多地房地产“白名单”项目密集落地

2023年，我国二手房成交面积同比增长40%以上；新建商品房销售面积同比则下降8.5%。专家分析，新建商品房销售面积下降，部分原因在于房企融资存在困难、一些在建项目逾期难交付，部分购房人不敢买新房特别是期房，转向购买二手房。针对房地产融资中存在的问题，今年1月份，两部门联合印发通知，建立城市房地产融资协调机制。

所谓“白名单”是业内的一种俗称。各地根据房地产项目的开发建设等情况筛选确定支持对象向金融机构推送，经评估后根据其实际情况满足合理融资需求或予以其他支持。这一过程中，被推送的房地产项目名单即为“白名单”。

自今年1月通知发布以来，房地产融资协调机制正在加速推进。

入围“白名单”需符合十大条件

“白名单”的支持对象均为具体的房地产项目，而并非企业本身。

拟申报进入“白名单”的项目需符合“5+5”条件，并提供相关佐证材料。如果无法提供，则不被考虑推送给银行机构，也无法纳入“白名单”。

具体而言，金融监管总局的五项要求为：四证齐全（国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证）；不存在破产重整；不存在被查封冻结情况；不存在逃废金融债务；不存在重大违法违规等情况。

住建部的五个条件为：一是房地产项目处于在建施工状态。包括存在短期停工，资金到位后能及时复工并能够完成建设交付使用的项目。二是房地产项目开发企业具备与融资额度匹配的抵押物。项目有融资需求，无重复融资、过度融资情况。三是房地产项目有融资主办银行，并制定贷款资金封闭管理制度。房地产企业结合预售资金监管账户和基本户开户行、存量贷款等情况确定主办行。四是项目预售资金未被抽挪或被抽挪预售资金已归位，项目资本金已足额到位且未抽逃挪用。五是已制定项目贷款使用计划、项目建设完工计划及贷款资金还款计划。

仲量联行大中华区首席经济学家兼研究部总监庞溟表示，现有的“5+5”条件，对项目进度状态、开发建设成色、还款来源与保障、资产负债结构、资金平衡状况、融资监督、合法合规情况等各方面标准进行评估，并对项目风险和企业风险、公司风险和集团风险进行了有效区分与隔离，有利于金融机构在加强信贷管理、防控潜在风险的前提下，精准支持解决房地产融资难问题特别是在建项目续建环节融资难问题，一视同仁满足各类房企的合理融资需求。

庞溟进一步表示，上述10个条件可以更好地带动房企现金流和资金面回到正常轨道上来，也有利于住建部门更好地因城施策、一城一策，把握、协调和平滑各项目开发建设和按时保质交付的进度，防范处置烂尾风险，助力推进“保交楼”工作和“保交房”攻坚战。

政策指引，部分驰援资金已到位

8月9日，河南省住房和城乡建设厅处消息显示，截至8月8日，河南省进入“白名单”项目610个，499个项目共获得银行授信1020.93亿元，其中359个项目落地资金354亿元。

7月25日，国家金融监督管理总局广东监管局发布消息称，截至7月15日，广东监管局辖内银行机构已为三批次“白名单”的373个项目提供授信1206.11亿元，落地融资项目263个、金额598.30亿元，授信金额和落地金额均位居全国第一，民营房企项目数、授信规模占比均达九成左右。

一些出险房企的合格项目也得到了支持。比如某大型房企在佛山市的一个公寓项目，因集团总部债务问题，在申请进入“白名单”前一直处于停工状态。纳入“白名单”后，顺德农商行首笔追加发放500万元房地产开发贷款，推动公寓复工复建，目前工程进度已达88%。截至目前，广东金融监管局辖内风险房企共有41个项目通过协调机制获得授信169.19亿元，已落地金额71.37亿元。

湖北日前也披露了相关进展。7月16日，据湖北金融监管局披露，截至目前，湖北省已完成三批次“白名单”项目共249个，项目审批通过率100%，融资金额落地率99.57%，审批通过的融资额达662亿元。

另外，湖北金融监管局推动政银企互动，对暂不符合条件的项目剖析问题症结，研究解决对策。截至目前，共修复项目45个，涉及融资需求117亿元，均已正式纳入第二批、第三批“白名单”予以支持。

广西方面，截至2024年6月30日，广西壮族自治区14个设区市共推送房地产“白名单”项目830个，新增授信456亿元，获得银行发放贷款201.18亿元，银行发放贷款额排在全国第七位。

安徽方面，截至6月末，全省房地产融资协调机制已推送三批次共计207个房地产“白名单”项目，项目共涉及住房24万套，辖内商业银行累计提供授信390.2亿元，累计放款214亿元。

各地在该工作上进展较快，与政策顶层指引不无关系。2024年上半年，监管部门建立房地产融资协调机制，并反复强调完善机制、紧抓落实。1月、2月、4月、5月、6月，国务院、住建部、金融监管总局等部门在多个会议、通知中均强调房地产融资协调机制，上半年监管部门逐步完善机制组成，强调要压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任，更好满足城市房地产项目的合理融资需求。

