

1871年3月,巴黎无产阶级建立巴黎公社。马克思在《法兰西内战》中深入剖析公社的人民主体思想,揭示资产阶级民主的虚理性,明确公社“实质上是工人阶级的政府”,是人民实现社会解放的政治形式。这一论述对理解“坚持以人民为中心的发展思想”以及践行“人民至上”理念具有重要意义。

一、主体批判:资产阶级的虚假公民性
马克思在总结巴黎公社经验时,揭示了资产阶级社会公民身份的虚假性,并批判了其民众观念。他指出,在资本主义制度下,劳动人民仅获得形式上的抽象民主,实际上仍是被压迫的对象。

(一)政治层面:民主抽象化与权力异化
资本主义国家权力名义上属人民,实则异化为控制人民的工具,资产阶级逐渐成为无产阶级统治者。国家政权沦为资本压迫工人的手段。随着阶级斗争推进,国家政权的压迫属性愈发凸显。一方面,资本主义国家是剥削阶级的政治工具——虽高唱自由民主,却只是掩盖其专制剥削本质的表象,本应服务人民的“公仆”沦为控制、剥削国民的力量。早在《莱茵报》时期,马克思就发现利益与法权仅为少数有产者享有,底层劳动人民毫无权利,如《关于林木盗窃法的辩论》中,他为拾枯枝的底层民众辩护,便揭露了这一事实。另一方面,资本主义体制为资本异化劳动提供条件——无产阶级无生产资料所有权,只能靠出卖劳动力维生,所谓“自由解放”是幻象,资本异化劳动才是现实,其治理模式本质是掩盖剥削,隐藏生产服务于资本积累的真实意图。

(二)经济层面:阶级分化加剧与资本主导
现代工业的快速发展加剧了资本与劳动力之间的阶级分化,对立更趋深刻。资产阶级牢牢掌控经济运作的主导权,而无产阶级则受制于

批判与生成凸显真正主体——基于《法兰西内战》文本的解读与当代阐释

■ 琚亚兵

既定的生产条件与模式,被迫服务于资本增值与扩张。马克思指出,资本主义国家政权看似凌驾社会之上,实则成为社会各种腐败现象的滋生地。面对阶级所有制导致“多数人劳动成果归少数人”的现象,帝国不仅不限制,反而推动资本人为集中——这种所有制与生产方式严重阻碍人的自由全面发展,却被资本主导的体制强化。

(三)文化层面:精神压迫与个性化异化
资本主义阶级统治鲜明地带有资产阶级的特征,其精神压迫深刻地渗透到无产阶级的内心,导致无产阶级不仅遭受外在的劳动异化,还陷入全面而且内在的个性化异化状态。在资本主义社会中,所谓的“主体”实际上是少数有产者,而真正的主体——广大劳动人民即无产者却是阶级压迫和剥削的对象。无产阶级若要夺取权力,成为真正的主体,获得真正的民主,就必须打破旧的国家机器,而巴黎公社正是这一诉求的实践尝试。

二、主体生成:马克思主义的人民主体性
巴黎公社虽存续短暂,却是人民主体思想的首次实践,获马克思、恩格斯高度评价。公社在政治、经济、文化领域确认人民群众的主体作用,凸显人民作为民主权利主体、经济利益享有者、文化教育接受者的核心地位。

(一)人民是民主权利的享有者
《法兰西内战》的实践意义,在于人民首次将科学理论转化为实践,建立民众主导的新型政权。公社是人民的政治舞台,人民唯有在政治

实践中磨砺,才能成为理性主体,推动公社成为真正民主典范,保障自身政治权利。为保障民主权益,公社构建了系列制度:一是实行行合一与普选——公社委员由各区普选产生,对选民负责且可随时罢免,兼具立法与行政职能,直接对行政、司法、国民教育事务负责;二是打造廉洁政府与人民公仆——防国家机关由“公仆”变“主人”,公社推行统一工资制,与剥削阶级政府的腐败形成鲜明对比;三是明确普选权的本质——“普选权不是为了让代表当人民的‘傀儡’,而是为服务于公社中的人民”,民众在这一过程中自我锤炼,借民主机制实现个人进步与社会良性运行,其发展的解释权与决定权始终在自身手中,这既体现巴黎民众的道德追求,更蕴含历史唯物主义逻辑下的经济驱动力。

