

法讯参考

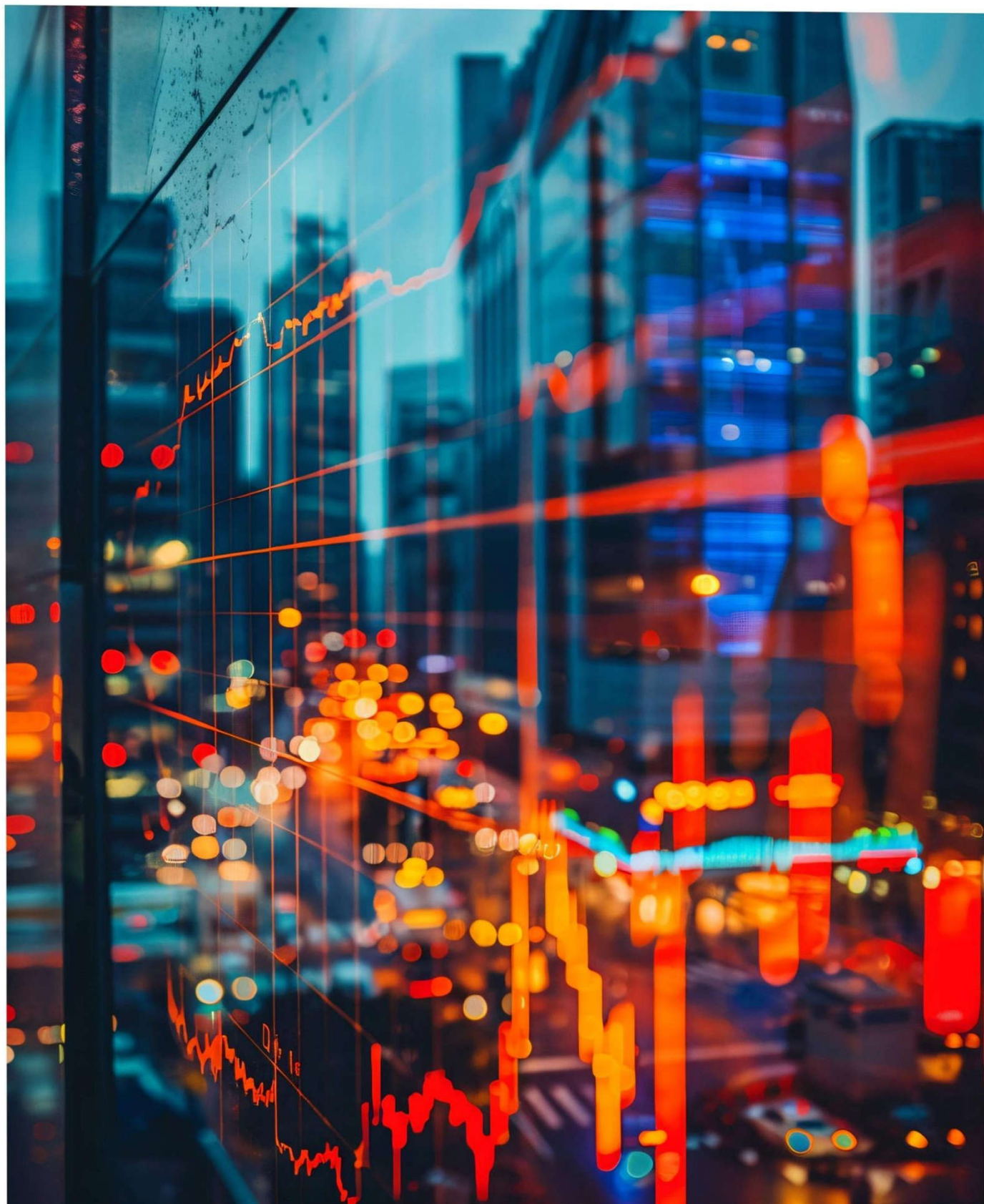
L e g a l r e f e r e n c e

8

整
月

总第七十六期

上海市律师协会银行专业委员会





目录

行业动态

- 03 中国人民银行召开2026年下半年工作会议
- 08 中国人民银行发布2026年第二季度中国货币政策执行报告
- 12 中国人民银行、国家外汇管理局发布《关于跨国公司本外币跨境资金集中运营业务有关事宜的通知》
- 13 金融监管总局披露最新机构名单，银行业法人机构减少711家

【主编】

周 昕

【副主编】

赵文梅 戚诚伟 邹梦涵

【编委】

卜颖雯 陈蓓芬 崔伯鸣
程 栋 陈 刚 陈 健
蔡莉敏 陈明明 曹 燕
杜 华 丁 毅 范文菁
高万泉 高 远 花泽鹏
纪虹珊 姜 昀 金 源
蒋玉林 李金芳 刘 莉
罗琳芝 林兴盛 林政男
潘东岳 石红卫 宋文祺
邵永劼 王文利 王晓雪
许 诚 薛呈旻 徐 炯
许建添 辛亚杰 夏玉婷
杨 轶 张 顶 郑 刚
张 浩 朱群峰 张晓辉
朱小路 朱晓宇 周 毅
朱以林 陈英姿 肖 瑶
许 玥 宋一楠 朱嫣然

行业新规

- 16 银登中心发布《银行业信贷资产登记流转中心银行业信贷资产流转集中登记规则》（银登字〔2026〕22号）
- 20 《上海市充分发挥直接融资功能 进一步加强科技金融服务的若干措施》
- 27 中国人民银行印发《中国人民银行“十五五”改革发展规划》
- 29 中国人民银行、金融监管总局联合印发《关于改革完善房地产信贷管理 推动加快构建房地产发展新模式的意见》

研究文章

- 38 上海团标落地与离岸金融新政双轮驱动 —— 沪上家族办公室迈入“有法可依”新时代
- 43 商业地产信贷新规下的融资新图景：开发、购买、运营三端规则重塑

【执行编辑】

邹梦涵



中国人民银行召开2026年下半年工作会议

8月1日，中国人民银行召开2026年下半年工作会议。会议以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党中央、国务院决策部署，总结2026年以来工作，分析当前形势，部署下一阶段工作。中国人民银行党委书记、行长潘功胜出席会议并讲话，朱鹤新、曲吉山、宣昌能、陆磊、陶玲、邹澜出席会议。

会议认为，2026年以来，面对国内外形势变化的影响和挑战，中国人民银行认真落实中央经济工作会议、中央政治局会议和政府工作报告部署，系统、宏观、前瞻地谋划推进工作，出台一系列货币金融政策，支持经济稳定增长、高质量发展及金融市场平稳运行，持续深化金融改革和高水平开放，切实维护金融稳定和国家金融安全，深入开展树立和践行正确政绩观学习教育，纵深推进全面从严治党，各项工作有力有效推进。

一是继续实施适度宽松的货币政策。综合运用逆回购、中期借贷便利、买卖国债等多种货币政策工具，提供短、中、长期流动性，保持流动性充裕，引导金融机构大力支持实体经济有效融资需求。完善短端利率调控机制，增加隔夜逆回购操作品种，收窄临时隔夜正/逆回购操作利率区间。强化利率政策执行和监督，督促金融机构明示贷款综合融资成本，保持社会综合融资成本低位运行。做好市场沟通和预期引导。6月末，社会融资规模同比增长7.4%，广义货币供应量同比增长8.0%。坚持市场在汇率形成中起决定性作用，人民币汇率双向波动。

二是金融服务重点领域和薄弱环节质效提升。加强金融“五篇大文章”工作统筹和政策落实，研究优化科技金融、绿色金融等统计和评价制度。聚焦扩大内需、科技创新和中小微企业等重点领域，下调结构性货币政策工具利率，增加科技创新和技术改造再贷款、支农支小再贷



中国人民银行召开2026年下半年工作会议

款额度并单设民营企业再贷款，合并设立科技创新与民营企业债券风险分担工具，拓展服务消费与养老再贷款、碳减排支持工具支持领域。6月末，金融“五篇大文章”贷款同比增长11%，明显高于全部贷款增速。债券市场“科技板”累计发行科技创新债券超过2.8万亿元。规范应收账款电子凭证业务，加强供应链信息服务平台监管，推动解决企业账款拖欠问题。

三是重点领域金融风险持续化解。金融支持融资平台债务风险化解取得显著成效。金融市场运行态势良好。从宏观审慎角度监测、评估债市运行，加强债券市场监管执法。发挥两项支持资本市场货币政策工具的作用，稳定和增强资本市场信心。重点区域和重点机构风险有序化解。宏观审慎和金融稳定保障体系不断健全。牵头规范金融产品网络营销行为。

四是金融高水平开放稳步推进。优化企业境外放款、银行境外贷款和人民币跨境同业融资政策。创设境外央行回购工具。便利国际优质主体来华发行熊猫债，上半年熊猫债发行超过1600亿元。人民币跨境支付体系建设取得积极进展。支持上海、香港国际金融中心建设。支持雄安新区、西部陆海新通道建设。深化外汇便利化改革，扩大跨境贸易高水平开放试点范围。完善企业汇率风险管理服务。

五是全球金融治理合作持续深化。坚持元首外交引领，推动多双边国际金融合作，支持国际货币基金组织上海中心发挥作用，与国际清算银行成功合办高级别会议，引导清迈倡议等区域金融合作。

六是金融管理与服务水平巩固提升。中国人民银行法修订取得重大突破。印发中国人民银行“十五五”规划。加强金融统计执法检查。常态长效优化支付服务，深化涉诈涉赌“资金链”精准治理。开展人工



中国人民银行召开2026年下半年工作会议

智能金融应用，提升金融网络安全、数据安全治理能力。优化现金供应保障，深化假币综合治理。积极实施一次性信用修复政策。扎实开展金融机构洗钱风险评估、受益所有人信息备案、打击治理洗钱违法犯罪等工作。

