



金玉担保

金玉之声

2021 年第 3 期（总第 6 期）

四川省金玉融资担保有限公司

2021 年 8 月 1 日

金玉之声

2021年 第3期 （总第6期）



编委会：何强 刘芸 高凌志

嵇龙凤 邓晓华 张炜

总编：何强

主编：刘芸

执行主编：嵇龙凤

编辑：向焱 张剑 何桂莲

责任编辑：向思语

目 录

一、行业动态.....	2
(一)四川省融资担保行业庆祝建党 100 周年党史知识竞赛成功举办.....	2
(二)四川省融资担保公司董、监、高监管工作指引交流座谈会顺利召开.....	3
二、业务与法.....	3
(一) 最高额保证中保证期间怎么起算.....	3
(二) 浅谈强制执行公证.....	9
三、案例分享.....	13
“科创贷”案例分析.....	13
四、深度评论.....	18
浅析银保监 15 号文及其影响.....	18
五、员工论谈.....	23
关于 2021 年上半年房地产业融资市场变化及担保公司业务参与方式的浅见.....	23
六、金玉风采.....	32
奋斗出来的幸福，格外甜！.....	32

一、行业动态

（一）四川省融资担保行业庆祝建党 100 周年党史知识竞赛成功举办

2021 年 6 月 24 日下午，四川省融资担保行业“学习百年党史·凝聚担保力量·服务小微三农”党史知识竞赛决赛在四川电视台成功举行，为期两个月的竞赛活动圆满落下帷幕。



此次知识竞赛由财政厅、省地方金融监管局指导，四川省再担保公司、四川省融资担保业协会主办。活动旨在深入开展党史学习教育，引导全省融资担保行业同仁了解中国共产党 100 年以来的光辉历程和实践创新成果，坚定理想信念，坚定爱党、爱国决心，增强为新时代中国特色社会主义国家做出奉献的责任感和使命感。活动的举办，不仅是对全行业

学习掌握党史知识情况进行的一次综合检验，也是全省融资担保行业扎实开展党史学习教育、提升学习效果的一次具体实践，更是全省融资担保行业积极向上、奋勇争先，用实际行动为党庆生、向党献礼的一次重要举措。

（二）四川省融资担保公司董、监、高监管工作指引交流座谈会顺利召开

2021年7月9日下午，按四川省地方金融监督管理局要求，行业部分机构代表召开《四川省融资担保公司法定代表人、董事、监事和高级管理人员监督管理工作指引（送审稿）》（以下简称“工作指引”）交流座谈会。

四川省地方金融监督管理局监管处对工作指引进行解读，四川发展融资担保股份有限公司、四川省金玉融资担保有限公司、四川省农业融资担保有限公司等17家融资担保公司参会代表对工作指引进行热烈讨论并提出了意见建议。

二、业务与法

（一）最高额保证中保证期间怎么起算

法条索引：

《民法典》第二编物权 第四分编担保物权

第十七章 抵押权

第四百二十三条 有下列情形之一的，抵押权人的债权确定：

- （一）约定的债权确定期间届满；
- （二）没有约定债权确定期间或者约定不明确，抵押权人或者抵押人自最高额抵押权设立之日起满二年后请求确定债权；
- （三）新的债权不可能发生；
- （四）抵押权人知道或者应当知道抵押财产被查封、扣押；
- （五）债务人、抵押人被宣告破产或者解散；
- （六）法律规定债权确定的其他情形。

《民法典》第三编合同 第二分编典型合同

第十三章 保证合同

第六百九十条 保证人与债权人可以协商订立最高额保证的合同，约定在最高债权额限度内就一定期间连续发生的债权提供保证。

最高额保证除适用本章规定外，参照适用本法第二编最高额抵押权的有关规定。

第六百九十二条 保证期间是确定保证人承担保证责任的期间，不发生中止、中断和延长。

债权人与保证人可以约定保证期间，但是约定的保证期间早于主债务履行期限或者与主债务履行期限同时届满的，视为没有约定；没有约定或者约定不明确的，保证期间为主债务履行期限届满之日起六个月。

债权人与债务人对主债务履行期限没有约定或者约定不明确的，保证期间自债权人请求债务人履行债务的宽限期届满之日起计算。

最高人民法院关于适用民法典担保制度的解释

第三十条 最高额保证合同对保证期间的计算方式、起算时间等有约定的，按照其约定。

最高额保证合同对保证期间的计算方式、起算时间等没有约定或者约定不明，被担保债权的履行期限均已届满的，保证期间自债权确定之日起开始计算；被担保债权的履行期限尚未届满的，保证期间自最后到期债权的履行期限届满之日起开始计算。

前款所称债权确定之日，依照民法典第四百二十三条的规定认定。

理论探索：

为适应市场经济活动中，当事人之间的交易行为多次、连续发生情况，早在《担保法》第14条就明确规定了最高

额保证，避免为每一次交易所生的债权债务都分别提供一次保证担保所产生的不便利。为了简化保证程序、方便当事人，促进资金融通和商品经济的发展，《民法典》第 690 条第 1 款延续了这一做法。

最高额保证属于保证，同样存在保证期间。但是，最高额保证担保的并非某个或某几个特定的债权，而是一定期间连续发生的债权，故此，最高额保证中保证期间的确定与非最高额保证有所不同。

《民法典》第 692 条第 2 款第 1 句规定，债权人与保证人可以约定保证期间。该规定当然适用于最高额保证。在最高额保证中，债权人与保证人也可以对保证期间的计算方式、起算点等作出约定。《民法典担保制度司法解释》第 30 条第 1 款对此进行了细化。问题是，如果当事人对于保证期间没有约定或者约定不明确的，如何确定最高额保证的保证期间。《民法典》第 692 条第 2 款第 2 句规定，如果债权人与保证人没有约定保证期间或者对保证期间的约定不明确的，保证期间为主债务履行期限届满之日起六个月。但是，最高额保证与普通的保证担保不同，前者担保的是一定期间内连续发生的债权，而非普通的保证担保那样担保某个特定的债权。故此，《民法典担保制度司法解释》第 30 条第 2 款规定，当事人没有约定或约定不明时，最高额保证的保证期间起算日以债权确定日债权人未获清偿的债权为限承担