(二)人民是经济利益的获得者
历史唯物主义认为,经济基础决定上层建筑,政治变革受经济状况制约。马克思指出,公社的核心价值在于以政治形式推动劳动解放,确保人民在经济中的主体地位。资本主义社会中,人民受资本与权力双重奴役,经济困窘,政治无权,彻底丧失主体地位。公社的目标是“废除阶级所有制,剥夺剥夺者”,消除压迫,让劳动人民摆脱剥削,实现劳动解放。劳动解放使劳动人民确立消费资料个人所有制,为民主主体注入活力。针对具体问题,公社亦有举措:为农民免除“血税”,提供廉价政府服务;为工人关闭当铺以保障生产资料占有权与借贷权,废除雇主包

店夜间工作制及无理解薪规定。这些政策让人民意识到,唯有公社能带来真正解放——资本主义靠剥削存续,而公社以消灭剥削、实现全民幸福为目标。

(三)人民是文化教育的接受者
巴黎公社不仅是政治、经济解放的实践,更为无产阶级提供了精神解放路径,彰显个人精神创造力与主体地位。资本主义社会对人民的压迫兼具政治与精神属性,资产阶级思想禁锢无产阶级的精神世界。马克思强调,无产阶级“需经长期斗争,才能推翻资产阶级统治、建立政权,实现精神解放”。尽管公社仅存72天,却在文化领域积极作为:一是推动精神解放,打破资产阶级思想对无产阶级的禁锢;二是重视教育公平——恩格斯在序言中指出,公社宣布“所有教育机构向民众免费开放,独立于教会与国家干预”。免费普及教育既体现公平,更让人民成为文化教育的受益者。马克思高度评价公社的文化工作,旨在通过教育转变民众思想、提升科学素养,实现真正的人民主体。

三、时代回应:人民主体的新时代意蕴
《法兰西内战》中的人民主体思想是马克思主义的重要组成部分,其主体生成理论为探寻“真正主体”开辟了路径。中国共产党始终坚持人民主体地位,顺应时代发展的要求,秉持“坚持以人民为中心”和“人民至上”的理念,对马克思的人民主体思想作出了有力的当代回应。

(一)真正的主体是解决社会主要矛盾的直

体力量
马克思在《法兰西内战》中以唯物史观确立了“人民是历史创造者”的理念。

在中国共产党百年历程中,人民群众在革命、建设、改革各个阶段均发挥了关键作用。作为以马克思主义为指导的无产阶级政党,中国共产党始终坚持“人民至上”“江山就是人民,人民就是江山”的原则,践行“以人民为中心的发展思想”。从革命时期追求人民“解放”,到建设时期追求“温饱”和“小康”,再到新时代追求“美好生活”,中国共产党在不同阶段的初心和使命表现形式虽有所不同,但“为中国人民谋幸福,为中华民族谋复兴”的初心始终未变。党的初心与宗旨,从起点到归宿都明确回答了“为了谁”的问题,从根本上确立了人民主体地位在价值取向中的核心性——在新时代,人民作为真正的主体,依然是解决社会主要矛盾、推动国家发展的根本力量。

(二)真正的主体要始终坚持党的领导
党的二十届三中全会指出,要聚焦提高人民生活品质,推动人的全面发展,使全体人民共同富裕取得更为明显的实质性进展。实现共同富裕的关键在于毫不动摇地坚持党的领导。马克思在《法兰西内战》中强调建立革命党组织的重要性,正所谓“东西南北党,党是领导一切的”。只有坚定不移地坚持党的领导,才能确保共同富裕目标实现,让人切实感受到幸福。在推进新时代党的建设过程中,必须将党性与人民性深度融合,践行“以人民为中心”的宗旨,要从人民的立场出发,尊重并充分发挥人民的主体地位和首创精神,使人民力量成为社会发展的强大动力。在新时代新征程上,始终聚焦人民需求,坚守初心和使命,推动经济高质量发展,不断满足人民对美好生活的向往。
【作者单位:中共昌吉州党委党校(行政学院)】

浅析商业银行知识产权质押贷款业务的挑战与优化策略

■ 万星笛

一、引言
随着科技创新成为经济发展的核心驱动力,在创新驱动发展战略和政策支持下,知识产权质押融资业务保持快速增长。然而,在知识产权质押融资高速增长的同时,商业银行知识产权质押贷款业务仍面临多重挑战,亟需探索优化方法。