七是全面从严治党向纵深推进。深入学习贯彻习近平党建思想，严格落实“第一议题”制度。扎实开展树立和践行正确政绩观学习教育并取得成效，干部人才队伍和组织建设扎实推进。内部管理进一步规范，内部监督、工会、共青团、离退休干部、后勤保障、集中采购和安全保卫等工作质效持续提升。常态长效推进中央巡视整改，坚定不移正风肃纪反腐，巩固拓展深入贯彻中央八项规定精神学习教育成果，常态化开展警示教育。

会议强调，中国人民银行系统要认真学习领会习近平总书记在中央政治局会议上关于当前经济形势和做好下半年经济工作的重要讲话精神，切实把思想和行动统一到党中央关于经济形势的分析判断和决策部署上来，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，实施好适度宽松的货币政策，充分发挥各项存量政策效能，及时谋划出台务实管用的增量政策，加大逆周期调节力度，加力扩大内需、优化供给，扎实做好下半年各项重点工作，推动经济持续向新向优向好发展。

一是持之以恒推进全面从严治党。加强政治建设和理论武装，深入学习贯彻习近平党建思想，严格执行“第一议题”制度和请示报告制度。巩固拓展树立和践行正确政绩观学习教育成果、中央巡视及审计整改成果。加快建设过硬干部人才队伍，树立忠诚、干净、担当、勤勉、务实、专业的选人用人导向。持续深化正风肃纪反腐，对“四风”和腐败问题保持高压态势。



中国人民银行召开2026年下半年工作会议

二是继续实施好适度宽松的货币政策。综合运用并适时调整货币政策工具，保持流动性充裕，引导金融机构增强信贷投放均衡性，使社会融资规模、货币供应量增长同经济增长和价格总水平预期目标相匹配。规范信贷市场经营行为，促进降低融资中间费用，保持社会综合融资成本低位运行。继续做好利率政策执行和监督。坚持市场在汇率形成中的决定性作用，保持汇率弹性，强化预期引导，保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定。持续评估完善货币政策框架。

三是提高金融服务实体经济质效。落实金融“五篇大文章”政策框架，持续完善金融统计制度、评价体系。用好各项结构性货币政策工具。加强与地方财政、产业部门协同，放大政策激励效能。高质量建设债券市场“科技板”。稳妥实施科技创新与民营企业债券风险分担工具，探索科技金融领域信息开放共享和数据融合运用。健全民营中小企业增信制度，提升中小企业金融服务能力。

四是加快金融市场建设发展。加强制度机制建设，完善金融市场宏观审慎管理指标体系，探索丰富金融市场宏观审慎管理工具箱，健全金融基础设施制度规则和治理体系，加强金融市场运行状况的监测、评估。强化金融市场执法，严厉打击违法违规行为，维护金融市场秩序。稳步推进金融市场高水平开放，优化债券通双向开放机制，有序推进境内外基础设施合作，丰富流动性管理和风险对冲工具。

五是稳妥化解重点领域风险。继续做好金融支持地方政府融资平台债务风险化解工作，推进融资平台市场化转型。强化宏观审慎管理和金融稳定保障体系，丰富宏观审慎和金融稳定管理工具箱，校正和阻断金融市场风险的累积，维护金融市场稳定健康发展。发挥好两项支持资本市场货币政策工具的作用。提升存款保险履职效能。稳妥有序推进重点地区和重点机构风险化解。强化打击非法金融活动。



中国人民银行召开2026年下半年工作会议

六是稳步深化金融改革和对外开放。积极稳妥开展央行间货币互换和本币结算合作。支持和便利更多境外机构参与熊猫债的发行。统筹发展离岸人民币市场，支持上海提升跨境金融、离岸金融服务能力，巩固香港离岸人民币业务枢纽地位。深化跨境贸易和投融资便利化改革。推进人民币跨境支付系统建设，加大跨境支付国际合作力度，完善数字人民币跨境基础设施。

七是积极推进全球金融治理改革。统筹开展多双边货币金融合作。深化与国际货币基金组织、多边开发机构等国际组织合作。支持国际货币基金组织上海中心充分发挥对亚太区域的辐射作用。

八是进一步提升金融管理和服务水平。推动重点立法修法项目。开展金融统计制度与标准框架设计，持续做好重点领域统计监测。提升现金、支付、国库、征信服务质效，进一步优化县域金融服务，强化对金融机构开展县域金融服务的指导和运行情况监测。深化科技管理与创新应用，健全金融业网络安全管理制度。做好第五轮反洗钱国际评估工作。统筹做好安全管理工作，切实做好防汛防灾工作，确保重要信息系统和金融基础设施安全平稳运行。

会议指出，2026年是“十五五”规划开局之年，中国人民银行要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚定信心、迎难而上，以更加饱满的工作热情，更加勤勉、务实、专业、担当的工作作风，以更高标准贯彻落实党中央、国务院决策部署，为实现“十五五”良好开局贡献力量。



中国人民银行发布2026年第二季度中国货币政策执行报告

内容摘要

今年以来，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，我国经济呈现动能向新、结构向优的发展态势。上半年国内生产总值（GDP）同比增长4.7%。中国人民银行坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚决落实党中央、国务院决策部署，继续实施适度宽松的货币政策，发挥存量政策与增量政策集成效应，为巩固经济稳中向好态势创造适宜的货币金融环境。

一是保持银行体系流动性充裕，金融总量合理增长。综合运用逆回购、中期借贷便利、国债买卖操作等多种货币政策工具，保持流动性充裕。完善短端利率调控机制，在公开市场操作中增加隔夜逆回购操作品种，并将临时正、逆回购操作区间宽度由70个基点收窄至50个基点，增强货币市场利率调控的精准性、有效性。创设境外央行回购工具，便利境外央行类机构的人民币流动性管理和人民币债券资产配置。引导金融机构信贷均衡投放，有力支持实体经济有效信贷需求。

二是推动社会综合融资成本低位运行。下调结构性货币政策工具利率0.25个百分点，持续推进明示企业贷款综合融资成本工作，降低融资中间费用。更好发挥市场利率定价自律机制作用，维护市场公平竞争秩序，提升银行自主理性定价能力。

三是激励引导金融机构加大对重点领域的支持力度。出台并落实好一系列结构性货币政策措施，扩大工具规模和支持范围，完善政策要素，合并使用支农支小再贷款与再贴现额度，增加支农支小再贷款以及科技创新和技术改造再贷款额度，单设1万亿元民营企业再贷款，合并设立科技创新与民营企业债券风险分担工具，进一步助力经济结构转型优化。积极稳妥实施一次性信用修复政策，支持符合条件的逾期人群高效



中国人民银行发布2026年第二季度中国货币政策执行报告

便捷重塑信用。

四是保持汇率基本稳定。坚持市场供求在汇率形成中起决定性作用，发挥好汇率对宏观经济、国际收支的调节功能，综合施策，保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定。鼓励金融机构提升汇率避险服务水平。在上海自贸区开展离岸人民币外汇交易，促进在岸和离岸人民币市场融合。五是稳妥有序推动重点领域风险处置。稳步推进重点机构和重点区域金融风险处置。银行间市场数据报告库正式挂牌，提升对金融市场的穿透监测能力。

适度宽松的货币政策效果持续显现，社会融资条件较为宽松，金融服务实体经济质效不断提升。金融总量保持合理增长，6月末社会融资规模存量、广义货币供应量（M2）同比分别增长7.4%和8.0%。银行体系流动性充裕，货币市场隔夜利率DR001前6个月均值为1.31%，总体运行平稳。社会综合融资成本低位运行，6月新发放企业贷款利率约为3.0%，较上年同期低约20个基点；新发放个人住房贷款利率约为3.1%，与上年同期基本持平。信贷资金投向继续优化，6月末科技贷款、绿色贷款、普惠贷款、养老产业贷款、数字经济产业贷款分别同比增长12.6%、14.5%、7.8%、23.5%、15.1%，持续高于全部贷款增速。外汇市场供求基本平稳，人民币汇率在合理均衡水平上保持基本稳定，6月末，人民币对美元汇率收盘价为6.7852元，较上年末升值3%，中国外汇交易中心（CFETS）人民币汇率指数为102.59，较上年末升值4.7%。

当前外部环境更加复杂多变，世界经济增长动能疲弱，地缘冲突和经贸摩擦多发频发，供给冲击和输入型通胀压力影响仍在持续，全球通胀水平有所抬升，主要经济体央行货币政策趋向调整。我国经济高质量发展取得新成效，后劲持续增强，经济长期向好的内在支撑更加坚实，



中国人民银行发布2026年第二季度中国货币政策执行报告

制度优势和大国优势不断彰显，要坚定信心，保持高质量发展战略定力，切实巩固拓展经济稳中向好态势。下阶段，中国人民银行将坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十届四中全会、中央经济工作会议和全国“两会”精神，牢牢把握高质量发展首要任务，扎实推进中国式现代化，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，充分发挥各项存量政策效能，及时谋划出台务实管用的增量政策，加大逆周期调节力度，加力扩大内需、优化供给，推动经济持续向新向优向好发展。坚定不移走中国特色金融发展之路，进一步深化金融改革和高水平对外开放，加快建设金融强国，完善中央银行制度，构建科学稳健的货币政策体系和覆盖全面的宏观审慎管理体系，畅通货币政策传导机制。

继续实施好适度宽松的货币政策。增强政策前瞻性灵活性针对性，根据国内外经济金融形势和金融市场运行情况，把握好政策实施的力度、节奏和时机，加强与财政政策协同配合，支持经济稳定增长、高质量发展和金融市场平稳运行。综合运用并适时调整货币政策工具，保持流动性充裕和社会融资条件相对宽松，引导社会融资规模、货币供应量增长同经济增长、价格总水平预期目标相匹配。平稳有序推动货币政策操作框架改革完善，更好引导货币市场短端利率围绕政策利率平稳运行。发挥市场利率定价自律机制作用，加强利率政策执行和监督，推动贷款定价基准多元化，引导金融机构提高利率定价能力，持续深化明示企业贷款综合融资成本工作，降低融资中间费用，促进社会综合融资成本低位运行。发挥好货币政策工具总量和结构双重功能，落实好年初出台的一系列货币金融政策，不断完善工具设计和管理，扎实做好金融“五篇大文章”，加强对扩大内需、科技创新、中小微企业等重点领域的金融支



