

# 提振楼市信心 监管延长“金融十六条”期限

## “金融十六条”支撑作用持续

此次政策内容主要表述与2022年11月“金融支持房地产16条”完全一致,变化在于将政策期限统一延长至2024年年底。

据了解,2022年11月11日,中国人民银行、原银保监会联合出台《通知》,从保持房地产融资平稳有序、积极做好保交楼金融服务、配合做好受困房企风险处置、加大住房租赁金融支持等方面,明确了16条支持政策,其中两条政策规定了适用期限。

央行相关负责人表示,《通知》发布实施后,对保持房地产融资合理适度、推动化解房地产企业风险发挥了积极作用,取得了良好的政策效果。综合考虑当前房地产市场形势,为引导金融机构继续对房地产企业存量融资展期,加大保交楼金融支持,中国人民银行、国家金融监督管理总局决定,延长有关政策适用期限。

根据央行官网内容,此次政策延期涉及两项内容,其一是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,2024年年末前到期的可允许超出原规定多展期1年,不调整贷款分类;二是2024年年末前向专项借款支持项目发放的配套融资,在贷款期限内不下调风险分类。

## 差别化金融纾困措施是关键

针对当前全国房地产市场分化的特点,房地产市场调控政策也应在细分市场的基础上,切实落实差异化政策。

国家统计局数据显示,2023年1—5月,全国房地产开发投资金额为45701亿元,同比下降7.2%。其中,住宅投资34809亿元,下降6.4%。房地产开发企业到位资金55958亿元,同比下降6.6%。其中,国内贷款7175亿元,下降10.5%;利用外资13亿元,下降73.5%;自筹资金16267亿元,下降21.6%;定金及预收款19878亿元,增长4.4%;个人按揭贷款10354亿元,增长6.5%。

东方金诚研报显示,2023年二季度以来楼市表现转弱,在此背景

下,供需两端政策相继出台,6月下旬5年期以上LPR报价下调,近期监管宣布延长“金融十六条”部分政策期限,均利好市场信心的恢复,或将引导房地产行业尽快实现软着陆。接下来在因城施策原则下,各地在适度放松限购限贷,加大公积金购房支持力度,减免房地产交易环节税费,引导居民房贷利率下行等方面,都将持续发展。

上述央行负责人表示,除上述两条政策外,其他不涉及适用期限的政策长期有效,各金融机构应按文件要求切实抓好落实,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,加大保交楼金融支持,推动行业风险市场化出清,促进房地产市场平稳健康发展。

长江证券分析师马祥云表示,此次政策内容主要表述与2022年11月“金融支持房地产16条”完全一致,变化在于将政策期限统一延长至2024年年底。2022

年,央行推出3500亿元保交楼专项借款,通过政策性银行以专项借款的方式,支持已售逾期难交付住宅项目建设,由地方政府统筹安排,封闭运行专款专用。此次政策延期必然且必要,2023年一季度房地产开发贷新增6100亿元,环比强劲反弹,表明过去半年政策已取得一定效果,但房企流动性压力仍然存在。

中国银行研究院推出的《中国经济金融展望报告(第三季度)》显示,房地产市场仍处于筑底阶段,恢复不确定性依然较大,受前期积压需求快速释放、支持政策合力显效等因素影响,2023年一季度房地产市场出现企稳回升迹象。但4月以来,销售、投资等关键指标明显回落,市场主体预期不振。1月至5月,中国房地产开发投资完成额累计下降7.2%,降幅较2022年扩大3.2个百分点;在上年低基数背景下,商品房销售面积下降0.9%,降幅较2022年同期收窄22.7个百分点。

北京地区某国有银行人士表示,2023年6月,30个大中城市商品

房成交面积、成交套数同比下跌均超过30%,结束了此前连续多增的态势,意味着房地产市场尚未出现明显企稳迹象,金融支持政策持续尤为关键。

马祥云认为,保交楼依然是目前核心工作,但商业银行市场化投放的保交楼贷款进展缓慢。2022年11月央行针对商业银行设立2000亿元“保交楼贷款支持计划”,支持商业银行向已售逾期难交付住宅项目发放保交楼贷款,对符合条件的贷款,按照贷款本金1:1予以零息资金支持,工具实施期至2023年3月末。但截至2023年3月末,该项支持计划余额仅5亿元,投放进度较为缓慢,政策效果依然不突出。此次政策明确延长了保交楼相关政