二、业务发展现状
知识产权质押贷款是指企业通过将合法拥有的专利权、商标权、著作权等知识产权作为主要质押物,从银行获得的贷款。知识产权质押融资业务于2006年在北京正式推出,从贷款发放情况看,2024年银行业金融机构累计发放知识产权质押贷款2555.7亿元,同比增长33.4%;累计发放贷款户数26545户,同比增长23.4%。“十四五”以来,银行业金融机构累计发放知识产权质押贷款已超过9000亿元。从参与主体看,国有大行、股份制银行、城商行均有参与。

目前商业银行知识产权质押贷款普遍存在多种质押模式。海南省《知识产权质押融资管理办法》中将质押模式分为单一担保、类信用担保和组合担保三类;新疆维吾尔自治区《知识产权质押融资管理办法》则明确包括专利质押、商标质押、混合质押等类型。实践中,由于知识产权价值不确定性大,银行往往通过结合其他抵押方式进行组合担保。尽管此类贷款被命名为“知识产权质押贷款”,但知识产权在实际担保中的作用较为有限。当前,商业银行在开展该项业务时仍面临多重挑战。

三、面临主要挑战
(一)评估价值存在偏差
知识产权价值本身具有高度动态性和不确定性,评估是一个复杂且专业的过程,涉及技术、市场、法律等多个维度,传统估值方法难以全面反映专利的“纸面价值”与实际市场潜力的差距。

在标准建设方面,国家市场监督管理总局、国家标准化管理委员会于2023年发布《专利评估指引》。该标准为推荐性国家标准,在此基础上通过谈判协商或综合市场信息分析,促成专利的市场定价和价值实现。

在评估模式创新方面,2025年国家金融监督管理总局、国家知识产权局、国家版权局联合印发《知识产权金融生态综合试点工作方案》,鼓励商业银行对于单笔1000万元以下知识产权质押贷款通过内部评估或者银企协商形式确定价值。目前,部分大型商业银行的知识产权质押融资业务中已应用内部评估法,将以传统专家经验的“人工评估”转向了有明确标准和权重的“标准评估”。然而,内评法的准确性高度依赖于内部数据的质量和覆盖范围,评估结果可能存在偏差。对于复杂、高价值或非专利类知识产权(如商标、著作权)的评估,内评法的适用性

仍在探索中。

(二)处置和变现难度大
知识产权处置变现难是制约商业银行开展质押融资业务的核心挑战之一。多数知识产权具有高度专用性,一旦脱离原企业,其效用会大幅度下降,加之缺乏公允价格和成熟的知识产权交易市场,一旦贷款出现违约,质押物往往难以有效处置变现。在政策层面,知识产权质押融资物处置目前主要包含反向许可、交易拍卖、质权转股、转移转化四条处置路径,多地均已出台配套政策推动处置机制落地。在试点推进方面,2025年,国家金融监督管理总局、国家知识产权局、国家版权局联合印发《知识产权金融生态综合试点工作方案》,在北京、上海、江苏等8个省市开展知识产权金融生态综合试点工作,为质物处置提供政策支持和平台保障。然而在实际操作层面,商业化处置和变现仍面临多重困难:知识产权价值动态性强;质物流转渠道有限;存在被无效、侵权等风险;商业银行普遍缺乏知识产权运营团队和处置经验等。

(三)风险补偿机制有待健全
知识产权质押贷款风险补偿机制已形成“国家引导、地方主导、多方共担”的政策体系。2010年,财政部等六部门联合印发《关于加强知识产权质押融资与评估管理支持中小企业发展的通知》,确立了风险分担和补偿机制的基本框架。在此基础上,各地政府结合实际制定具体实施细则,但机制运行仍存在以下问题:一是风险分担比例有待优化。目前政府风险补偿资金普遍承担30%-50%。例如,长沙市规定贷款500万元以内的,市风险补偿资金分担50%,贷款金额500万元(不含)-1000万元(含)的,市风险补偿资金分担比例40%。北京市按照不超过本金中各自承担风险部分的50%对相关机构进行风险补偿,单家机构的年度风险补偿金额不超过100万元。二是补偿覆盖范围有限。部分地区主要覆盖单一质押模式,未将组合担保、类信用担保等充分纳入补偿范围。三是资金规模相对不足。多数地区风险补偿资金总额在500万-7000万元区间,随着知识产权质押融资规模快速增长,现有资金难以充分满足风险兜底需求。四是政策协同不够顺畅。财政、金融、知识产权等部门间协同机制有待加强,贴息、担保、风险补偿等政策衔接不够顺畅。