中国人民银行发布2026年第二季度中国货币政策执行报告

持。坚持以市场供求为基础、参考一篮子货币进行调节、有管理的浮动汇率制度，保持汇率弹性，发挥汇率调节宏观经济和国际收支自动稳定器功能，综合施策，增强外汇市场韧性，稳定市场预期，防范汇率超调风险，保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定。拓展丰富中央银行宏观审慎和金融稳定功能，创新金融工具，维护金融市场平稳运行，坚决守住不发生系统性金融风险的底线。



中国人民银行、国家外汇管理局发布《关于跨国公司本外币跨境资金集中运营业务有关事宜的通知》

为深入贯彻党的二十届四中全会精神，落实《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》有关要求，2026年8月14日，中国人民银行、国家外汇管理局联合发布《关于跨国公司本外币跨境资金集中运营业务有关事宜的通知》（以下简称《通知》），在全国范围开展跨国公司本外币跨境资金集中运营业务。《通知》自2026年9月14日起施行。

《通知》内容包括：一是在更大范围内支持中小规模跨国公司开展业务。将跨国公司本外币跨境资金集中运营试点政策推广至全国，惠及更多经营主体。主办企业注册在自由贸易试验区内的，建池门槛可进一步降低，持续释放政策红利。二是便利跨国公司归集调拨本外币跨境资金。集中成员企业外债和境外放款额度，允许跨国公司自主决定归集比例，使用同一账户管理本外币资金，实现集团层面统筹调配、成员企业层面灵活使用，鼓励优先使用本币开展业务。三是简化业务备案登记流程。由主办企业所在地国家外汇局分局“一个窗口”对外，进行业务备案登记，部分变更登记交由合作银行办理，减少企业“脚底成本”。同时，明确业务办理规范和事中事后监管要求，切实防范跨境资金流动风险。

下一步，中国人民银行和国家外汇管理局将不断优化跨国公司跨境资金管理政策，提升跨境贸易和投融资便利化水平，更好服务实体经济高质量发展。



金融监管总局披露最新机构名单，银行业法人机构减少711家

8月14日，金融监管总局公开披露了所监管法人机构名单情况。

数据显示，截至2025年末，由总局及派出机构监管的法人机构共6489家。其中，银行业金融机构法人3619家，外国及港澳台银行分行114家，保险机构法人239家，保险专业中介机构法人2506家，外国再保险公司分公司8家，金融控股公司法人3家。同2024年末相比，法人机构数量共减少711家。《金融时报》记者关注到，变动主要集中于农村中小银行，其他类型机构数量总体保持稳定。

银行业金融机构法人减少676家

具体来看，银行业金融机构法人3619家，较2024年减少676家。

其中：

- 1.城市商业银行减少1家，为新疆汇和银行被吸收合并。
- 2.直销银行减少1家，为中邮邮惠万家银行被吸收合并。
- 3.农村中小银行减少670家。
- 4.非银行金融机构减少8家，主要为相关企业集团财务公司解散退出。

同时，金融监管总局年内新批设浙银理财有限责任公司、兴银金融资产投资有限公司、招银金融资产投资有限公司、信银金融资产投资有限公司等4家机构。

外国及港澳台银行分行减少2家，其中关闭退出3家，同时新设1家。

保险专业中介机构法人减少33家。主要是近年来金融监管总局开展保险中介市场清虚规范提质行动，对不符合监管要求、非正常经营的保险专业中介机构依法推动出清。

此外，保险机构法人、外国再保险公司分公司及金融控股公司数量无变化。



金融监管总局披露最新机构名单，银行业法人机构减少711家

农村中小银行减量提质

值得关注的是，金融监管总局披露机构名单情况显示，2025年我国农村中小银行数量变动较大，较2024年末减少670家，降幅达到18.6%。

这一数据是我国持续推动中小金融机构减量提质的印证。

“瘦身”伴随着“强体”。近年来，金融监管总局坚决贯彻落实党中央、国务院关于防范化解地方中小金融机构风险各项决策部署，坚持稳中求进的工作总基调，“一省一策”、稳妥有序推进农村中小银行改革化险、减量提质。

在各方共同努力下，各省（区）通过合并组建省级或地市级农商行、主发起行吸收合并村镇银行改建为分支机构、市场化解散退出等多种方式，因地制宜优化机构布局，因此农村中小银行法人机构数量有所下降。2025年末，农村中小银行法人机构总数2933家，较2024年末净减少670家，风险边缘机构和高风险机构数量持续压降，整体风险大幅收敛，牢牢守住了不发生“爆雷”事件底线。

“事实上，这组数据需要放在金融供给侧结构性改革的框架中加以审视，其并非农村金融体系的‘减法’，而是风险化解、结构优化、服务升级三位一体的‘加法’，标志着我国农村金融正进行从规模驱动到质量驱动的转型。”中国社科院国家金融与发展实验室理事、研究员杨涛表示。

在他看来，机构数量的下降，本质上是行业高质量发展的系统性成果。减少的相关法人主体，绝大多数是通过吸收合并、收购承接等市场化法治化路径，被整合至资本更充足、治理更规范、风控更健全的银行体系之内，整体风险收敛、体系稳健性提升。

“‘数量减’与‘服务增’并行不悖，金融服务的毛细血管并未萎



金融监管总局披露最新机构名单，银行业法人机构减少711家

缩，反而更加畅通、更具效能。”杨涛表示。

《金融时报》记者注意到，我国中小金融机构发展质效持续提升。农村中小银行党的领导全面加强，公司治理得到完善，支农支小市场定位更加牢固，金融“造血”功能不断健全。近年来全国农村中小银行主要监管指标全面向好，不良贷款率持续下降，资本充足率持续保持稳健达标水平，涉农和小微企业贷款持续增长，经营质量、风险抵御能力和服务实体经济水平不断提升，为乡村全面振兴和巩固脱贫攻坚提供了重要金融支撑。



《银行业信贷资产登记流转中心银行业信贷资产流转集中登记规则》（银登字〔2026〕22号）

第一条 为做好信贷资产流转集中登记工作，促进信贷资产流转业务有序开展，根据《中国银监会办公厅关于银行业信贷资产流转集中登记的通知》（银监办发〔2015〕108号）、《国家金融监督管理总局办公厅关于进一步规范银行业信贷资产流转登记有关工作的通知》（金办便函〔2026〕724号）相关要求，制定本规则。

第二条 政策性银行、大型银行、股份制银行、城市商业银行、民营银行、外资银行、直销银行、农村中小金融机构、信托公司、金融租赁公司、企业集团财务公司、汽车金融公司、消费金融公司等银行业金融机构开展的信贷资产流转业务，适用本规则要求。

第三条 银行业信贷资产登记流转中心（下称银登中心）按照监管政策要求承担信贷资产流转集中登记职责，提供流转平台服务，依法合规处理相关业务信息。

第四条 信贷资产流转集中登记指银行业金融机构通过银登中心对信贷资产流转业务要素进行格式化记载，并对相关文件材料进行电子化存储等行为。

第五条 银行业金融机构开展信贷资产流转业务应当严格遵守“先登记、后转让”的原则，在转让前通过银登中心进行登记并获取登记编码，未经登记不得转让。登记范围包括正常、关注、不良等各类债权、收益权转让等业务。

第六条 银行业金融机构办理信贷资产流转集中登记，应当在银登中心开立账户。

第七条 在银登中心登记并转让的业务，包括但不限于正常或关注类信贷资产转让、不良资产转让、信贷资产收益权转让等业务（含银团贷款余额或承贷额转让），银行业金融机构应当严格遵守相关法律法规、



《银行业信贷资产登记流转中心银行业信贷资产流转集中登记规则》（银登字〔2026〕22号）

监管政策及银登中心有关业务制度，并按照以下规则办理：

（一）转让前登记。银行业金融机构应当在信贷资产转让前通过银登中心业务系统办理登记。银登中心核对通过后配发登记编码，并出具相关单据。

（二）转让交易。获取登记编码后，银行业金融机构应当通过银登中心业务系统开展转让交易，完成交易信息更新。

第八条 在银登中心登记并通过其他渠道转让的业务，银行业金融机构应当严格遵守相关法律法规及监管政策，并按照以下规则办理：

（一）转让前登记。银行业金融机构应当履行相应决策程序，确保拟开展的信贷资产流转业务符合监管要求，并通过银登中心业务系统办理登记。登记材料齐备的，银登中心于3个工作日内开展核对，核对通过后配发登记编码，并出具相关单据；核对不通过的，银行业金融机构应当结合反馈意见做好后续处理。银行业金融机构应当确保实际转让项目及资产信息与转让前登记信息无重大差异。发生重大差异的，银行业金融机构原则上应当终止原转让项目，并重新办理转让前登记，重新获取登记编码。

（二）转让交易。银行业金融机构应当在登记编码有效期内开展对应的信贷资产流转业务，登记编码有效期为90个自然日。超过有效期未转让的，登记编码自动失效，银行业金融机构如需继续开展相关信贷资产流转业务，应当重新办理转让前登记，重新获取登记编码。

（三）交易信息更新。银行业金融机构应当在转让协议签署或终止信贷资产转让事宜后15个工作日内，通过银登中心业务系统更新具体交易信息。转让协议首页或关键条款中应当载明银登中心配发的对应转让项目的登记编码，并确保登记编码清晰、准确、无涂改。



《银行业信贷资产登记流转中心银行业信贷资产流转集中登记规则》（银登字〔2026〕22号）

第九条 因风险处置需要经批准实施的信贷资产流转业务，银行业金融机构应当根据监管要求办理登记和转让。未办理转让前登记的，银行业金融机构应当按有关要求处理登记事宜。

第十条 银行业金融机构应当切实承担信贷资产流转登记主体责任，制定完善登记制度和操作规程，做好人员培训，加强登记质量管理，确保登记信息及相关材料的真实性、准确性、完整性、合法性和及时性，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并与报送的非现场监管相关报表数据保持一致，从源头保障登记数据质量。