责任，而不是存续期间的届满日。

要明确最高额保证合同中法定保证期间的起算点，就要正确区分债权确定日与被担保债权的履行期限（或债务履行期限）加以区分。所谓债权确定，是指因当事人约定的债权确定期间届满或者法律规定的情形发生而使最高额保证所担保的债权被确定下来。债权确定日就是指当事人约定的债权确定期间届满之日或者发生了使得最高额保证所担保的债权被确定下来的事实之日。

根据《民法典》第 690 条第 2 款，最高额保证的债权确定适用《民法典》第 423 条对债权确定的情形的规定。债权确定后，最高额保证所担保的债权数额就明确了，但是，最高额保证所担保的一定期间连续发生的债权中的每个被担保债权的履行期限并不都届满了。就债权确定日与被担保债权的履行期限是否届满的关系而言，可能的情形有两种：其一，债权确定日之前，被担保的每个债权的履行期限均已届满；其二，债权确定日之前，被担保的债权中部分债权的履行期限尚未届满，也就是说，有一些债权的履行期限是在债权确定日后才届满的。

发生第一种情形，仍然统一从债权确定之日起算保证期间，这样既符合最高额保证的特征，也不违反当事人的意思，更有利于发挥最高额保证的担保功能。发生第二种情形，因为有些被担保债权的履行期限尚未届满，此时就起算保证期

间，对于债权人极为不利，显然从债权确定之日起算保证期间就不合理了。但是在这种情形下，对于债权确定日前履行期限届满的债权统一从债权确定之日起算保证期间，而对于债权确定日之后履行期限届满的债权则从履行期限届满之日确定保证期间的起算点，就会导致一个最高额保证合同，出现多个保证期间的起算点，也不符合最高额保证的本质。

《民法典担保制度司法解释》第30条第2款很好地解决了这个问题：“最高额保证合同对保证期间的计算方式、起算时间等没有约定或者约定不明，被担保债权的履行期限均已届满的，保证期间自债权确定之日起开始计算；被担保债权的履行期限尚未届满的，保证期间自最后到期债权的履行期限届满之日起开始计算。”

实务探讨：

融资担保公司开展的间融业务中，也有为债务人在一定期限内连续发生的债务向融资机构提供最高额担保，担保公司与融资机构签署的是最高额保证合同。为保障追偿权的实现，自《民法典》实施后，我公司在间融业务中不再使用最高额反担保合同。其理由为：

首先，反担保人提供的担保从法律性质上系一般担保而非最高额担保。

我公司虽然向融资机构提供最高额担保，但我公司承担

担保责任后所产生的追偿权债权是一笔债权，而非一定期间内连续发生的债权。即，反担保人担保的追偿权债权实质为一笔债权，而非最高额反担保。

其次，最高额反担保合同可能导致我公司无法完全实现优先受偿。

根据《民法典》相关规定，最高额抵（质）押债权确定情形之一是，抵（质）押人在抵（质）押财产被查封、扣押之时点，之后增加的债权存在不属于担保范围而无法优先受偿的风险。不排除争议发生时，法院认为债权已确定情况下，我公司继续向融资机构承担最高额保证担保责任的，由此产生的追偿债权不纳入优先受偿范围。

因此，我公司在根据《民法典》重新修订的业务合同范本中取消了最高额反担保合同，而代之以每发生一笔债权，签署一套反担保合同，以保障我公司代偿后追偿权的实现。

法律合规部-张剑

（二） 浅谈强制执行公证

公证是公证机构根据自然人、法人或者其他组织的申请，依照法定程序对民事法律行为、有法律意义的事实和文书的真实性、合法性予以证明的活动。根据公证法的规定，经济及生活中许多事项均可进行公证，但不是所有公证均具有强制执行效力，而强制执行公证一般是指赋予强制执行效

力的债权文书公证，可以进行强制执行，并且具有权威性，是公司开展业务中主要选择的一种公证类型。法律规定当事人可以办理具有强制执行效力公证的初衷在于一方当事人违约的情况下，另一方当事人可不经诉讼或仲裁即可向人民法院申请强制执行，本文就强制执行以下问题进行了梳理。

1、强制执行公证的条件

《公证程序规则》第三十九条 具有强制执行效力的债权文书的公证，应当符合下列条件：（一）债权文书以给付金钱、物品或者有价证券为内容；（二）债权债务关系明确，债权人和债务人对债权文书有关给付内容无疑义；（三）债权文书中载明当债务人不履行或者不适当履行义务时，债务人愿意接受强制执行的承诺；（四）《公证法》规定的其他条件。

通过以上条款可以看出，并非所有事项都可以进行强制执行公证，而是有明确的给付内容、当事人对内容无异议且明确表示愿意接受强制执行的债权文书才能进行强制执行公证。

2、执行证书的出具

债权文书进行强制执行公证后，当债务人不履行或者不适当履行时，债权人可以向公证机构申请出具执行证书，取得执行证书后方可向法院申请强制执行，执行证书的出具需

经过以下流程：

债权人提出申请并提交证明材料——公证机构受理——公证机构审查资料——公证机构对债务履行情况进行核实——公证机构出具执行证书或作出不予出具执行证书决定。

应当注意的是，执行证书应当在法律规定的执行期限内出具，根据《民事诉讼法》第二百三十九条第一款规定：申请执行的期限为两年。申请执行的时效适用法律有关诉讼时效中止、中断的规定。出具执行证书是向法院申请强制执行的前置程序，也应当在两年内完成。