“金融十六条”有关政策的适用期限统一延长至2024年12月31日。 视觉中国/图

房成交面积、成交套数同比下跌均超过30%,结束了此前连续多增的态势,意味着房地产市场尚未出现明显企稳迹象,金融支持政策持续尤为关键。

马祥云认为,保交楼依然是目前核心工作,但商业银行市场化投放的保交楼贷款进展缓慢。2022年11月央行针对商业银行设立2000亿元“保交楼贷款支持计划”,支持商业银行向已售逾期难交付住宅项目发放保交楼贷款,对符合条件的贷款,按照贷款本金1:1予以零息资金支持,工具实施期至2023年3月末。但截至2023年3月末,该项支持计划余额仅5亿元,投放进度较为缓慢,政策效果依然不突出。此次政策明确延长了保交楼相关政

策期限,进一步推进保交楼难题解决,有望缓解居民后顾之忧,修复市场信心。

中信建投证券研究员竺劲表示,根据统计,2022年1月至10月民营业房企境内债发行总额为247亿元,月均27亿元;2022年11月至2023年6月,民营业房企境内债发行总额为275亿元,月均发行34亿元。从数据上看,“金融十六条”出台后房企月均发债规模提高了25.3%,民营业房企融资环境得到显著改善。2023年下半年房地产债券到期规模依然较大,达3677亿元,其中8月到期量高达808亿元,“金融十六条”延期后,民营业房企融资环境有望继续改善,面对到期债务将更为从容。

# 金融机构征信业务进入“断直连”时刻

## “断直连”期末临考

此前,中国人民银行发布《征信业务管理办法》,规定“金融机构不得与未取得合法征信业务资质的市场机构开展商业合作获取征信服务”。原银保监会也出台《商业银行互联网贷款管理暂行办法》《关于加强商业银行互联网贷款业务管理提升金融服务质效的通知》等,进一步规范商业银行互联网贷款业务经营行为,并强调综合考虑商业银行整改进度、业务连续性以及与征信规定衔接等因素进行过渡期安排,过渡期至2023年6月30日。

根据新的监管规范,金融机构需要通过征信机构与第三方数据平台进行个人征信相关数据的对接。随着过渡期的结束,商业银行与互联网平台及第三方数据公司的征信“断直连”进展备受市场关注。

## 通道服务作用凸显

随着“断直连”进程的推进,银行个人征信加快加入征信机构的同时,以大数据征信为基础的信贷、获客等业务也面临新的挑战。

上述数据公司业务负责人透露,每家银行所需要的数据服务都是定制化的,且需要及时、高效、准确。但目前所有银行的个人征信数据都需要从百行征信和朴道征信两家征信机构获取,仅靠两家机构要满足金融机构多样化的业务发展需求,还需要一个成长过程。

某金融研究院大数据征信领域研究员分析指出,传统的征信数据难以满足金融机构对于小微信贷业务的发展需求,基于生活、消费、旅游等各种场景下的个人征信数据,

从链接金融机构与第三方数据平台的征信机构层面来看,截至目前,仅有百行征信有限公司(以下简称“百行征信”)和朴道征信有限公司(以下简称“朴道征信”)两家机构获批牌照并进入市场化运营。

百行征信5月发布的成立五周年业绩数据显示,截至2023年4月底,百行征信累计拓展法人金融机构超3000家,基本实现全国性银行产品服务全覆盖。在产品调用量方面,个人征信产品累计调用量105.4亿笔,企业征信产品累计调用量8.4亿笔,所有产品累计调用量超113.7亿笔。

朴道征信官网公布的数据也显示,截至2023年一季度,产品累计调用超100亿次。其“个人征信+企业征信+科技征信”产品线,服务近

是对这种传统征信体系的重要补充。这就需要数据覆盖范围足够广,且能够不断及时更新。

在上述研究员看来,不仅需要税务、银行流水等数据,更需要一些生产经营、生活消费等场景中的数据做补充,以帮助金融机构对目标客户形成更加精准的客户画像和贷后跟踪。这些数据散布在市场的各个领域,有些甚至是非机构性的数据,现在全部依赖一两家征信机构进行数据处理和输出,还要依据各家银行的业务需求进行定制化设计,需要强大的技术、模型、人才、平台等各方面

的准备。目前,征信机构还处于建设初期,要达到这一要求,还需要一个发展阶段。“如果直接全部断掉,可能很多小银行甚至基础信贷业务都没办法开展了,因此大家还在观望中。”

上述研究员进一步透露,现在各家银行都在强化信用产品布局,使得其对大数据授信的依赖性越来越高。在此背景下,不少银行依然在与数据公司合作,只不过在业务合规方面把控更为严格,尤其数据授权符合监管要求等。