第十一条 银行业金融机构办理信贷资产流转集中登记，应当严格遵守法律法规、监管政策以及本规则规定，确保登记编码与转让项目一一对应，不得有下列行为：

- （一）套用、冒用其他转让项目的登记编码；
- （二）对不同转让项目重复使用同一登记编码；
- （三）已获取登记编码且未终止原转让项目的情况下，重复对同一转让项目办理转让前登记；
- （四）实际转让项目及资产信息与转让前登记信息存在重大差异但未重新办理转让前登记；
- （五）转让行为与登记信息严重不符；
- （六）不符合相关法律法规、监管政策要求以及银登中心有关业务制度规定的其他行为。

第十二条 银行业金融机构应当加强银登中心业务系统使用终端的日常维护，保证通讯线路畅通和设备运行正常。因不可抗力、电力供应故障、网络通讯传输障碍等超出银登中心合理管控范围的环境和原因，导致无法通过银登中心业务系统正常开展业务的，各机构应当积极主动



《银行业信贷资产登记流转中心银行业信贷资产流转集中登记规则》（银登字〔2026〕22号）

开展业务应急处置。

第十三条 银登中心核对并配发登记编码不表明银登中心对相关转让行为作出任何评价或保证，也不表明对相关业务风险进行任何判断或承担。

第十四条 银登中心有权存储、加工和处理信贷资产流转登记相关数据信息，用于统计分析、市场监测、监管报告等目的，促进信贷资产流转业务稳健有序开展。

第十五条 银登中心根据监管要求开展信贷资产流转登记监测工作，并报告业务开展情况及发现的异常情况；对于违反法律法规、监管政策要求、银登中心有关业务制度的行为，积极配合监管部门实施相关措施。

第十六条 本规则由银登中心负责解释和修订，未尽事宜按照银登中心相关制度规则执行。

第十七条 本规则自2026年9月1日起施行。《银行业信贷资产登记流转中心银行业信贷资产流转集中登记规则》（银登字〔2021〕32号）、《银行业信贷资产登记流转中心银行业信贷资产流转集中登记细则》（银登字〔2021〕33号）、《银行业信贷资产登记流转中心银行业信贷资产流转结果登记细则》（银登字〔2021〕44号）同时废止。



《上海市充分发挥直接融资功能 进一步加强科技金融服务的若干措施》

上海市充分发挥直接融资功能 进一步加强科技金融服务的若干措施

为深入贯彻党的二十大和二十届历次全会精神，加快高水平科技自立自强，充分发挥我市直接融资功能优势，强化对科技企业全生命周期金融服务，扎实推进上海国际金融中心和科技创新中心联动发展，现制定如下若干措施：

一、提升早期投资领投定价能力

（一）提升天使投资社会组织功能。强化国资整合赋能，打造上海天使会升级版。率先探索形成“合格天使投资人”认定标准，推动人员落户、就医服务等方面便利化，促进天使投资人群体在沪集聚。综合运用份额转让、S基金交易、企业挂牌等多种手段建立天使投资流通机制。

（市委金融办、市国资委、市人才局按职责分工）

（二）优化天使投资出资机制。探索国有资本、社会资本等以慈善捐赠等形式对早期科创项目给予资金支持。支持产业资本投资种子基金、天使基金及早期项目，依法依规对所属产业集团给予政策支持。鼓励我市各类引导基金、母基金支持专注于硬科技、投长期的天使投资基金。

（市国资委、市经信委、市规划和自然资源局、市生态环境局、市发改委、市科委、市财政局按职责分工）

（三）强化国有资金引领功能。加快设立上海社保科创基金，遴选专业市场化投资机构组建专项子基金，打造领投定价“风向标”。支持长三角创业投资引导基金、未来产业基金等精准识别领投定价能力强的早期投资机构及团队，在子基金遴选中给予支持。我市股权投资集聚区加强综合服务，吸引优质早期投资机构及团队在沪发展集聚。鼓励早期投资机构与我市概念验证平台等开展合作对接，引导资金重点投向“中



《上海市充分发挥直接融资功能 进一步加强科技金融服务的若干措施》

试—产业化”等关键阶段，为科技企业实现跨越式发展提供充足资金支持。（市国资委、市财政局、市委金融办、市发改委、市科委按职责分工）

（四）完善评估定价机制。支持技术交易所、数据交易所等汇集早期科技企业的研发、专利、人才等数据，为投资机构提供便捷、高效的查询与应用服务。发挥上海未来启点社区作用，联动科学家、创业者及投资人等多方主体，为提升投资机构对前沿科技及未来产业理解与认知、强化决策判断及投资引领能力等提供支持。鼓励证券公司等专业研究队伍研究领域向一级市场延伸覆盖，提升针对早期科创项目的价值发现、估值定价能力。（市数据局、市经信委、市科委、上海证监局按职责分工）

二、构建完善股权投资接续机制

（五）构建投资接续长效机制。加快与全国社保基金会合作设立优选项目基金，建立资本接力、协同赋能的长效机制。研究设立S母基金，引导更多S基金在沪集聚，吸引保险公司、金融资产投资公司（AIC）、金融资产管理公司（AMC）等多种主体出资设立S基金或参与份额交易。探索推动将S基金纳入嵌套层级豁免范围。（市国资委、市委金融办、市财政局、市发改委、市经信委、上海证监局、人民银行上海市分行、上海金融监管局按职责分工）

（六）提升基金份额转让平台功能。增强上海私募股权与创业投资份额转让平台功能，打造私募股权二级市场升级版，依托大模型、区块链等完善基金份额估值体系，鼓励开展接续型、重组型等创新交易。探索将份额转让平台转让服务范围扩大至全国，吸引各类国资和市场化份



《上海市充分发挥直接融资功能 进一步加强科技金融服务的若干措施》

额挂牌交易。支持我市政府投资基金、国资基金及其投资的企业股权通过份额转让平台退出，完善估值交易流程，提高退出效率，为规范关联交易、提升合规水平等提供助力。（市委金融办、上海证监局、市财政局、市国资委按职责分工）

（七）健全科技并购生态体系。持续强化上市公司并购科技企业审核标准公开，支持交易双方以多元化的评估方法为基础协商确定交易作价。发挥第三方市场化服务平台功能，建设科技企业并购案例库和估值数据库。推动科技企业适用简易审核程序典型案例落地，鼓励开展第三方并购。做好国家级并购基金对接服务，发挥我市国资并购基金矩阵作用，吸引集聚市场化并购基金，围绕科技企业产业链开展并购交易。鼓励国内保险公司与海外机构开展技术合作，开发并推出本土化并购保险产品。（市委金融办、市经信委、市科委、上海证监局、上海金融监管局、上交所、市发改委、市国资委按职责分工）

（八）优化一二级市场投资接力。做好科创板重点硬科技企业规范培育工作、境外上市沟通协调工作和创业板地方政府推送企业信息工作，市区联动做好企业合规辅导，支持我市重点科技企业对接境内外资本市场。优化面向科技企业的上市辅导体系，整合中介机构资源，提供精准的资本市场培训与对接服务。支持设立基石投资基金，并为其跨境投资提供审核备案汇兑等便利。鼓励公募基金、银行理财等资产管理机构设立更多科创主题ETF基金、科创理财产品等，培育二级市场科技投资力量。（市委金融办、市经信委、市科委、市发改委、上海证监局、上海金融监管局、上交所按职责分工）

（九）强化直接融资与间接融资联动。支持金融机构在集团内加强



《上海市充分发挥直接融资功能 进一步加强科技金融服务的若干措施》

“信贷+理财子公司+AIC+投行”的协同，强化“贷款+外部直投”联动。鼓励保险机构探索推出知识产权侵权责任险、研发中断险、关键研发人员意外险、产业链“链主”保险等科技保险产品。引导融资租赁机构加大力度面向科技企业提供生产、研发设备的租赁服务。加强科技企业供应链金融服务，依托航贸链推动订单、物流、仓储等关键环节信息上链与数据开放共享，为金融机构开展应收账款质押融资、订单融资等提供支持。（上海金融监管局、人民银行上海市分行、市委金融办、市经信委、市数据局按职责分工）

三、发挥资本市场关键枢纽作用

（十）推动科创板持续深化改革。推动出台科创板人工智能、低空经济等企业适用第五套标准上市审核指引，推动可控核聚变、具身智能、大模型、量子计算、脑机接口等新兴产业和未来产业领域企业在科创板上市，持续扩大科创板第五套上市标准的适用范围，增强资本市场对前沿科技领域未盈利企业的制度包容性与适应性。用好优质科技企业试点IPO预先审阅机制，推动进一步完善上海证券交易所与优质投资机构及专业投资者的沟通交流机制。（上交所、上海证监局、市委金融办、市经信委、市科委按职责分工）

（十一）便利科技企业再融资。用好再融资支持政策，优化再融资审核流程和再融资时间间隔，允许按照未盈利标准上市且尚未盈利的企业及存在破发情形的企业再融资，优化再融资申报材料等，支持科技企业灵活运用增发、配股、可转债等多种工具进行融资。推动再融资储架发行制度落地实施。（上海证监局、上交所、市委金融办按职责分工）

（十二）深化债券市场“科技板”建设。推动科技创新与民营企业



《上海市充分发挥直接融资功能 进一步加强科技金融服务的若干措施》

债券风险分担工具、国家融资担保基金等政策工具在上海落地，鼓励金融机构创设信用风险缓释工具，形成央地协同的增信体系，为科技创新债券发行提供支持。用好我市有关贴息政策，支持更多符合条件的企业发行科技创新债券。深化科技创新债券产品创新，支持更多科技企业发行科创可转债等股债关联产品。（市委金融办、市科委、人民银行上海市分行、上海证监局、上海金融监管局、市财政局、上交所按职责分工）

四、丰富多元长期资本供给

（十三）拓展金融资本来源。探索经相关决策程序后，对优秀基金管理人设定差异化国资出资比例、门槛收益率等条件，积极吸引社保基金、保险资金等在我市出资设立股权投资基金。引导保险、养老金等长期资本扩大以“优先股+可转债”方式参与早期科技企业融资的规模。借鉴巨灾债券的风险分层设计，探索发行结构化科技金融产品。鼓励我市国资基金与AIC合作设立股权投资基金。（市委金融办、市国资委、上海证监局、上海金融监管局、市人社局、市财政局、人民银行上海市分行按职责分工）