3、实务操作中出现的問題

经强制执行公证的债权文书可以直接向法院申请强制执行，能节约时间及经济成本，但是在实务操作中也体现出一定的问题：

第一，公证处不予出具或延迟出具执行证书。

四川省公证协会印发的《四川省公证协会公证债权文书出具执行证书指导意见》明确了八种不予出具执行证书的情况，而我们在实际操作中因为合同内容不完善、公证机构本身笔录不完善、债务人提出异议等原因导致公证处不予出具或者延迟出具执行证书的情况均有发生，实际上增加了债权实现的时间。

第二，不能直接申请财产保全。

财产保全适用于诉讼或仲裁程序，在诉讼或仲裁前为了避免债务人转移资产可对相关资产进行查封、冻结、扣押等保全措施，从而保障胜诉后的执行。经强制执行公证的债权文书虽然具有权威性，但公证机构并没有国家赋予的执法权，不能直接查封、扣押、冻结债务人资产，而需向法院申请强制执行才能进行查封、扣押、冻结等保全行为，但是公证机构出具执行证书是申请强制执行的前置条件，在出具执行证书到向法院申请强制执行期间，债务人有转移资产的可能，其财产也完全有被其他法院查封、冻结的可能，不利于债权的实现。

鉴于以上情况，个人认为在工作中若涉及强制执行公证应注意以下几点：首先，需公证的合同提交公证处前应完善所有内容，并督促公证人员完善其资料，以免造成后期不能出具执行证书的风险；其次，应对合作的公证处进行评价，选择业务能力较强的公证处进行合作；最后，强制执行公证有利有弊，在业务中是否申请强制执行公证还需视业务情况而定，不能一概而论。

放款中心-何桂莲

三、案例分享

“科创贷”案例分析

近年来国家政策引导各类金融机构在合法、合规、风险可控的情况下，大力发展普惠金融，其中融资性担保公司作为普惠金融市场重要一环，业务“产品化”的特征也越来越明显，在“助农贷”、“科创贷”等市场主流的普惠金融产品中，担保公司都起着重要的作用，下面就以“科创贷”为例，简析银政担合作模式。

“科创贷”是成都市为进一步缓解中小微企业融资难题，针对具有技术领先优势、高层次人才团队、市场前景良好等特点的科技型中小微企业，按照相关政策，由成都市科技局及金融机构共同推出的金融产品。成都市科技局下属单位成都市生产力促进中心牵头推进“科创贷”产品的执行及落地工作。“科创贷”产品目前有两种模式：一种是“银政两方合作模式”，这种模式客户融资成本较低，仅需支付银行利率，但审批速度慢，授信额度小，一般在单户在300万元以内；另一种模式是“银政担三方合作模式”，这种模式银行审批速度较快，见担保公司保函即放款，授信额度高，单户最高可以审批3000万元，但客户融资成本较高，此类业务中，担保公司起到了重要的信用增信作用，现就“银政担三方合作模式”进行案例简述。

本案例中银行为“甲方”、担保公司为“乙方”、成都市生产力促进中心为“丙方”。

“银政担合作”是指乙方同意对在甲方开户的符合国家产业政策、并符合乙方担保条件的科技型中小微企业提供连带责任保证担保，同时，乙、丙双方共同出资成立“风险资金池”（乙方存入“风险准备金”、丙方存入“风险补偿金”），作为“科创贷”风险代偿和补偿的重要来源。其中，乙方出资 1000 万元，作为“科创贷”风险准备金；丙方出资 1000 万元，作为最终损失的资金来源。“风险资金池”由甲方进行托管。另外约定，融资总规模为风险资金池总额的 10 倍，业务开展一年后银行贷款投放总量应达到风险资金池总额的 5 倍。

（一）关于“科创贷”产品要素：单户最高授信额度不超过 500 万元，授信期限 1 年。

（二）企业准入标准

1、经认定的高新技术企业、技术先进型服务企业、创新型企业、知识产权试点示范企业；

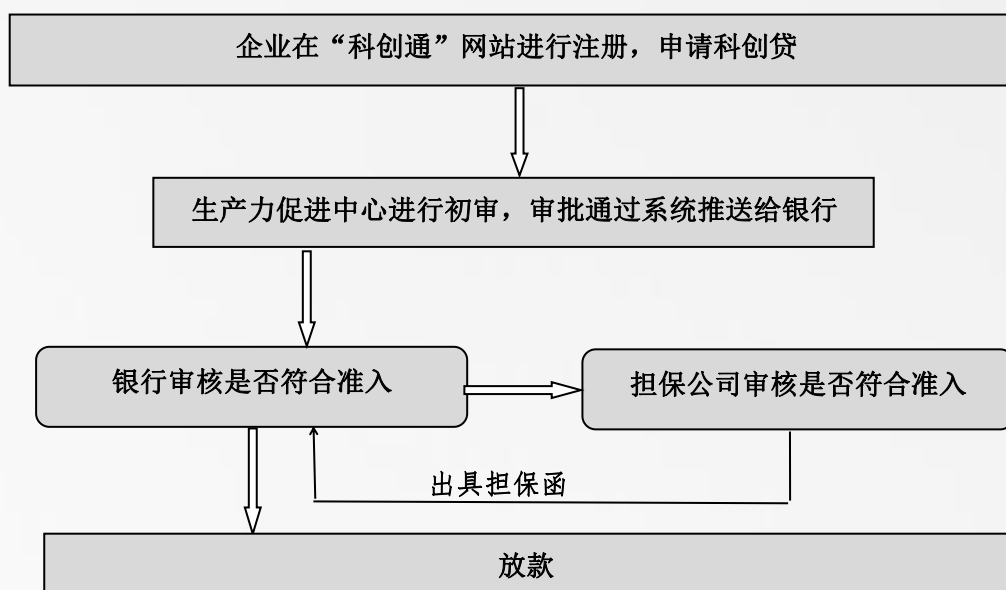
2、获得成都市科技型中小企业技术创新基金、战略性新兴产业产品研发补贴、重点新产品研发补贴、高校院所科技人才创业资助的企业；