(四)对贷款决策支撑有限
商业银行进行贷款决策时需要综合评估借款人还款付息的能力、还款意愿和诚信程度。首要考虑企业第一还款来源,即企业在经营过程中创造的营业收入及现金流量对该项贷款本息覆盖程度;其次是第二还款来源,如抵押、质押、保证等,当企业第一还款来源出现问题时,商业银行的第二顺位选择是保证人代为偿还,或处置抵押物以获取现金流覆盖贷款本息。

根据《中国银保监会关于印发商业银行押品管理指引的通知》要求,合格抵押物应易于处置变现,能够有效保障债权实现。然而,知识产权的价值往往难以准确量化,可能随技术迭代快速贬值,不易处置变现。虽然《关于推动知识产权质押融资业务健康发展的指导意见》中明确将知识产权中的财产权纳入银行押品目录,但基于以上特征,在实践中知识产权多作为风险缓释措施,银行根据知识产权种类及其与企业主营业务的关联性,更多地将其作为判断企业科技实力和市场竞争能力等方面的参考,而非核心授信依据。

四、优化策略
(一)探索产品设计创新
在知识产权质押产品设计时,可前置约定处置方式,在贷款合同中明确约定反向许可、交易拍卖、质权转股、转移转化等四条处置路径,并加强质押物跟踪管理。

(二)加强多方协同联动
一方面,与知识产权运营服务机构、评估机构、交易平台建立合作关系,引入专业团队参与质物处置,对引入第三方知识产权运营服务机构参与质物处置所产生的运营费用,可采用事前约定收益方式实施,降低银行处置成本,提升处置效率。另一方面,积极参与政府、银行、保险、担保机构多方风险共担机制,分散单一机构风险敞口。

(三)与评级授信联动
将知识产权数据纳入商业银行内部评级体系,从知识产权的法律价值、技术价值、经济价值等核心要素出发,结合企业主营业务收入、市场占有率等经营指标,将专利与企业实际产业化能力挂钩,考量企业将技术产品化的实施能力,提升评估准确性和授信决策科学性。同时,知识产权数据作为征信替代数据的重要组成部分,可与税务缴纳、工商登记、水电缴费等数据形成互补,构建多维度企业信用画像,作为授信审批决策的重要参考依据。

(四)增强内部能力建设
将专业团队建设作为内部能力建设的核心举措,通过内部培训、外部引进、与评估机构合作等方式,逐步弥补当前普遍存在的知识产权运营团队和处置经验不足的人才缺口,为业务可持续发展提供专业支撑。

五、结语
随着知识产权金融生态综合试点工作的深入推进,评估体系和交易市场的逐步完善,银行风控能力的持续提升,以及多方协同机制的日益健全,预计未来知识产权质押贷款将更加规模化、标准化和规模化。商业银行通过创新产品设计,加强多方协同联动,深化评级授信联动、增强内部能力建设等举措,可有效突破知识产权质押贷款发展的瓶颈问题,形成科技创新与金融服务的良性循环。
(作者单位:中国建设银行北京市分行)

基于科技赋能的海关纪检监察工作高质量发展路径研究

■ 庞家豪 白洁

海关纪检监察工作要牢牢把握科技革命带来的历史机遇,以科技赋能推动工作高质量发展,以构建与新时代海关发展相匹配的监督保障体系。就此,为达到这一目标,结合相关经验,在梳理科技赋能与纪检监察工作内在逻辑的基础上,对其实践赋能路径进行了系统性探讨。