（十四）扩大产业资本投入。推动“链主”企业、上市公司等积极开展企业风险投资（CVC），股权投资集聚区加大对CVC的扶持力度。依托股权投资基金快速通道等机制，提升CVC落地服务效率。鼓励CVC向产业链上下游初创企业提供“资本+技术+市场”的综合赋能。支持CVC依托母公司的产业优势与国际化布局，助力被投企业链接海外市场与融资渠道，开展战略并购与产业整合，在跨境资本流动等方面提供便利化支持。推动CVC参与全球产业投资标准制定，支持其联合海外中资企业设立跨境产业基金，构建全球科技投资网络。鼓励在沪央企设立的



《上海市充分发挥直接融资功能 进一步加强科技金融服务的若干措施》

CVC与我市地方政府引导基金、社会资本合作，共同设立专注于填补供应链空白、攻克“卡脖子”技术的专项子基金。（市经信委、市国资委、市委金融办、市发改委、各股权投资集聚区按职责分工）

（十五）鼓励高效利用外资。深化合格境外有限合伙人（QFLP）试点，发挥国资基金管理人的本土资源优势，推广“外资内管”模式，吸引境外优质资金。探索引入境外离岸人民币资金支持境内科技创新。对运作成熟、信誉良好的外资管理机构，推动优化设立审批流程，完善外汇资金汇兑便利，加强税务合规操作辅导。（市委金融办、人民银行上海市分行、市商务委、市市场监管局、市税务局按职责分工）

五、优化配套制度环境

（十六）优化政府投资基金和国资基金出资要求。根据不同定位分类设置政府投资基金管理要求，合理确定政府出资比例，推动加强资源共享和协同联动，鼓励社会资本积极参与投资，推动形成匹配产业全生命周期的基金生态链。支持创业投资类基金、国家和我市重点发展的战略性新兴产业领域投资基金适当延长存续期，积极推动创业投资类基金作为耐心资本投早、投小、投硬科技。（市财政局、市国资委、市发改委、市科委按职责分工）

（十七）完善政府投资基金和国资投资基金综合绩效评价体系。推动建立跨周期的长效考核机制，构建涵盖经济效益与社会效益、短期回报与长期价值的综合评价框架，综合考量财务性指标和非财务性指标。有序开展政府投资基金信用信息登记和投向评价工作，科学引导社会资本投向重点领域和亟需领域，防止产能过剩和低水平重复建设。落实《市国资委监管企业私募股权投资基金考核评价及尽职免责试行办法》，



《上海市充分发挥直接融资功能 进一步加强科技金融服务的若干措施》

推动有关企业制定尽职免责清单等细则。强化国资、财政与审计等部门的协调机制。（市财政局、市国资委、市发改委、市审计局按职责分工）

（十八）深化科技金融数智化建设。鼓励投资机构加大金融科技应用力度，利用人工智能大模型、智能体等技术提升投研能力。探索人工智能赋能科研新范式，推动国资基金提升投资运作数智化水平，加强对投资决策、投后管理、项目退出等重点环节的监测，建立健全基金风险预警和防范机制，打造符合科技创新规律的“敏捷资本”。（市委金融办、市国资委、上海证监局按职责分工）

（十九）建设直接融资试验区。依托我市股权投资集聚区及张江科学城、大零号湾等高能级科创集聚区，规划建设直接融资试验区。建立政策评估与反馈机制，定期梳理政策落地堵点，推动及时解决落实，总结形成可复制推广的经验做法。推动在试验区内形成资本、人才、技术、信息的高度集聚，构建覆盖从“0到1”概念验证，到“1到10”孵化加速，再到“10到100”产业放大的全链条融资服务体系。（市委金融办、市科委、市发改委、市经信委、市国资委、上海证监局按职责分工）

（二十）加强数据分析和监测预警能力。加强对直接融资的数据分析和趋势研究，做好宣介引导工作。强化对私募基金募投管退各业务环节的跟踪研判，持续推进上海金融风险监测预警系统建设，提升风险预警能力。（市委金融办、上海证监局、人民银行上海市分行、上海金融监管局按职责分工）



中国人民银行印发《中国人民银行“十五五”改革发展规划》

为全面贯彻党的二十大和二十届历次全会精神，深入落实中央金融工作会议决策部署，根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》有关要求，近日，中国人民银行印发《中国人民银行“十五五”改革发展规划》（以下简称《规划》），并配套制定出台了9份相关细分领域的行动方案。《规划》以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，以加快建设金融强国为目标，加快完善中央银行制度，就“十五五”时期中国人民银行改革发展重点任务作出部署。

一是构建科学稳健的货币政策体系和覆盖全面的宏观审慎管理体系。健全中国特色现代货币政策框架，完善基础货币投放机制，发挥好货币信贷政策工具的总量和结构功能。健全市场化利率形成、调控和传导机制。发挥市场在汇率形成中的决定性作用，保持人民币汇率在合理均衡水平上基本稳定。完善宏观审慎管理体系，拓展中央银行宏观审慎和金融稳定功能，拓展宏观审慎管理覆盖范围，丰富宏观审慎管理工具，建立宏观审慎监测评估机制，加强金融稳定保障体系建设，稳妥化解重点领域金融风险。

二是持续增强金融服务实体经济质效。健全精准有力支持重大战略、重点领域和薄弱环节的金融政策体系。构建同科技创新相适应的科技金融体制，高质量建设债券市场“科技板”，提升金融支持绿色发展与低碳转型质效，持续完善普惠金融体系，健全养老金融体系，加快推进数字金融，强化金融支持提振和扩大消费。

三是持续建设开放包容、富有活力韧性的现代金融市场。完善多类别、多层次金融市场体系，进一步丰富金融市场业态，更好发挥金融市场功能。强化金融市场制度建设，维护金融市场平稳运行。



中国人民银行印发《中国人民银行“十五五”改革发展规划》

四是稳妥推进金融高水平对外开放。推进人民币国际化，拓展人民币在国际贸易和投融资中的使用。深化金融市场双向开放，加强金融基础设施跨境互联互通。推进人民币离岸市场发展。完善多层次、广覆盖的人民币跨境支付体系。加快建设上海国际金融中心，巩固提升香港国际金融中心地位。积极践行全球治理倡议，参与和推动全球金融治理改革。统筹开放和安全，强化开放条件下维护金融稳定能力建设。

五是优化金融基础设施和中央银行服务体系。推动形成布局合理、治理有效、先进可靠、富有弹性的金融基础设施体系。提升中央银行金融服务质效，完善金融统计、支付、国库、现金服务体系，稳步发展数字人民币，推进征信业高质量发展，强化反洗钱监管。强化中央银行履职的治理基础，全面推进法治央行和数字央行建设。

“十五五”时期，中国人民银行将全力推动中央决策部署和《规划》各项举措落实落地，加快建设金融强国、服务经济高质量发展。



中国人民银行、金融监管总局联合印发《关于改革完善房地产信贷管理 推动加快构建房地产发展新模式的意见》

关于改革完善房地产信贷管理 推动加快构建房地产发展新模式的意见

第一章 总则

第一条 为完善房地产信贷管理，维护购房人合法权益，满足行业合理融资需求，促进房地产市场稳健运行，加快构建房地产发展新模式，推动房地产高质量发展，根据《中华人民共和国中国人民银行法》《中华人民共和国银行业监督管理法》《中华人民共和国商业银行法》等法律法规，制定本意见。

第二条 适应房地产市场供求关系变化，构建全面覆盖、有序衔接的房地产信贷产品和管理体系，促进金融与房地产良性循环。遵循以下原则：

一是坚持以人民为中心，促进高质量发展。配合商品住房销售制度改革，改革个人住房贷款制度，优化住房金融服务，支持刚性和改善性住房需求，助力健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

二是坚持统筹规划，系统集成。围绕房地产开发、建设、销售、运营全链条，改进优化房地产信贷体系，统筹规划全生命周期和各细分领域信贷产品，实现总量合理、结构均衡、期限匹配、专款专用。

三是坚持制度规范，审慎管理。完善房地产金融宏观审慎管理，强化前瞻性防范和逆周期调节，规范房地产相关主体融资行为，促进房地产市场稳健运行。

四是坚持有序发展，防范风险。丰富房地产贷款产品和服务，提高风险定价能力，支持行业转型和高质量发展。加强房地产信贷业务监督管理，强化贷款质量监测预警，防范化解房地产信贷风险。

第三条 银行业金融机构应按照本意见要求，完善房地产信贷管理机制，加强各类房地产贷款业务协同布局，优化内外部业务流程，提高



中国人民银行、金融监管总局联合印发《关于改革完善房地产信贷管理 推动加快构建房地产发展新模式的意见》

全链条管理服务能力，有效防范金融风险。

第二章 房地产贷款品种

第四条 本意见所称的房地产贷款指银行业金融机构发放的用于商品住房、保障性住房、租赁住房、商业地产等房地产领域开发、建设、销售、运营的各类贷款。

第五条 银行业金融机构不得发放用于缴交土地出让价款及相关税费的贷款。

第六条 银行业金融机构可以在房地产开发建设阶段发放房地产开发贷款，包括商品住房开发贷款、保障性住房开发贷款、住房租赁开发建设贷款、商业地产开发贷款等。银行业金融机构应加强房地产开发贷款封闭管理，确保专款专用，实现贷款发放与项目建设周期相匹配。

第七条 银行业金融机构可以在房地产销售阶段发放购房贷款，包括个人住房贷款、住房租赁团体购房贷款、商业用房购房贷款等。银行业金融机构应严格执行个人住房贷款发放规定，切实保障购房人合法权益。

第八条 银行业金融机构可以在房地产运营阶段发放经营性贷款，包括经营性物业贷款、住房租赁经营性贷款等。银行业金融机构应结合房地产运营阶段的合理资金需求，丰富贷款产品和服务，推动住房品质提升和房地产行业转型发展。