“这几年一些银行也在做数据整合、数字治理方面的工作,像招商银行、平安银行等前几年做得就比较积极,一方面通过开放银行进行外部数据的整合,另一方面也在进行数据模型等治理能力的提升,其

要一个发展阶段。“如果直接全部断掉,可能很多小银行甚至基础信贷业务都没办法开展了,因此大家还在观望中。”

上述研究员进一步透露,现在各家银行都在强化信用产品布局,使得其对大数据授信的依赖性越来越高。在此背景下,不少银行依然在与数据公司合作,只不过在业务合规方面把控更为严格,尤其数据授权符合监管要求等。

“这几年一些银行也在做数据整合、数字治理方面的工作,像招商银行、平安银行等前几年做得就比较积极,一方面通过开放银行进行外部数据的整合,另一方面也在进行数据模型等治理能力的提升,其

要一个发展阶段。“如果直接全部断掉,可能很多小银行甚至基础信贷业务都没办法开展了,因此大家还在观望中。”

上述研究员进一步透露,现在各家银行都在强化信用产品布局,使得其对大数据授信的依赖性越来越高。在此背景下,不少银行依然在与数据公司合作,只不过在业务合规方面把控更为严格,尤其数据授权符合监管要求等。

“这几年一些银行也在做数据整合、数字治理方面的工作,像招商银行、平安银行等前几年做得就比较积极,一方面通过开放银行进行外部数据的整合,另一方面也在进行数据模型等治理能力的提升,其

要一个发展阶段。“如果直接全部断掉,可能很多小银行甚至基础信贷业务都没办法开展了,因此大家还在观望中。”

上述研究员进一步透露,现在各家银行都在强化信用产品布局,使得其对大数据授信的依赖性越来越高。在此背景下,不少银行依然在与数据公司合作,只不过在业务合规方面把控更为严格,尤其数据授权符合监管要求等。

实现依法合规的信用信息数据源公司的全覆盖接入。

在丰富数据接入源的同时,征信机构也在强化自研产品的创新研发,完善征信服务的产品体系。百行征信披露的内容显示,其针对短时多头查询、长时多头查询、主动预警等分别开发上线了反欺诈侦侦、续侦、联侦等自研产品。截至2023年4月底,该系列产品已累计签约104家合作机构,产品调用量超13.5亿笔,逐步形成百行征信的新一批拳头产品。

广州某数据公司业务负责人透露,目前多数金融机构都已经基本完成了与征信机构的业务对接,通过征信机构接入的数据进行合规业务拓展。同时,不少有技术实力的银行也在积极加快其自身在大数据

个人信贷和中小微企业信贷业务做得好,也主要是得益于这方面的努力。”上述股份制银行零售业务人士强调。

此外,在增加征信机构通道费用后,如何降低大数据风控的综合成本,也是当前银行等金融机构推进征信全面“断直连”要面临的一个大挑战。百行征信和朴道征信是商业化运营机构,在为金融机构提供数据对接服务过程中,必然需要数据接入方支付一定的“数据使用费”。

上述数据公司业务负责人透露,该公司是直接

与两家征信机构合作的,银行从征信机构获取数据服务时要增加中间成本,如果数据

信领域的布局。

该业务负责人认为,目前,商业银行在大数据征信应用方面还是比较成熟的,大部分商业银行已经建立了自己的征信系统,通过采集、整理、保存和加工信用信息,用于评估客户的信用状况和风险。

“银行对征信大数据的要求更丰富,如处理速度更快、模型精准度更高等,因此前几年银行与第三方数据平台合作紧密,在风险管控能力上确实有很大的提升。不过,进入‘断直连’阶段后,借助征信机构赋能的同时,一些金融科技实力较强的银行都在积极丰富自己的信用数据库、优化大数据征信模型算法,并不断提升自身数据治理和模型建设能力。”上述数据公司业务负责人表示。

公司不调价,势必造成金融机构的采购成本增加,对数据公司的业务也肯定会有影响。“如果降价,数据公司利润就会大打折扣。目前我们更多的是聚焦提供多方安全计算和隐私计算平台,服务金融机构和数据提供方,实际提供数据已经不是我们的业务重点。”

在该业务负责人看来,前述两家征信机构目前将重点放在了征信数据的通道服务上,收取通道服务费,尽管接入的数据源很丰富,也进行了数据的采集分析和加工整理,并研发了各自的拳头产品,但整体而言依然没有达到数据打通、深度挖掘的目标,未来还有很大的发展空间。