一、构建智慧资源中心,保障智慧监察
为进一步夯实海关纪检监察工作的数据根基,避免信息孤岛林立、监督资源分散、数据价值沉睡等弊端,实现监督从“被动响应”向“主动预警”的根本性转变,必须依托大数据、云计算等新一代信息技术,推动构建统一、高效、智能的纪检监察智慧资源中心。一是构建全域数据资源池。海关纪检监察工作要结合海关“单一窗口”、H2018通关管理系统、企业信用管理系统等业务实际,以“数据是监督的生命线”为出发点,构建一个覆盖“人、财、物、事”的全域数据资源池。二是重点将党员干部的廉政档案、个人有关事项报告、信访举报、案件查办等内部数据,与企业的进出口申报数据、查验记录、稽查结果、外部舆情等海量异构数据进行融合治理,以实现监督数据从“碎片化”向“一体化”的转变,让监督执纪问责能够“有数可依、有据可查”。二是加大智能分析算力投入。鉴于海关数据体量巨大、结构复杂、实时性强的特点,要在现有信息基础设施基础上,进行算力资源的战略性扩容与智能化升级,让其能支撑复杂算法模型的训练与实时运算。其中,要重点结合海关业务的数据特征,着力运用关键技术,破解问题多发领域,构建动态、系统、持续的智能分析能力。如引入图计算技术,分析企业与官员、官员与官员之间的复杂关系网络,挖掘潜在在

利益输送链条。

二、构建智能分析模型,保障精准监察
为深化监督执纪的穿透力,推动海关纪检监察工作从“广撒网”向“精准滴灌”再上台阶,必须构建一系列智能分析模型,让数据“开口说话”,让风险“自动显形”。一是审视权力运行规律,构建风险预警模型。海关纪检监察工作要遵循权力运行的内在逻辑,腐败行为的发生规律、海关业务的独特性等原则,逐步逐一针对行政审批、商品查验、税款核定、企业稽查、案件查办等高风险环节进行权力梳理与流程解构。并基于历史案件查办结果、审计发现问题、信访举报线索等数据,构建“关联企业异常分析模型”“高风险商品识别模型”“执法行为偏差模型”“资金流异常监测模型”等。二是集约化模型管理,推动高效应用。基于人工智能技术发展态势,海关纪检监察部门要整合技术资源与业务需求,明确模型开发、训练、部署、监控、迭代的完整生命周期管理流程,简化模型应用的准入门槛,优化模型分析结果的可视化呈现与应用反馈机制。如构建“模型工厂”或“算法平台”,实现模型的模块化、标准化管理,让一线纪检监察人员可以像“即插即用”一样,便捷地调用各类分析模型,快速生成风险线索报告,以提升监督执纪的效率和科学决策水平。三是提升模型迭代能力,确保预警精准性。一方面纪检监察部门要推动模型算法的持续优化,严格执行模型性能评估与淘汰机制,定期用新数据对模型进行再训练,防止模型“老化”和“失效”。另一方面要主动拥抱前沿技术,做好机器学习、深度学习等技术在监督领域的应用探索。如利用自然语言处理技术,从海量信访举报文本、会议纪要、工作邮件中自动提取关键信息,识别

情感倾向,发现潜在线索,不断丰富监督手段,以确保智能分析模型始终保持在技术前沿。

三、构建信息共享平台,凝聚监督合力
实践证明,当各类监督力量能够实现信息互通、成果共享、协同联动,必然能形成“1+1>2”的监督叠加效应。因此,要构建一个贯通内外的纪检监察信息共享平台,确保各类监督主体能高效协同作战。第一,要构建以“数据共享”为核心的协同监督平台。海关纪检监察部门要依托全国海关一体化信息平台,梳理纪检监察、巡视巡察、干部监督、财务审计、督察内审等内部监督主体发展的共性需求,而后依据区块链、联邦学习、安全多方计算等技术,打造既能保障数据安全“可用不可见”,保护各方数据主权,又能实现跨部门联合分析、协同研判的“监督数据联盟链”。第二,要深化内外协同机制。为保障协同监督平台拥有与之适应的效能输出,既要深化纪检监察体制改革,落实“室组地”联动机制,优化信息报送流程,精简审批环节,拓展监督线索来源渠道;也要完善与地方纪委监委、公安、检察、法院、市场监管、税务等外部单位的协作配合、线索移送机制,畅通跨部门信息共享渠道,并在确保安全合规的前提下,构建海关与重点进出口企业的“廉情共建”数据接口,以实现社会监督与海关内部监督的良性互动。