3、获得“人才计划”创业类资助的企业；

同时满足以下条件：

- 1、 申请人经营场所限于甲方规划的科技园区内包括：天府软件园、创新中心、高新孵化园、天府新谷、天府生命科技园、创新中心西区创业园等；
- 2、 申请人及申请人实际控制人家庭净资产均不低于 50 万元；
- 3、 申请人的实际控制人及配偶必须作为贷款申请的共同借款人；
- 4、 申请人的实际控制人及其配偶信用良好最近 24 个月贷款累计逾期不超过 5 次，每次逾期时间不超过 60 天，无当前逾期贷款和信用卡逾期；
- 5、 申请人的实际控制人在成都居住 3 年以上，在大成都范围内至少拥有一套房产；
- 6、 申请人在甲方开立对公账户或实际控制人开立个人账户，将甲方作为主要结算银行。

（三）关于业务办理流程如下：





银行通过“科创通”系统上传放款通知，完成科创贷产品

（四）关于损失分摊

若发生申请人贷款逾期或形成表外垫款代偿等情况或经过追偿后所形成最终损失的分摊比例三方按照下述约定执行。

1、当申请人不能全额归还到期(含宣布提前到期)贷款，或因申请人不能及时履约造成甲方形成垫付时，自债务人授信到期（或提前到期）之日起满 30 个工作日，债务人仍未清偿的债务，乙方按逾期贷款或甲方垫款金额 85%的比例代偿。

2、乙方按照上述约定向甲方履行了相应担保责任后，即取得对申请人和反担保人（如有）的相关追偿权。

3、逾期贷款或垫付资金经过清收并扣除甲方和/或乙方垫付的实现债权合理费用（包括诉讼费、保全费、公告费、律师费、公证费、执行费、评估费、拍卖费、过户费、差旅费）后，剩余收回款项按照甲方 15%、乙方 85%比例分配。

4、形成的最终损失由丙方按最终损失 40%的比例进行补偿。甲乙双方对丙方提供的补偿资金按甲方 15%、乙方 85%的比例分配。

最终损失的认定：通过人民法院强制执行程序，并出具中止、终止执行通知书时未执行完毕的款项；无论是否进入

司法程序，申请人被宣布破产时仍未收回的款项。

5、应由丙方承担的最终损失，于最终损失确认之日起15个工作日内，由甲方根据丙方书面指示，从风险补偿金中分别拨付给甲方、乙方。

6、甲乙丙三方按上述约定实际以9%、51%、40%的比例分摊最终损失后，如再次清收回欠款，则在扣除合理费用和贷款利息后，剩余收回款项按照上述比例分配。

7、若丙方风险补偿金余额不足以分摊的，以其全部余额分摊。若风险补偿金代偿完毕（余额为零），还未清偿的最终损失由乙方承担70%，甲方承担30%的比例进行分担。

综上，“科创贷”产品与传统银担合作模式的区别在于借助政府风险补偿资金，生产力促进中心成为最终损失的补偿方，有效降低了银行和担保公司风险，极大提高了业务拓展的积极性。对于轻资产科技型企业，在初创期有风投PE介入，在成长期和成熟期有“科创贷”支持，各阶段均有金融机构支持，可谓如虎添翼，大力促进了我市科技型中小企业的发展，解决了资金来源的后顾之忧。

随着政府继续推行普惠金融事业，通过各种方式加强担保公司、金融机构、政府机构的多方合作，最终会推动“助农贷”、“科创贷”等普惠金融产品的落地，在风险可控的情况下，解决小微企业融资难问题。

风险管理部-左静威

四、深度评论

浅析银保监 15 号文及其影响

银保监发布的《银行保险机构进一步做好地方政府隐性债务风险防范化解工作的指导意见》（银保监发[2021]15号）（以下简称 15 号文）整体上是 2019 年银保监发布的《关于配合做好防范化解融资平台到期存量政府隐性债务风险工作的通知》（银保监发[2019]45号）（以下简称 45 号文）的一个延续，由于 45 号文涉密，未能从整体上把握住文件的全貌，在内容上只能通过网上截取相关的片段，但好在 15 号文虽然涉密，但基本内容流传后得以保存。整体上看 15 号文由一个整体要求与严禁新增地方政府隐性债务、妥善化解存量地方政府隐性债务、强化风险管理、强化监管监测工作、严格依法问责机制五大要点共计 26 项条文构成。核心内容为两个方面：（一）不得以任何形式新增地方政府隐性债务；（二）要依法合规配合化解地方政府隐性债务。针对 15 号文中重点内容分析如下：

（一）整体要求方面，仍然是守住不发生系统性风险底线，要求打消财政兜底幻觉。文中提到坚决中央不救助原则，坚决打消地方政府认为中央政府会买单的幻觉，坚决打消金融机构认为政府会兜底的幻觉，此外内容还包括严禁新增或虚假化解地方政府隐债。

（二）严禁新增地方政府隐性债务方面，涉及融资平台公司新增融资管理，“对于承担地方政府隐性债务的客户，银行保险机构不得新提供流动资金贷款或流动资金贷款性质的融资，不得为其参与地方政府专项债券项目提供配套融资”。对于融资平台的流贷，之前银行对平台的流贷已经比较严格，融资平台本身获得的流贷较少，对于不能用流贷置换隐性债务的问题在 45 号文中也已经提及过。依据目前了解到的情况，各家银行对 15 号文件的解读不一致，部分银行明确之前的流贷可以借新还旧但不能新增，部分银行全面暂停，各家银行后续的执行可能还需要依赖于上级主管部门对条文的进一步解释。对于 15 号文中提到的不得为参与地方政府专项债券项目提供配套融资，其主要内容在 2019 年《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》文中有涉及，当时文件内容为“对于实行企业化经营管理的项目，鼓励和引导银行机构以项目贷款等方式支持符合标准的专项债券项目。鼓励保险机构为符合标准的中长期专项债券项目提供融资支持。允许项目单位发行公司信用类债券，支持符合标准的专项债券项目”，15 号文对专项债配套融资方面提出了新的要求，对于确实需要且符合融资要求的，需要报本级人民政府书面审核，这也与之前提及的终身问责倒查责任等内容相呼应。