第九条 中国人民银行、金融监管总局按照职责分工可以根据经济社会发展需要，新设房地产贷款品种。

第三章 房地产开发贷款

第十条 房地产开发贷款指银行业金融机构向具备房地产开发资质的开发企业发放的用于房地产项目（含商品住房、保障性住房、租赁住



中国人民银行、金融监管总局联合印发《关于改革完善房地产信贷管理 推动加快构建房地产发展新模式的意见》

房、商业地产等）开发建设的贷款。

第十一条 开发企业申请房地产开发贷款，项目资本金比例应符合国家关于固定资产投资项目资本金制度相关规定。项目资本金应先于房地产开发贷款全额到位，并与房地产开发贷款配套投入项目建设。

第十二条 房地产开发贷款实行主办银行制，单个房地产项目对应一家银行作为主办银行（单家贷款行或银团贷款牵头行），对项目资金进行封闭管理。

项目公司应在主办银行开立资金账户。项目存续期间，除按规定要求监管的预售资金、定金等外，房地产开发贷款、项目自有资金、现房销售资金等与项目相关的全部资金均应纳入在主办银行开立的资金账户管理。主办银行和资金账户在房地产开发贷款结清前原则上不得变更。

项目预售资金监管账户和定金账户应按规定在主办银行开立。项目公司对外负债、投资等影响金融债务安全的重大事项，应事先告知主办银行。

第十三条 房地产开发贷款期限应与项目建设、销售周期相匹配，覆盖项目开工到竣工备案全过程。预售项目贷款期限原则上不超过3年，最长不超过5年；现房销售项目贷款期限原则上不超过5年，最长不超过7年。贷款用于商业地产开发的，期限原则上不超过7年。首次还本日期原则上应在项目竣工备案后，经协商一致的可以提前归还贷款本金。

银行业金融机构要综合评估项目建设周期、销售方式和前景、还款来源保障等，合理确定房地产开发贷款金额和期限。

第十四条 银行业金融机构发放房地产开发贷款应以项目土地、在建工程为抵押，并可以根据情况采取股东担保、股权质押等方式进行增信。



中国人民银行、金融监管总局联合印发《关于改革完善房地产信贷管理 推动加快构建房地产发展新模式的意见》

第十五条 银行业金融机构应根据项目建设进度、风险情况分批发放房地产开发贷款，并通过在主办银行开立的资金账户受托支付至项目公司交易对象账户。

第十六条 保障性住房开发贷款指银行业金融机构发放的专项用于支持符合要求的配售型保障性住房项目开发建设的贷款。贷款人应按照保本微利原则，在全面测算项目综合收益和风险基础上，结合项目建设运营周期和还款来源、资金成本等情况，合理确定贷款利率和还款方式。贷款利率一般应低于商品住房开发贷款利率水平。

第十七条 住房租赁开发建设贷款指银行业金融机构向依法合规新建、改建长期租赁住房的房地产开发企业、工业园区、农村集体经济组织、企事业单位等各类主体发放的用于建设租赁住房的贷款。住房租赁开发建设贷款期限一般为3年，最长不超过5年。

第四章 购房贷款

第十八条 购房贷款指银行业金融机构向自然人或企业等法人实体发放的购买房屋用于自住、经营或租赁的贷款，包括个人住房贷款、商业用房购房贷款、住房租赁团体购房贷款等。

第十九条 个人住房贷款指银行业金融机构向自然人发放的用于购买住房的贷款。贷款对象需符合住房所在城市购房条件。

第二十条 银行业金融机构发放个人住房贷款应符合最低首付比例要求。个人住房贷款期限最长不超过40年，金额不得超过拟购买住房的评估价值。贷款期限在1年以内（含1年）的，实行到期一次性还本付息或按月还本付息；贷款期限在1年以上的，按月还本付息。

第二十一条 银行业金融机构发放个人住房贷款应重点评估借款人还款能力，加强借款人收入真实性核查，审慎做好借款人风险识别，并



中国人民银行、金融监管总局联合印发《关于改革完善房地产信贷管理 推动加快构建房地产发展新模式的意见》

符合个人住房贷款支出与收入比例、个人债务支出与收入比例的上限要求。

第二十二条 所购新建住房实行现房销售的，个人住房贷款应在销售备案后发放；实行预售的，应严格在项目竣工备案后发放。

个人住房贷款应通过受托支付方式发放。对实行现房销售的，受托支付至项目公司在主办银行开立的资金账户；对实行预售的，受托支付至项目预售资金监管账户。所购住房为再交易住房的，受托支付至贷款合同约定的借款人交易对象账户。

第二十三条 银行业金融机构发放个人住房贷款应要求借款人以所购住房作为抵押。对于暂未取得所购住房不动产权属证书或其他情形无法办理抵押登记的，银行业金融机构应视情要求借款人办理抵押预告登记、追加其他阶段性担保等。

第二十四条 对于已发放的浮动利率个人住房贷款，当贷款利率水平与全国新发放个人住房贷款利率偏离达到一定幅度时，借款人可以与银行业金融机构协商变更合同约定的利率水平，或申请新发放浮动利率个人住房贷款置换存量贷款，方式应由借款人自主选择。变更后或新发放贷款利率加点幅度由银行业金融机构与借款人自主协商确定，不得低于变更或置换贷款时所在城市个人住房贷款利率加点下限（如有），贷款金额不得高于原贷款剩余本金金额。

银行业金融机构不得发放贷款金额随房产评估价值浮动、不指明用途的住房抵押贷款；对已抵押房产，在购房人没有全部归还贷款前，不得以再评估后的净值为抵押追加购房贷款。

第二十五条 鼓励符合条件的银行业金融机构以个人住房贷款为基础资产，发行信贷资产支持证券，分散信用风险，提高贷款投放能力，



中国人民银行、金融监管总局联合印发《关于改革完善房地产信贷管理 推动加快构建房地产发展新模式的意见》

完善房地产贷款利率市场化形成机制。

第二十六条 对于存量个人住房贷款借款人阶段性失去收入来源导致还款困难的，银行业金融机构可以按市场化、法治化原则与借款人自主协商，灵活采取合理延后还款时间、贷款展期、延迟还本等方式调整还款计划。

第二十七条 商业用房购房贷款指银行业金融机构向自然人或企业等法人实体发放的用于购买商业用房（含商住两用房）的贷款。

申请贷款购买的商业用房应为已竣工备案的房屋。银行业金融机构发放商业用房购房贷款应符合最低首付比例要求。商业用房购房贷款期限一般不超过10年，最长不超过15年。

自然人申请商业用房购房贷款的，应参照个人住房贷款支出与收入比例、个人债务支出与收入比例的上限要求执行。

第二十八条 住房租赁团体购房贷款指银行业金融机构向企业、符合条件的事业单位、专业化规模化住房租赁企业发放的，用于依法依规批量购买存量闲置房屋用作保障性或商业性租赁住房长期持有运营的贷款。

申请住房租赁团体购房贷款购买的房屋应为法律关系清晰、已竣工备案的商品住房、商业用房等，贷款存续期内，房屋租赁用途不得改变。住房租赁团体购房贷款期限最长不超过30年，贷款金额原则上不超过物业评估价值的80%。

第五章 经营性贷款

第二十九条 经营性物业贷款指银行业金融机构向持有商业性房地产的企业发放的以经营性物业为抵押的贷款。贷款对象为依法成立、持有已竣工备案、取得不动产权证书并投入运营的商业性房地产的企业法



中国人民银行、金融监管总局联合印发《关于改革完善房地产信贷管理 推动加快构建房地产发展新模式的意见》

人。商业性房地产包括但不限于商业综合体、购物中心、商务中心、写字楼、酒店、文旅地产项目等，不包括商品住房、租赁住房。

经营性物业贷款期限最长不超过15年，贷款金额原则上不超过物业评估价值的70%，第一还款来源应为承贷物业本身的经营收入。

第三十条 住房租赁经营性贷款指银行业金融机构向运营自有产权或依法合规改造形成的非自有产权租赁住房的住房租赁企业发放的用于日常运营的贷款。

住房租赁企业运营自有产权长期租赁住房的，住房租赁经营性贷款期限最长不超过20年，贷款金额原则上不超过物业评估价值的80%。

住房租赁企业依法合规改造工业厂房、商业用房、城中村等形成的非自有产权租赁住房，住房租赁经营性贷款期限最长不超过5年，贷款金额原则上不超过贷款期限内应收租金总额的70%。

对于开发建设和持有运营为同一主体的租赁住房项目，住房租赁经营性贷款可以用于置换项目前期的住房租赁开发建设贷款。

第六章 房地产金融宏观审慎管理

第三十一条 中国人民银行依法实施房地产宏观信贷调控，牵头建立房地产金融宏观审慎政策框架，会同相关部门制定房地产金融宏观审慎政策，开展宏观审慎管理。金融监管总局依法对银行业金融机构房地产贷款业务实施监督管理。

第三十二条 中国人民银行会同金融监管总局确定全国个人住房贷款、商业用房购房贷款最低首付比例政策。

中国人民银行会同金融监管总局对银行业金融机构实施房地产贷款集中度管理。

个人住房贷款利率政策由中国人民银行另行规定。



中国人民银行、金融监管总局联合印发《关于改革完善房地产信贷管理 推动加快构建房地产发展新模式的意见》

中国人民银行根据市场形势、金融机构风险情况、系统性金融风险状况等，会同相关部门建立其他房地产金融逆周期调节机制。

第三十三条 中国人民银行对银行业金融机构房地产信贷业务开展宏观审慎监测评估。根据监测评估结果，可会同相关部门调整适用的房地产金融宏观审慎管理工具参数。

第三十四条 中国人民银行会同金融监管部门针对房地产发展新模式需要，改革完善房地产信贷、债券、股票、资管、境外融资等全口径房地产金融统计指标体系并开展统计监测。相关部门按照职责分工对各领域房地产融资进行统计监测。