就此,本文以科技赋能为出发点,对海关纪检监察工作的高质量实践路径进行了相关探讨,并提出了构建智慧资源中心、智能分析模型、信息共享平台、智慧监察基地和一体化监督体系的“五位一体”对策,以期能为新时代海关纪检监察工作的转型升级提供理论参考与实践指引。
(作者单位:上海海关学院)

房地产开发贷款存续期管理: 风险管控、实战痛点与数字化模块化转型路径

■ 付欣

一、引言
(一)研究背景
房地产开发贷款因项目周期长、资金规模大、关联主体多等特性,其存续期管理贯穿从资金投入至本息回收的全流程,直接关系到金融资产安全与房地产市场稳定。监管部门与金融机构相继出台管理规范,推动存续期管理从被动风险处置向主动过程管控转型。然而,在实操中,资金挪用、风险识别滞后等问题仍未根本解决,亟需构建适配新发展模式的存续期管理体系。

(二)研究意义
1.理论意义:立足中国房地产融资监管实践,厘清存续期管理中“资金流—工程进度—信用风险”的联动逻辑,丰富房地产金融全生命周期风险管理理论,为房地产发展新模式信贷管理理论创新提供支撑。
2.实践意义:结合银行管理细则与地方创新案例,拆解存续期管理的实操痛点,提出可落地的优化方案,助力金融机构提升风控能力,同时保障房地产行业合法合规推进,实现“银行安全收贷、企业顺利建设、购房者安心收房”的多方共赢。

二、房地产开发贷款存续期管理的核心逻辑

(一)择优选项择户
在尽职调查时,合理判断项目销售前景对把握房地产开发贷款风险具有决定性意义。尽调过程中,应减少受房开商对项目销售乐观宣传的影响,客观地对商品房销售对象的定位、潜在购买人群判断,实地查看周边环境(如教育、医疗、公共交通、商业等配套设施)有无高压线、垃圾处理站、噪声/空气污染源等,这些因素进行综合分析。只有这些因素调查清楚,才能预判项目是否可行,销售所需时间等,从而合理制定授信方案。

(二)资金安全优先
通过设立专户管理、用途审核等机制,确保贷款资金严格按照工程进度拨付,防范资金挪用至违规领域。实时跟踪市场变化与项目运营状态,如销售去化放缓等情况发生时,及时调整管理策略,避免风险累积扩散。

(三)多方协同共治
构建银行、住建、房企三方联动机制,实现资金流向、工程进度、预售情况等信息共享,形成监管合力。

三、存续期管理的实战痛点
(一)多方协同机制不畅
内部部门间部分可能存在数据壁垒,部分分支机构存在公司业务与个人住房贷款协同不畅问题;外部与政府监管部门的信息共享,部分区域可能缺乏制度性保障,开发贷发放数据与预售资金监管数据可能不同步,部分区域可能存在“同一笔工程款既用贷款支付又申请预售资金拨付”的管控漏洞。

(二)风险预警精准度有待提升
当前监控仍较多依赖传统财务指标与工程进度数据,对房企关联方风险、供应链资金链等隐性风险识别不足。部分房企通过虚报工程量、虚报施工合同金额等方式套取贷款,部分房企通过关联供应商转移资金的行为未被及时发现,事后监管难以挽回损失。

四、优化存续期管理的路径探索
(一)深化政企银协同管理机制
搭建统一信息平台:建议由政府机构牵头构建房地产项目监管平台,整合银行贷款数据、住建局工程审批与预售资金监管、房企销售数据,实现“资金流—工程流—销售流”三流合一监控。

(二)推进管理模块化、数字化转型
1.引入智能监控工具:在项目现场部署物联网设备,实时采集施工进度、人员设备进场等数据,与计划进度自动比对;通过区块链技术实现合同、发票、支付凭证等资料上链存证,确保资金用途可追溯。
2.模块化管:将贷款用途、在建工程抵押和解押、按揭管理等模块化,提升管控效率,构建实时监控系统,实现从“事前审批”到“全流程风控”的转变。

(三)强化商业银行人员配置与责任管理
1.配备专项管理团队:贷款从审批、放款、贷后,保全全流程配备专业团队,并保持相对稳定,明确分工与考核标准。
2.建立尽职免责机制:商业银行评估和完善对公授信客户尽职调查相关实施细则,针对房地产领域授信出台专项尽职免责要求,对符合尽职免责要求的,可免除全部或部分责任。