（三）妥善化解存量地方政府隐性债务方面，金融机构

以市场化手段适度向融资平台提供化债融资，要求债权债务关系清晰、对应资产清楚等，如短期偿债压力较大的到期隐性债务可以适当延长期限，有限化解期限短、涉众广、利率高、刚性兑付预期强的债务，防范存量隐性债务资金链断裂的风险。这一点对于短期隐形债务到期数额大，刚性兑付预期强是有一定利好的。同时 15 号文中提及的“企业周转便利类金融工具”在 45 号文中也有提及，企业周转便利类金融工具包括银行信贷类产品、公司信用类债券、基金保险产品，针对上述三种融资工具并未明确禁止，如果需要使用则需要通过监测平台确认债务是否在隐性债务清单之内。对于不能超过原期限，规模不能超过本金，不能置换存量隐性债务，不能置换明股实债等内容，之前在 45 号文当中也有所提及，要求向融资平台公司提供的资金只能用于偿还对应到期债务的本金，不能用于项目建设不能超原期限，不能承接明股实债类债务不能通过发放流贷性质的融资置换存量到期隐性债务，因此上述条文内容的后半部分之前文件已经提及，融资尺度方面留有一定空间，但最终仍然要守住不发生系统性风险的底线。

此外 15 号文中再次强调虚假化债，对于不符合规定的化债通通暂停，同时之前存在的将隐性债务变为经营性债务用流贷置换的情况，本次提出需要债权人同意，非经同意的债务即使是转换为经营性债务，也不属于化解，而是虚假化

债，同时经过债权人同意之后转换的债务和政府没有关系了，真实化债。

（四）强化风险管理方面，15号文均是从强化风险管理角度出发，首先是落实主体责任，其次要求统一授信管理，将存量隐性债务置换以及转为经营性债务的审批上收到各总行，该内容对于监控范围有所扩大。15号文提到对实际控制人或控股股东有未结清隐性债务的企业加强资金监控，严防资金挪用风险，由于城投子公司可能包括一些经营性企业，隐性债务多集中在本部或具有公益性职能的子公司中的特点，因此该内容要求对控制人或股东隐性债务未结清的子公司进行监控，加大了监控力度。

此外，15号文要求对债务率较高地区加强区域风险管理，这与今年监管对债务率进行划分，通过债务分档情况对平台融资进行限制的主体思想相近。

（五）强化监管监测工作，这与今年监管将债务按照红橙黄绿分档的管控思路一致。要求关注表内贷款、债券融资，也要做好理财、信托等资产管理业务以及投向。

整体上15号文对融资平台公司的新增债务管理是趋紧的，特别是文中提到：（1）银行保险机构向地方政府相关客户提供融资前应查询财政部融资平台公司债务及中长期支出事项监测平台，至少每半年对纳入监测平台的客户组织一次风险排查；（2）对确因经营需要且符合项目融资要求

的，必须由客户报本级人民政府书面审核确认。上述要求无疑将大幅增加地方融资平台的融资难度，短期内在政策不明朗的情况下，部分债务负担过重、区域发展前景不明的区域平台可能会发生信用风险，但从融资平台融资手段多样化的角度考虑，出现大面积违约的可能性较小。防范化解地方政府隐性债务风险目前已经上升到了政治纪律和政治规矩的高度，其重要性是可想而知，未来化解债务的思路必定是沿着宏观的大方向进行深化改革。因此针对 15 号文，后续需重点关注以下两个方面内容：

（1）在严监管政策的背景下，重视项目的合规性风险及操作流程，严格执行项目的准入标准及各项制度要求，重点关注国有银行授信占比较高的地方融资平台到期债务置换方案，当地城商行支持力度等，同时做好在保项目五级分类的动态监督与风险预警；

（2）关注各金融机构后续对该政策的执行情况及相关机构对该政策的进一步解读，有条件的情况下通过合作银行了解财政部融资平台公司债务及中长期支出事项监测平台，避免出现拟授信项目已被纳入地方隐形债务系统的情况。

风险管理部-汪伟

五、员工论谈

关于 2021 年上半年房地产业融资市场变化 及担保公司业务参与方式的浅见

2021 年上半年，对房地产行业融资而言是比较艰难的一段时间，房企的融资环境持续趋严趋紧，融资规模一再下滑。房地产业融资遭受了巨大的挑战，面对严峻的融资环境，上半年房地产融资主要面临以下几项变化。

融资政策：连续打补丁，融资环境持续收紧

融资规模：同环比均下降，单月融资能力持续减弱

融资结构：信托大幅下降，ABS 爆发

偿债压力：未来 12 个月将出现两次偿债高峰，且偿债结构差异较大

资本市场：轻资产上市潮持续

（一）融资政策持续收紧，导致部分高杠杆运行房企流动性紧张

如果说 2020 年的房地产公司“三道红线”、个人住房贷款“两道红线”政策是给房地产行业融资环境套上“紧身衣”，2021 年以来的政策则是在此基础上进行“打补丁”。3 月商业银行对涉房贷款进行严格排查，多地下达相关通知，要求辖区内银行配合上层监管核查已发放的贷款流向，审核涉房

