网络,提供跨境涉税争议协调服务,有效避免企业因税收规则差异或重复征税造成的损失,增强了企业“走出去”和外资“引进来”的信心。

本版编辑 曾金华 杨然 美编 高妍

## 邮储银行龙川县支行 以金融之力架起产业发展桥梁

近日,邮储银行龙川县支行创新金融服务模式,通过“省农担”贷款为广东省河源市龙川县某大米加工企业注入200万元发展资金,用金融活水精准滴灌粮食加工产业,奏响乡村振兴的奋进乐章。

精准把脉解困局,创新模式破瓶颈。作为龙川县农业龙头企业,近年来在市场竞争中迎来发展机遇,然而,面对节节攀升的市场需求,企业却陷入融资困局。邮储银行龙川县支行迅速启动“一企一策”服务机制,量身定制“省农担”贷款方案。这种创新模式通过省级农业信贷担保机构增信,既降低了企业融资成本,又破解了抵押难题,为企业打开了资金融通的新通道。

绿色通道加速度,加速放款显担当。为保障资金快速到位,邮储银行龙川县支行开启金融“加速度”,组建专项服务团队,开辟绿色通道,迅速放款直达企业账户。新生生产线投产,企业年加工能力预计提升40%,不仅能消化周边乡镇更多稻谷,还能带动30多个就业岗位。

深耕沃土谋长远,金融赋能绘新篇。近年来,邮储银行龙川县支行深耕“三农”沃土,截至2025年一季度,涉农贷款余额已近6亿元,环比增长6%,金融“春雨”滋润着龙川大地的每一寸农田。通过建立农户信用档案、简化贷款流程,越来越多的农户享受到“随借随还”的便捷金融服务。从家庭农场到专业合作社,从特色种植到精深加工,邮储银行龙川县支行用金融活水浇灌着乡村振兴的希望之花。

从一粒稻谷到一碗香米,邮储银行龙川县支行以金融之力架起产业发展桥梁,用实际行动诠释国有大行的责任担当。邮储银行将继续扎根乡土、服务民生,让金融活水持续滋养龙川大地,谱写农业强、农村美、农民富的崭新篇章。(邓碧兰) ·广告

## 互联网保险搭上数智化快车

本报记者 于泳

不同收入人群的保险需求因互联网保险而得到极大的释放,智能理赔、智能客服、智能保险推荐被更多消费者使用和认可,保险行业正在积极拥抱数智化的发展趋势。

《报告》显示,2024年消费者对保险产品的需求调整以在原产品的基础上升级保障为主,60%的消费者选择在原产品基础上升级保障。北京大学中国保险与社会保障研究中心专家委员会委员朱俊生表示,保险产品升级浪潮不仅带来保费增长的新引擎,而且推动行业为客户提供全生命周期保险服务。在当前经济不确定性加剧、金融市场波动常态化的宏观背景下,保险作为防御性金融工具

独特价值得以凸显。保险产品通过不同设计实现的长期收益确定性机制,能够有效对冲利率下行风险并锁定长期养老现金流,成为家庭财富安全的重要守护者。

2024年,《关于银行业保险业做好金融“五篇大文章”的指导意见》《关于加强监管防范风险推动保险业高质量发展的若干意见》和《关于推进普惠保险高质量发展的指导意见》明确了互联网保险的功能定位与发展方向,为行业的健康发展提供了坚实的制度保障,推动互联网保险在服务经济社会发展、提升民生保障及创新业务模式等方面持续进步。

日前,《2024年中国互联网保险消费者洞察报告》(以下简称《报告》)发布。《报告》由元保集团携手清华大学五道口金融学院中国保险与养老金融研究中心联合编撰。

《报告》显示,在科技赋能与消费场景数字化的驱动下,互联网保险创新生态加速成型,从产品定制到服务闭环的全链路升级,正打开行业发展的纵深空间。《报告》预测,未来5年互联网保险有望突破万亿元大关。

近年来,我国持续保持全球第二大保险市场地位。多位业内人士认为,消费者的保险意识显著增强,消费能力持续增长,同时消费理念愈发理性。一方面消费者逐年增加保费支出,保险配置方式从保单持有向保障优化演进,从基础保障向“精细化保障+财富管理”的复合功能升级。另一方面,消费行为越发清醒理智,消费者关注产品的性价比,也关注个性化保障水平。

元保集团创始人方锐表示,《报告》已连续发布4期。4年来,不同年龄段、不同城市、