银行业金融机构要优化统计业务流程，完善房地产信贷数据报送制度，按规定报送统计数据，加强金融统计数据源头质量管理，确保报送的数据及时、准确、完整，严防数据造假。

第七章 附则

第三十五条 本意见所称的银行业金融机构指在中华人民共和国境内设立的政策性开发性银行和商业银行、农村合作银行、农村信用合作社等吸收公众存款的金融机构。政策性开发性银行在符合自身职能定位和业务范围的前提下，依法依规开展房地产贷款业务。

第三十六条 本意见自印发之日起施行，施行之日前已签订房地产贷款合同的，继续按照合同约定执行。

个人住房贷款、商品住房开发贷款、商业地产贷款等具体业务管理办法由金融监管总局牵头制定。

《中国人民银行关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》（银发〔2003〕121号）、《中国人民银行关于调整住房信贷政策有关事宜的通知》（银发〔2006〕184号）、《中国人民银行 中国银行业监督管理委员会



中国人民银行、金融监管总局联合印发《关于改革完善房地产信贷管理 推动加快构建房地产发展新模式的意见》

委员会关于加强商业性房地产信贷管理的通知》（银发〔2007〕359号）、《中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知》（银发〔2007〕452号）、《中国人民银行关于扩大商业性个人住房贷款利率下浮幅度等有关问题的通知》（银发〔2008〕302号）、《中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》（银发〔2010〕275号）、《中国人民银行关于做好差别化住房信贷政策实施工作的通知》（银发〔2011〕66号）、《中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》（银发〔2015〕305号）、《中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》（银发〔2016〕26号）同时废止。

此前相关规定与本意见不一致的，以本意见为准。



上海团标落地与离岸金融新政双轮驱动 —— 沪上家族办公室迈入“有法可依”新时代

作者：邹梦涵、徐嘉励

2026年，中国家族办公室行业站在了历史性的转折点上。5月，上海市人民政府办公厅印发《关于深化上海全球资产管理中心建设的若干意见》（沪府办发〔2026〕8号，下称《若干意见》），首次在官方政策文本中写入“家族办公室”；6月，中国人民银行、国家发展改革委、金融监管总局、中国证监会、国家外汇管理局与上海市人民政府联合印发《上海国际金融中心发展离岸金融行动方案》（下称《行动方案》），将家族信托、家族办公室纳入离岸财富管理高地建设蓝图。而就在8月14日，《家族办公室服务指南》团体标准（T/SSF SIDC 029-2026，下称《团标》）在上海正式发布——笔者作为该标准的评审专家，全程参与了标准的审核与论证，亲眼见证了中国家办行业从“无标可依、各自为战”到“有标可循、规范发展”的关键一跃。

当政策红利与行业标准在同一座城市交汇，家族办公室的未来图景已经清晰：操作有法可依，离岸大有可为，而贯穿其中的，是法律服务不可替代的核心价值。

一、《团标》出台：家办操作从此“有章可循”长期以来，家族办公室行业面临一个尴尬的现实——“家办”二字几乎没有准入门槛。从北往南，各地冠以“家族办公室”之名的机构数以千计，但其中相当一部分实际从事的是保险销售、理财推介甚至第三方理财通道业务，真正能够提供家族治理、信托架构设计、跨境税务协同、资产隔离保全等综合服务的机构凤毛麟角。客户难辨真伪，行业缺乏标尺，从业者也时常陷入“怎么做才合规”的困惑。

《家族办公室服务指南》团体标准的出台，正是对这一行业痛点的系统性回应。该标准由注册家族办公室学会提出、上海现代服务业联合



上海团标落地与离岸金融新政双轮驱动 —— 沪上家族办公室迈入“有法可依”新时代

会归口，于2026年7月2日获批发布、8月2日起正式实施。作为评审专家，笔者在审核过程中深刻感受到，这份标准的价值不在于创设新的行政许可，而在于为行业建立了一套可参照、可执行、可检验的“服务标尺”：

其一，在定义与分类上，标准首次明确了家族办公室的内涵边界，将单一家族办公室（SFO）、联合家族办公室（MFO）等业态予以区分，为机构定位和客户识别提供了统一语言；

其二，在服务范围上，标准系统梳理了财富保全、资产隔离、税务合规、家族治理、家风文化传承、公益慈善六大核心方向，打破了“家办=投资增值”的单一认知；

其三，在从业人员资质上，标准对专业人员的知识结构、能力要求和职业伦理作出基础性规范，为行业人才培养和队伍建设树立了基准；

第四，在业务流程与质量控制上，标准覆盖了客户需求识别、方案设计、执行落地、持续服务全链条，使家办服务从“凭经验”走向“按流程”。

更具前瞻性的是，标准还融入了嵌入式家族办公室模式、AI与数字化转型、ESG与影响力投资、网络安全与数字资产保护等全球行业最新趋势，为家办机构的中长期发展预留了制度空间。

二、两份新政落地：家办进入离岸金融新格局

如果说《团标》解决了家办行业“怎么做”的问题，那么上海两份新政则回答了家办“往哪里走”的方向问题。

《若干意见》第（十）条将家办表述为“具备‘家族办公室’功能的金融机构等市场参与主体”，明确“支持具备‘家族办公室’功能的金融机构等市场参与主体规范化、专业化运营”。这一表述意味深长：政策不创设新的家办牌照，而是鼓励信托公司、银行理财公司等持牌金



上海团标落地与离岸金融新政双轮驱动 —— 沪上家族办公室迈入“有法可依”新时代

融机构在既有牌照范围内提供一体化家办服务，同时为律师事务所、会计师事务所等专业服务机构保留了非金融服务的参与空间。换言之，家办不是一个孤立的行业，而是全球资产管理中心生态中的重要组成部分。

《行动方案》则更进一步，提出“研究探索稳妥有序发展家族信托、家族办公室等业务，打造离岸财富管理高地”，并明确试点业务须履行国际收支申报、金融账户涉税信息尽职调查（CRS）与信息报送义务。这标志着家族办公室正式被纳入上海国际金融中心离岸金融建设的核心版图。

在上海政府所定义的未来离岸金融格局中，家族办公室的社会地位将发生根本性提升：

其一，家办将成为离岸财富管理的“核心枢纽”。随着高净值人群跨境资产配置需求的持续增长，家族办公室凭借其对家族需求的深度理解和跨领域资源整合能力，将成为连接在岸与离岸、金融与非金融服务的关键节点。

其二，家办将成为跨境合规治理的“第一责任人”。离岸业务天然涉及多国、多地区法律适用、税务居民身份判定、CRS信息交换、外汇管制、反洗钱等复杂合规问题。《行动方案》明确的国际收支申报、CRS尽职调查与信息报送义务，意味着家办机构不能再仅做“资产搬运工”，而必须建立起覆盖全流程的跨境合规体系。谁能在合规上先行一步，谁就能在本轮离岸业务的整顿中抢占先机。

其三，家办将成为家族财富代际传承的“制度设计者”。离岸金融的价值不仅在于资产配置，更在于通过信托、基金会、控股架构等法律工具，实现家族财富的隔离保护、代际传承和治理延续。家族办公室作为家族利益的长期代表，将在这一过程中扮演制度设计者和执行监督者



上海团标落地与离岸金融新政双轮驱动 —— 沪上家族办公室迈入“有法可依”新时代

的双重角色——而这一角色的核心支撑，正是法律专业能力。

三、合规变局下，法律服务为何不可或缺

作为《团标》的评审专家，笔者在审核过程中反复思考一个问题：政策落地了，标准出台了，家办机构真正需要的是什麼？答案是：将纸面规则转化为实操能力的专业支撑。

《团标》为家办服务划定了框架，但框架之内的每一个具体问题——家族信托架构如何实现资产隔离与税务效率的平衡、跨境家族治理协议如何在不同法域下有效执行、离岸架构如何满足CRS与反洗钱双重合规要求、家族宪章如何与信托文件、公司章程形成闭环——都不是标准条文能够直接回答的，需要法律人结合个案情况进行专业设计。同时《团标》明确机构六大核心能力、全套核心岗位资质矩阵，对家族办公室架构师、家族财富管理师、家族事务咨询师、多维服务统筹岗等关键岗位设立从业年限、认证、继续教育硬性要求；建立百分制五级质量评分与一票否决机制，划定合规、投诉、赔偿三条风险高压线；建立利益冲突披露、服务费收入占比等自律规则，从机制上引导行业从佣金导向转向专业服务导向。这些具体操作也需要法律人的保驾护航。此外，《团标》提到的从需求诊断与系统评估、共识构建与总体规划、家族审议与决策、协同执行与项目管理、持续监测与动态优化，到服务退出与交接的六步闭环，每一步都应形成可审议、可追踪的交付物：诊断阶段形成家族多维系统评估报告，共识阶段形成愿景与目标，执行阶段形成任务台账和责任安排，监测阶段形成绩效与风险报告，退出阶段则完成资料、权限和责任的安全交割。这也是法律人可以全程参与的程序性工作。

两份新政打开了离岸业务的空间，但空间之中充满了合规的边界与



上海团标落地与离岸金融新政双轮驱动 —— 沪上家族办公室迈入“有法可依”新时代

风险——国际收支申报的具体口径、CRS尽职调查的实操标准、信息报送的内容与频率、离岸试点的准入条件，都将在后续细则中逐步明确。家办机构如果仅凭自身理解盲目推进，很可能在不经意间触碰监管红线。而专业法律服务的价值，正在于帮助机构在政策红利与合规底线之间找到最优路径。

结语

从新政落地到《团标》发布，2026年的上海正在成为中国家族办公室行业规范化、专业化、国际化的核心引擎。对家办机构而言，这是一个“有法可依”的新时代，也是一个不进则退的洗牌期。标准面前，人人平等；政策风口，稍纵即逝。唯有以专业法律能力为支撑，将合规要求内化为业务能力，将政策红利转化为发展动力，方能在行业变革中行稳致远。

笔者作为《家族办公室服务指南》团体标准的评审专家，愿与各位家办从业者一道，以专业法律服务护航家族财富的基业长青。如有合规体系建设、信托架构设计、离岸业务规划等方面的需求，欢迎随时交流探讨。