贷款的申请及资金用途。

5月中国基金业协会叫停了基金子公司对房地产的非标融资项目，被视为监管方将房地产供应链融资纳入涉房融资体系的信号。事实上，监管要求房企按月上报的“三道红线”表格中，就有供应链ABS一项，一直处于监测范围内。

“三道红线”、非标融资的强监管，使房地产商失去了银行、信托等输血工具。

大城市限购、限贷、限价，使房地产行业失去了自主定价权及自主交易权。

按揭额度收紧、各城市发布的预售资金监管政策趋严，使房地产行业造血效率降低。

三四线人口持续净流出、棚改政策暂停，导致三四线城市房地产市场销售放缓。

严查经营性贷款流入房市，挤压了房产“投机客”的操作空间。

2021年1-6月部分房地产行业融资政策汇总

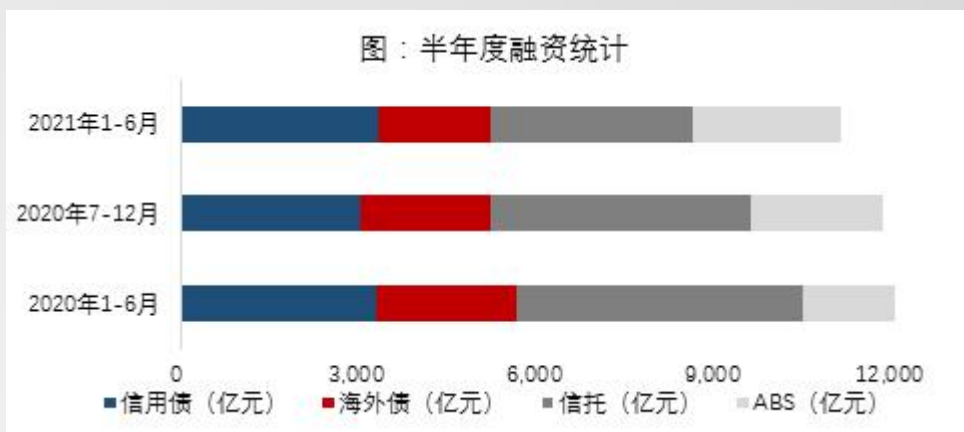
时间	来源	主要内容
2020.12	成都住建局	根据《细则》，对于2016年7月17日前取得国有建设用地使用权的商品房项目，监管部门按照不低于预售挂牌价款总额的百分之二十五初步测算监管额度；对于2016年7月17日之后取得国有建设用地使用权的商品房项目，监管部门按照不低于预售挂牌价款总额的百分之十五初步测算监管额度。
2021.1	2021年上海货币信贷工作会议	2021年1月11日，人民银行上海总部召开2021年上海货币信贷工作会议，提出保持“稳”字当头、稳妥实施好房地产贷款集中度管理要求、合理控制房地产贷款规模等。

2021.3	中国银保监会办公厅、住房和城乡建设部办公厅、中国人民银行办公厅联合印发《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》	《通知》从加强借款人资质核查、加强信贷需求审核、加强贷款期限管理、加强贷款抵押物管理、加强贷中贷后管理、加强银行内部管理方面，督促银行业金融机构进一步强化审慎合规经营，严防经营用途贷款违规流入房地产领域。同时要求进一步加强中介机构管理，建立违规行为“黑名单”，加大处罚问责力度并定期披露。
2021.3	浙江省《关于进一步加强住房信贷审慎管理的通知》	人民银行杭州中支、浙江银保监局、浙江省住建厅2月末已下发《关于进一步加强住房信贷审慎管理的通知》（简称《通知》），要求浙江各金融机构对2020年以来发放的房地产开发贷款、个人住房贷款、消费类和经营类贷款以及“冻资”等业务进行全面自查，并于15日前向当地人民银行、银保监部门报送自查和整改报告。
2021.5	2021 清华五道口全球金融论坛	中国人民银行副行长李波在会上表示，要充分发挥宏观审慎政策结构性靶向调控的作用，针对房地产金融、跨境资本流动、债券市场等特定领域的潜在风险，及时采取宏观审慎措施，防范系统性风险。
2021.5	中国基金业协会	叫停基金子公司房地产供应链非标业务，主要是购房尾款为底层资产的供应链融资。

资料来源：中指研究院整理

（二）政策收紧背景下，融资规模持续下降，单月融资能力持续减弱

2021年1-6月，房地产行业共融资11089.5亿元，同比下降8.1%，环比下降6.1%，融资收紧态势明显。其中信用债实现融资3323.8亿元，海外债1899.3亿元，信托3379.8亿元，ABS2486.6亿元。债券发行仍为房企融资的主要形式，海外债及信托的快速下滑是行业融资规模下降的主要因素。



数据来源：CREIS 中指数据

分月来看，各月走势与上年基本相似，1月、3月为集中融资月份，占到上半年总融资额的42.9%。从增速来看，自3月起单月融资总额同比下滑，其中6月同比降幅最大，实现融资仅为上年同期的72.6%。考虑到2020年1月覆盖春节假期、2月为疫情最严重的时期，这两个月份的单月融资同比上升也并未真实体现行业融资能力的提升。可以说自年初以来，行业融资环境从未放松，单月融资能力同比持续减弱。