大公国际研报曾表示，房地产融资协调机制的建立，有助于化解房地产市场各参与方之间的需求冲突，房地产企业是资金的诉求方，而对各金融机构来说，首要任务是防范金融风险。房地产协调机制，则使得各参与方在统一的机制背景下协调运作，有助于化解前述矛盾，保证各项政策顺利施行。

探索建立“容缺办理”等附条件审批服务机制

据悉，对于暂时不符合条件与标准的项目，多地积极督促有关各方加大整改力度，切实解决相应问题。

例如，“福建省房地产融资协调机制系统”于5月25日上线。据了解，该系统依托福建省级融资征信平台“金服云”，创设“政务服务+金融服务”的房地产融资协调机制一体化平台。对于平台推送暂时不满足“白名单”要求的项目，各银行机构探索建立“告知承诺+容缺办理”等附条件审批服务机制，提请各城市政府有针对性地拿出解决方案。

又如，金融监管总局广西监管局注重及时破解政策落地中的典型问题。针对地方推送项目参差不齐、银行存在过度避险心理、项目融资审批效率不高等问题，先后5次联合广西住建厅召开碰头会，4次召集全区银行机构召开专题推进会，推动搭建融资协调对接平台，明确“正面”“负面”清单，推动政策落地落实。

本报综合消息

《黑神话:悟空》收益如何？

多家上市公司最新回应

《黑神话:悟空》带来的热潮还在持续。8月21日，A股多家相关概念股价涨停。8月21日晚间，浙版传媒、利亚德等公司披露了与该游戏的合作情况。

8月21日，《黑神话：悟空》继续占据Steam平台各类销量榜榜首。该游戏的火爆还带动了硬件设备的销售。记者从快手方面获悉，8月20日，《黑神话：悟空》发售首日该平台的一体机、台式机等产品GMV环比增长了122%，游戏笔记本电脑GMV日环比增长40%。销量增幅最大的产品是联想拯救者R7000锐龙R7 15.6英寸电竞游戏笔记本电脑，其GMV环比增长342%。

对于该游戏带来的收益，利亚德称，未达到披露标准。

因《黑神话:悟空》在山西小西天、玉皇庙、铁佛寺等多处景点取景，山西上市公司山西高速近期备受投资者关注。8月20日公司股价涨停，8月21日盘中一度涨停，收盘大涨7.05%。

8月21日晚，山西高速在异动公告中表示，公司目前从事的主要业务为高速公路管理与经营。公司近期生产经营情况正常，内外部经营环境未发生重大变化。

在互动平台上，山西高速回应投资者称，将积极聚焦交通关联产业，统筹开展沿线服务区提档升级，加强沿线旅游资源、农特产品的推广宣传，充分发挥高速公路人流、物流、信息流的优势，逐步打造交旅融合和综合能源岛示范服务区，实现综合引流增收，为游客出行和地方旅游业发展提供良好的通行保障。

浙版传媒近期连续2个交易日涨停。8月21日晚，浙版传媒在公告中表示，近期关注到有投资者和媒体询问公司是否可获取《黑神话:悟空》销售收益。公司是游戏《黑神话:悟空》的出版单位，为杭州游科互动科技有限公司提供游戏内容审读、网络游戏版号申请及出版服务，获取出版收入不超过100万元，不参与游戏收益分成。该项业务收入占浙版传媒2024年上半年营业收入、净利润不到1%，对公司影响较小。

利亚德与该游戏有技术方面的合作。8月21日，公司回应，旗下全资子公司北京虚拟动点为《黑神话:悟空》游戏制作团队提供了专业的空间计算—定位捕捉技术服务支持。游戏通过扫描真实寺庙、佛像、森林、岩石等，制作出逼真的物体、建筑和景观图形，结合光线追踪技术，创造出真人级别的图形和画面。

8月21日上午，利亚德在公司官方公众号上披露，虚拟动点有幸携手《黑神话:悟空》团队，依托领先的空间计算——OptiTrack高精度光学动作捕捉技术与产品，助力游戏高效制作。

公司称，《黑神话:悟空》相较于常规游戏制作，有更多逼真的场景、人物形象及动作刻画，对定位精度的要求更高，经过产品技术比较，最终游戏团队选择了虚拟动点。使用动捕技术后，该游戏的动作制作效率至少提升约30%。

旗天科技股价连续2日大涨，8月21日涨幅12.29%。公司晚间公告表示，公司拟通过表决权委托解除、表决权放弃及向特定对象发行股票的一揽子安排变更公司控制权，上述安排实施完成后，公司控股股东将变更为深圳市七彩虹皓悦科技有限公司。该事项尚需通过相关部门审查审核后方可实施，而截至目前，公司与《黑神话:悟空》游戏无业务合作。

从事互联网数字营销、旅游相关业务的国旅联合股价也连续2个交易日涨停。国旅联合8月21日晚公告，截至目前，控股子公司北京新线中视文化传播有限公司未参与任何同《黑神话:悟空》游戏相关的业务。

另外，宋城演艺表示，《黑神话:悟空》在策划、立意、美术等方面均取材于传统文化，其火爆表明民族的也可以是世界的。公司一直在开展异业合作，会考虑和各方面资源的合作。

汉仪股份表示，公司与《黑神话:悟空》联合开发的定制字体“汉仪黑神话”目前已经应用到游戏界面。近期公司将正式发布这款字体，并对外销售。

本报综合消息