3.健全责任追究机制:对因监控失职导

致资金挪用、风险扩大的责任人,按情节轻重采取绩效扣罚、暂停职务等措施。

(四)授信存续期过程管理
1.按进度提用贷款
项目提款要求在满足资金金先行到位且符合工程建设进度的前提下按授信审批通知书要求提款,审核要点如下:提款金额与建设进度是否匹配。主要核实项目建设形象进度和投资进度。工程形象进度:需参照监理报告和实地核实。投资进度:截至上月末的剔除土地成本后的累计投资额/项目建安总投资额。核查材料包括但不限于:项目施工合同、最新一期监理报告、已动工和未动工所有楼栋建设进度清单、现场核实工程进度影像记录、累计送审造价清单、转账凭证等,辅以最新财报该开发贷“在建工程”“存货”“应付账款”“合同负债”等科目佐证。

2.及时追加在建工程抵押
根据监理报告和日常走访中掌握的信息,可以准确统计到已建设地上和地下面积,减去地上地下已销售面积,沟通开发抵押所有未售的在建工程。在建工程解押前,确保按当前市场价格计算的剩余在押在建工程折后价值可以覆盖授信敞口余额。

3.落实项目资金全流程封闭监管
项目所有租售资金、按揭贷款等,均纳入监管账户管理,做好资金用途监控、穿透监管,确保现金流闭环运作。

4.按销售进度还款
按揭销售进度还款,不仅是监管要求,也是实践经验中银行贷款安全、平滑退出的稳妥方式,应该遵循和执行。实务中,出于同业竞争需要,商业银行常常作出一些让步,让步比例越大,政策风险和信用风险也越大,特别是盈亏平衡点非常高的项目,银行承担的风险更大。如果把销售比例让步到85%、90%,企业可能已经把项目利润先于银行收回了,银行承担了项目最后的全部风险。如何合理把控还款进度,既满足竞争需求,又保证贷款安全,是对贷后管理能力的考验。

5.认真做好风险排查及存量项目后评估
切实推进存量业务风险化解及风险处置。一是加强项目后评估,及早发现风险隐患,对风险项目应及时主动减退出,逐项目制定针对性、有效的风险管控策略;设定关键预警指标,包括工程进度滞后30%以上、销售去化率低于同期市场水平、资金回笼不及预期等,触发预警后启动分级响应,采取暂停放款、追加担保等处置措施。二是关注房企集团的债券融资、信托融资等非银融资到期情况,关注房企舆情风险及子公司项目风险,评估对房企资金链的影响;针对潜在风险客户,提前制定风险应对预案,持续推进风险的缓释化解。三是加强全系统策略联动和信息共享,防范开发贷信用风险向按揭贷款信用风险的传导,当房地产集团负债性资金期限与开发周期出现时间错配,容易造成集团流动性风险。四是合理运用各项政策工具,推进项目和房企风险化解。积极落实金融十六条及最新文件,对存量房地产开发贷款,按照市场化、法治化原则与房企协商,通过展期、还款安排调整等方式推动项目完工交付。

五、结论与展望
(一)研究结论
房地产开发贷款存续期管理的核心在于实现“资金安全、风险可控、项目合规”的三重目标,其本质是通过全流程精细化管理与多方协同,平衡金融支持与风险防范的关系。当前管理实践已形成“专户监管+现场核查+预警处置”的基础框架,但仍面临监管盲区、协同不畅、预警滞后等痛点。金融支持房地产业务的政策实践已从应急纾困迈入发展新质生产力转型的关键阶段,实践表明,只有通过科技驱动破解融资痛点、创新工具平衡风险与收益,完善制度夯实长效机制,才能实现房地产贷款与行业发展的良性循环。

(二)未来展望
随着房地产行业向新发展模式转型,存续期管理将呈现三大趋势:一是监管方式从“人工核查”向“数字赋能”转型;二是管理范围从“单一项目”向“关联主体”延伸;三是协同机制从“松散合作”向“制度化联动”升级。在此过程中,金融机构需持续优化管理流程,推动存续期管理与行业转型深度适配,通过金融支持,完善商品房开发、融资、销售等基础制度,严防系统性风险。

以上材料仅代表个人观点,不代表任何单位意见。
(作者单位:交通银行广西区分行)