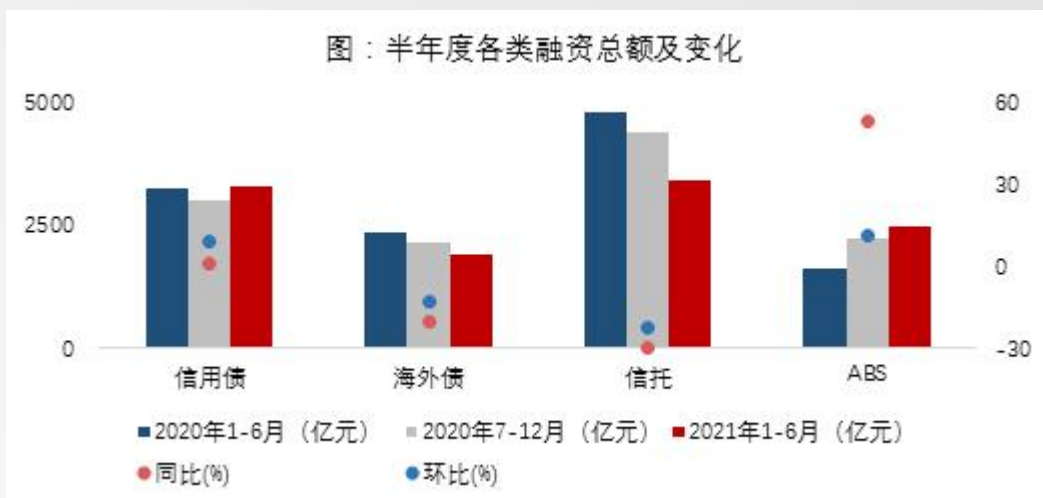
数据来源：CREIS 中指数据

（三）融资结构调整明显，标准化融资替代非标融资，融资透明度加强。

从结构融资来看，由于行业融资环境持续收紧，针对多类融资模式的政策持续发力，上半年融资渠道的结构也发生了改变。信用债及海外债的融资总规模占比约 46%，债券发行仍为房企重要的资金补充形式，但海外债融资在逐渐向信用债转移。信托占比变化较大，由上年同期的近四成降至 30.7%，幅度近 10 个百分点，对房企融资的贡献度快速下滑。ABS 占比 22.4%，由于 ABS 发行不占用授信额度，不形成新的有息债务，因此受到了房企的青睐，表现活跃，已从上年同期占比最低上升至第二，仅次于信用债。目前已有众多房地产商通过包装旗下物业公司，持有的投资性房地产等资产，进行 ABS 融资，

从各类渠道来看，信用债同比微增 1.3%，是传统融资渠道中唯一保持正增长的类型。在 2020 年 4 月发行额为 0 的情况下，海外债同比仍下降近 20 个百分点。特别是自 2 月以来，单月融资均未超过 300 亿元，最低的 3 月仅为 132.5 亿元，融资能力明显减弱。在境外发行持续走弱的情况下，绿色债券成为海外债融资新渠道。据统计，2021 年 1-6 月，绿色债券共融资 332 亿元，已是去年全年的近 2 倍，占海外债发行总额达 17.5%，而 5 月单月则达到 44.6%。绿色债券具有融资成本偏低、募集资金使用灵活、市场认可度高等优

势，越来越多的房企转道绿债发行。信托是变化最大的融资渠道，同比大幅下降 29.4%，环比下降 22.5%。据统计，自 2020 年 1 月起至 2021 年 6 月，信托融资单月增速仅有 5 个月为正，其中 6 月单月降幅最大，达 57.3%。上半年 ABS 同比增速达 53.7%，增速显著，其中房地产供应链 ABS 的快速增长是主要因素。



数据来源：CREIS 中指数据

（四）第一波偿债高峰已至，后期海外债到期比例偏高

从历史数据来看，第三季度通常为房企年度偿债高峰。在 6 月经过短暂休整之后，房企即将迎来本年度偿债高峰，2021 年 7、8、9 月的债券到期总规模分别达 1120.3 亿元、953.0 亿元及 838.5 亿元。其中信用债为各月到期主力，7-9 月分别占比 75.0%、72.5%及 66.5%。今年 10-12 月债券到期规模较第三季度出现明显下降，月度到期均值为 619.0 亿元，其中信用债占比 66.4%。对房企来说，今年下半年来自债券的偿债压力呈先紧后松态势。

从未来 12 个月的债券到期情况来看，下一个偿债高峰出现在 2022 年 3-4 月，到期规模分别为 1039.4 亿元及 940.6 亿元。由于高峰前后的 2 月及 5 月的到期规模处于年度低谷，整体来看，房企有较为充裕的时间调配资金，以缓解 3、4 月的集中偿付压力。



数据来源：CREIS 中指数据

从类型来看，2022 年上半年海外债到期占比明显上升，为 51.3%，高于 2021 年下半年约 21 个百分点。海外债通常以借新偿旧的方式置换债务，但在今年部分房企海外债出现违约事件之后，境外资金投资更为谨慎，2 月以来债券发行规模出现明显下滑，这为房企未来能否以置换方式偿还到期海外债带来不确定性。

以下半年出现流动性危机的蓝光发展，中国恒大为例，下半年到期债券存量巨大，在上半年地产类融资收紧的情况，通过新债置换旧债的可行性减弱，从而导致了流动性

风险。

（五）房地产商开始分拆轻资产上市融资，以保持其流动性

2021 年上半年，房企分拆物业赴港上市热度不减，共有 5 家物业上市，共募资资金 51.3 亿元，如越秀服务募资 15.2 亿元，荣万家募资 10.6 亿元；中原建业为唯一新上市代建企业，共融资 8.3 亿元。股权融资将有力补充房企现金，从而拉低负债水平，改善资本结构。在“三道红线”的监管下，分拆物业上市，仍将是部分房企降低负债水平的重要方式之一。

2021 年 1-6 月房企分拆物业上市一览

企业名称	上市日期	募资（亿，人民币）	发行股数（亿股）
越秀服务	2021/6/28	15.2	3.7
新希望服务	2021/5/25	6.8	2.1
星盛商业	2021/1/26	8.8	2.7
宋都服务	2021/1/18	1.7	8
荣万家	2021/1/15	10.6	0.9