商业地产信贷新规下的融资新图景：开发、购买、运营三端规则重塑

本文作者：周昕、王晓雪、朱嫣然、任轲

2026年8月28日，中国人民银行、国家金融监督管理总局联合印发《关于改革完善房地产信贷管理 推动加快构建房地产发展新模式的意见》（银发〔2026〕171号，以下简称《意见》），国家金融监督管理总局（部分会同住房和城乡建设部）同日印发《商业地产贷款管理办法（试行）》（金规〔2026〕6号，以下简称《办法》，与《意见》合称新规）等五个配套办法。新规自印发之日起施行。

《意见》与配套办法对房地产贷款品种进行了系统分类，将此前分散于各规范性文件中的房地产贷款品种予以统一归并。本文仅就与商业地产相关的内容进行梳理和探讨，个人住房贷款、商品住房开发贷款等新规另行专章探讨。

01 综述

就商业地产而言，本次新规有以下三点值得重点关注：

1. 商业地产的范围和商业地产贷款的种类得以明确

此前商业地产融资主要适用《固定资产贷款管理办法》（国家金融监督管理总局令2024年第1号），其他相关要求散见于各类指引、通知等文件。本次《办法》将商业地产贷款按开发、购买、运营三个阶段划分，分别对应第三章“商业地产开发”（开发贷款）、第四章“商业地产购买”（购买贷款，贷款对象为企业法人）与第五章“商业地产运营”（经营性物业贷款）。今后银行就商业地产提供贷款，应当对照上述分类确定贷款归属品种并适用相应规则。

《办法》第3条明确商业地产包括土地性质为商业服务业设施用地的商业综合体、购物中心、商务中心、写字楼、酒店、文旅地产项目等；并延续此前的口径，商品住房、租赁住房不属于商业地产。从该定义口



商业地产信贷新规下的融资新图景：开发、购买、运营三端规则重塑

径可推知，实践中常见的物流（物流仓储用地）、数据中心（工业 / 新型产业用地）等项目亦不属于商业地产范围，不适用《办法》，仍按《固定资产贷款管理办法》等一般规定办理。

2. 严格的项目制资金管理要求和主办银行制

本次出台的一系列法规无一例外地强调了房地产项目资金监管，通过各阶段贷款品种分类明确、相关监管要求对应、标的项目设置担保、主办银行履行监督职责等组合拳措施，收紧了房地产企业的资金腾挪空间。这将对一些依赖主体信用进行融资的房企集团提出挑战。同时，主办银行制度一方面对于银行贷款资金的安全性给予更多保障，另一方面更对银行各方面业务能力提出了更高的要求。无论是对于项目本身的持续监管还是内部与风控、运营、代理行团队等沟通协调，银行都应根据新规的要求重新梳理落实。

具体来看，《办法》第6条要求商业地产贷款以项目为对象开展全流程管理，项目单独建账、单独核算、独立运作、封闭管理，项目间资金不得混同；第7条确立主办银行制，每个项目确定一家主办银行（单家贷款行或银团牵头行）；第8条要求在主办银行开立资金账户并对账户实施监控、严禁资金挪用，承贷物业运营或销售收入应当全部进入该账户、优先用于偿还贷款本息。《意见》第12条对房地产开发贷款作出同等安排，项目自有资金、现房销售资金等与项目相关的全部资金均纳入主办银行资金账户管理。相较于之前的账户管理要求，本次将资金归集、项目隔离与账户监管上升为强制性制度安排，监管强度明显提高。

3. 地域限制

《办法》第12条规定：“贷款人发放的商业地产贷款只能用于本城市的商业地产项目，不得跨城市发放。本条所称城市，是指地级及以上



商业地产信贷新规下的融资新图景：开发、购买、运营三端规则重塑

城市。”该地域限制原则上对中外资银行同样适用，但外资银行往往分支机构有限，应关注后续实操中是否会被列为例外情形或考虑与监管进一步澄清。另外，对于跨城市资产组合、银团形式发放贷款将如何适用该地域限制的要求，建议在放款前与监管部门沟通确认。

02 商业地产开发贷款

此前商业银行房地产开发贷款投放较多、近年新增贷款相对谨慎。本次新规首次为商业地产开发单独立章（《办法》第三章），主要变化如下：

1. 不得用于置换股东及关联方借款

《办法》第18条规定“贷款……不得用于置换股东及关联方借款，不得用于项目分红，不得用于支付其他与项目开发建设无关的款项等”。在此前的交易中，如果贷款用途是置换股东及/或关联方借款，原则上只需经穿透核查确认该股东及/或关联方借款用于法规允许的范围（不涉及土地出让金支付）。然而，对于集团内资金的实际使用情况以及是否有项目间的资金腾挪等行为，商业银行往往很难仅通过表面文件和资金流水判断。《办法》本条明文禁止该用途，旨在防范开发贷支持地产企业集团内的资金腾挪。

2. 项目资本金须先于贷款全额缴纳

此前关于房地产贷款资本金的要求应当适用《固定资产贷款管理办法》第33条，即项目资本金应与拟发放贷款同比例足额到位，并与贷款配套使用。根据新发布的《办法》，项目资本金须在贷款发放前全额实缴到位。《办法》提前了项目资本金足额缴纳的时间，客观上前置了项目公司及其股东的资金投入压力。相较此前资本金与贷款同比例到位、配套使用的一般要求，《办法》对资本金到位时点提出了更严格要求，



商业地产信贷新规下的融资新图景：开发、购买、运营三端规则重塑

使得项目更加依赖股东真实自有资金。

03 商业地产购买贷款（借款人为企业法人）

《中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于加强商业性房地产信贷管理的通知》（银发〔2007〕359号，已被《意见》废止）第四条规定：商业用房购房贷款首付款比例不得低于50%，商住两用房不得低于45%。相较之下，本次新规的主要变化如下：

1. 首付款比例下限调整

《办法》第29条不再固化具体比例，将首付要求表述为“不得低于金融管理部门确定的最低首付比例，具体由贷款人根据市场化原则自主确定”。中国人民银行、国家金融监督管理总局已于2026年1月17日以《关于调整商业用房购房贷款最低首付款比例政策的通知》（银发〔2026〕14号）将商业用房（含商住两用房）购房贷款最低首付款比例统一调整为不低于30%，各城市可按因城施策原则在此基础上确定辖区下限。据此，现行全国最低首付比例为30%，城市可在此基础上上浮，银行可在最低比例之上根据市场化原则自主确定具体比例，适用时应留意项目所在城市的具体下限。就首付款的来源，商业银行应在放款前审核是否为借款人自有资金，借款人不得使用贷款等非自有资金支付。

2. 购买与开发环节的闭环安排

《办法》第30条规定，对存有未结清开发贷款或信托融资的项目，用于购买商业地产的贷款资金应当受托支付至该项目开发贷款或信托产品指定账户，优先用于偿还该项目开发贷款或信托融资。本条规定有助于实现存量融资的平稳承接，防止同一物业形成重复融资或销售回款被挪作他用。



商业地产信贷新规下的融资新图景：开发、购买、运营三端规则重塑

04 商业地产运营贷款（经营性物业贷款）

在商业地产领域，经营性物业贷款随地产行业的发展周期日益重要，在日常接触的融资交易中占比逐年提高。本次《意见》《办法》进一步明确了经营性物业贷款的品种定位，既适用商业地产贷款的一般性规定，也有专章结合其特殊性予以规定；在核心要素上，与《关于做好经营性物业贷款管理的通知》基本一脉相承（例如，额度原则上不超过承贷物业评估价值的70%，期限一般不超过10年、最长不超过15年且到期日应早于承贷物业产权证到期日至少5年，第一还款来源为承贷物业本身的经营收入等）。

就实质区别而言，在贷款用途方面，《关于做好经营性物业贷款管理的通知》的规定更为宽泛，甚至在一定程度上突破了项目公司资金封闭监管原则、允许集团内资金共享，主要包括：

（一）用于承贷物业在经营期间的维护、改造、装修等与物业本身相关的经营性资金需求；

（二）置换借款人为建设或购置该物业形成的贷款、股东借款等；

（三）2024年底前，对规范经营、发展前景良好的房地产开发企业，全国性商业银行在风险可控、商业可持续基础上，可发放经营性物业贷款用于偿还该企业及其集团控股公司（含并表子公司）存量房地产领域相关贷款和公开市场债券。

上述第（三）项的适用已经根据《中国人民银行 国家金融监督管理总局关于延长部分房地产金融政策期限的通知》（2024年9月24日印发）延长至2026年12月31日。

本次《办法》第32条对经营性物业贷款用途仅保留了上述（一）项，并规定“监管部门另有规定的除外”。对此，国家金融监督管理总局有



商业地产信贷新规下的融资新图景：开发、购买、运营三端规则重塑

关司局负责人就房地产相关融资管理办法答记者问明确：“为做好制度衔接，经营性物业贷款用途可按照《关于做好经营性物业贷款管理的通知》等文件的规定执行”。据此，我们理解上述第（三）项用途在2026年12月31日之前仍可继续适用（但第(三)项对于《意见》规定的项目资金独立性要求可能存在挑战），后续是否继续延长有效期或者纳入《办法》尚属未知。

而针对并未直接在新规中直接列明的上述第（二）项用途，结合前述制度衔接安排，仍可在“监管部门另有规定的除外”的框架下保留适用空间。我们理解，经营性物业贷原则上不应成为其他债权人的退出方式，但若一概禁止该类用途，也可能对当前商业地产市场造成不利影响。因此，前述制度衔接安排或可理解为监管部门在规范贷款用途的同时，兼顾市场实际情况，为近年来市场上常见的以经营性物业贷款置换开发贷款、并购贷款的安排保留政策空间。

综上，本次新规延续了房地产信贷“总量与结构并重、审慎与支持兼顾”的监管导向，并以制度化的方式将商业地产贷款划分为开发、购买、运营三个品种，配套主办银行制、项目制资金封闭管理及跨城市限制等安排，监管框架更趋系统化与精细化。商业银行等相关主体宜尽早梳理存量融资结构、评估合规影响。