数据来源：CREIS 中指数据

2021 年上 1-6 月房企分拆代建上市一览

企业名称	上市日期	募资（亿，人民币）	发行股数（亿股）
中原建业	2021/5/31	8.3	3.3

数据来源：CREIS 中指数据

2021年，房企仍积极寻求IPO机会，部分企业计划拆分板块赴港上市。截至2021年7月13日，在港交所递交招股书的企业共27家。其中，物业公司21家，占比超过78%；开发企业6家。从递表数量可以看出，分拆上市企业面临的行业竞争越发激烈。

（六）下半年地产行业融资展望

上半年，多家房企出现实质性违约，评级遭到下调，高负债带来的风险逐渐暴露，高杠杆率的企业很难继续借助再融资维持资金流动性。商票、ABS逐渐被纳入监管范围，借助无息负债补充资金的能力也面临控制。可以预见下半年房地产行业融资环境只会继续加压降温，房企只有加强自身“造血”能力才能保持平稳发展，加速回款、分拆上市补充净资产都是较为安全有效的措施。

（七）担保公司房地产业务突破口

随着房地产融资政策持续收紧，地产商融资手段受到了极大限制，输血工具消耗殆尽。但从国家对地产调控政策方向及目的来看，一是为了抑制房价过快增长，保障实体经济的发展，更重要的是将房地产以往的众多隐形融资方式逐步透明化，使地产公司真实情况一览无余。

因此，众多房地产融资市场的政策收紧，看似是对房地产行业的巨大打击，实则是在“挤水分”，将房企真实的情况展示在金融机构面前，有利于金融机构风险判断数据收

集，更好的保障金融机构利益。

在此大背景下，国家将房地产企业商票纳入监管范围，同时8月1日起将实施商票披露制度，在票交所公开所有公司的商票开具及兑付情况，从而使得以往商票这种隐形融资方式变得透明化，实则有利于担保公司房地产企业供应链金融业务的发展。数据的公开消除了信息不对称，担保公司可以根据相关政策红利，选取仍有可去化优质资产、土地储备资源雄厚、存在一定商业运营正收益产业的优质地产开发企业，为其提供供应链金融服务，使其成为一个信息对称的新金融产品，使公司在可控风险范围内获得相比传统融资担保业务更高的收益。

业务三部-何贵钦

六、金玉风采

奋斗出来的幸福，格外甜！

“天行健，君子以自强不息”。在中华文化里，人被认为应当自强不息、刚健有为。习近平总书记在2018年的新年贺词中说到“奋斗本身就是一种幸福，只有奋斗过的人生才称得上幸福的人生”，在2021年的新年贺词中再次提出“征途漫漫，惟有奋斗。我们通过奋斗，披荆斩棘，走过了万水千山。我们还要继续奋斗，勇往直前，创造更加灿烂的

辉煌！”是啊，中华民族迎来了从站起来、富起来到强起来的伟大飞跃，这是中国人民奋斗出来的，一代又一代，前仆后继的奋斗者、追梦人，都是新时代中国人民特有的荣耀身份。



2021年6月29日，中共中央关于授予29名同志“七一勋章”。其中周永开同志的先进事迹让我感悟很深。周永开同志是一位92岁高龄、75年党龄的老共产党员，在解放前，他勇敢的带领地下党员面对反动势力的荆棘；解放后，他积极地带领干部群众面对生产生活的荆棘；离休后，他又带领志愿者们面对环境破坏的荆棘……周永开同志一生始终保持革命热情，对党无限忠诚，严格要求自己，发扬光荣传统，牢记为民服务宗旨，积极传递正能量，长期致力传承红色文化、生态环境保护、捐资助学、扶贫帮困等活动。年轻时期的他像一匹负轭老马，不论在每一个岗位上，他都能带领大家迎难而上。离退休后的他又甘当花萼，用辛勤和汗水，托起祖国和未来的鲜花，向着太阳绽放。

我们要学习周永开同志无私奉献、使命在肩、奋斗有我的精神。周永开在退休后，本可以安安心心颐养天年，但他放弃了居家舒适的生活，毅然到四川达州花萼山地区继续发挥共产党员的余热，组建了花萼山护林队，成功将花萼山创建成为国家级自然保护区。他改变当地群众谋生方式，带领群众将野生萼贝进行家养殖，实现年产值 1200 多万元，人均收入超 6000 元，带领当地脱贫致富。他热爱公益事业关注贫困家庭孩子的教育成长，连续 10 年资助数十名花萼山的贫困孩子上学，倡导设立“共产主义奖学金”，捐款金额合计 10 余万元，全部用于奖励优秀骨干教师和品学兼优的学生。

“胜负之征，精神先见。”回首过往，我们党从一艘红船承载的十几人发展到现今超过 9000 多万党员干部，从筚路蓝缕到蓬勃壮大，党以矢志不渝的奋斗和创造走过了整整 100 年。这凝聚了我们无数革命党人的心血，有数不清的共产党人像周永开同志一样，始终坚持党的利益高于一切，全心全意投入党的事业中。作为一名新时代的共产党员，作为一名纪检干部，我必须向这位老党员学习，以他为榜样，在工作上主动作为，在思想上，行动上做到一致。自觉做到思想上认同组织、政治上依靠组织、工作上服从组织、感情上信赖组织，做新时代的奋斗者。身先力行的践行和弘扬艰苦奋斗的精神，自觉做艰苦奋斗的组织者、宣传者、示范者，

在公司为广大干部职工“起好头，领好队”。

一代人有一代人的长征，一代人有一代人的担当。只有在荆棘中奋斗过的人，才能拥有真正美丽的春天；只有通过努力奋斗获取的幸福，才能体会到格外的甜。

行政综合部-孙晓伟



金|玉|担|保

地址：中国·四川·成都市高新区交子北一路 88 号金鼎金融大厦

17/18 楼

电话：86-028-61011398

网址：<http://www.scsjydb.com/>

邮编：610041

本刊为公司内参刊物，内容仅代表作者个人观点，不代表公司立场。