

兰瑞智库战略决策研究



兰瑞智库

Runwaysys

2022年03月14日 星期一

政策观察

Policy to observe

主办：兰瑞智库经济战略研究中心

网址：<http://www.runwaysys.com>

全国客服热线：4001182162

E-mail：runwaysys@163.com

欢迎关注

兰瑞智库

官方微信平台

(RUNWAYSYS888)



目 录

【全国首个二线城市楼市大松绑，凭啥是郑州？】	2
一、郑州楼市大松绑	
二、新政主要内容解读	
三、为什么是郑州？	
四、接下来哪些城市会跟进？	
【新市民金融服务最优解：生态重塑，打破信息不对称】	12
一、加强新市民金融服务	
二、新市民有了完整的解释和范围界定	
三、从六方面提供金融支持服务	
四、金融服务新市民存在的挑战与风险	
五、几点建议	

【全国首个二线城市楼市大松绑，凭啥是郑州？】

目录

- 一、郑州楼市大松绑
- 二、新政主要内容解读
- 三、为什么是郑州？
- 四、接下来哪些城市会跟进？

正文

一、郑州楼市大松绑

2月21日，多家权威媒体同时发布了一则重磅消息，那就是郑州代市长关于“郑州楼市危机”的公开回应。面对“郑州楼市危机”，郑州代市长给出了三个具体的建议解决方向：

1.推进郑州都市圈1+8城市政策互认，每年吸引约20万大学生，支持外来务工人员买房。

2.降低交易税费。

3.大力推进货币化安置。

郑州代市长还算了一笔账说，郑州楼市目前有些困难，但只需要上面中的两

项政策，就能化解掉郑州现有商品房的“去库存”压力。

一是通过新的人才政策每年吸引至少 20 万大学生，这样一来，预计三年新增需求 1000 万平方米。

二是即将出台鼓励外来务工人员买房新政策，预计两年内新增需求 2000 万平米。

两者合计 3000 万平米，按照一套房平均 100 平米计算，单这两项纯外来新增需求就是 30 万套，再叠加现有人口改善购房需求，毫无疑问将对郑州楼市产生超级冲击波。

郑州不仅是中部人口大省——河南省的省会，而且还是 9 个国家中心城市之一，是 GDP 过万亿、人口超千万的实打实的二线超级大城市。

和三四年前烈火烹油的火热市场相比，当下很多城市的楼市确实冷清了很多，成交下滑，土拍遇冷，财政吃紧，无数城市憋着劲想放松楼市调控。但在“房住不炒”的大背景下，大家都只能是你看着我，我看着你，谁也不想做第一个出头的那只鸟，尤其是关注度比较高的一线城市和省会城市。因此，当郑州这只楼市大鸟伸出头来之际，无数目光瞬间聚焦到了它的身上，大家都在紧张地盯着，看郑州方面这次的表态，会不会被上面敲打甚至喊停。

不过，大家没有等到郑州方面这次表态被叫停的消息，反而是很快等来了郑州关于这次表态的具体落地执行政策。

3 月 1 日，郑州市政府办公厅发布通知，为落实房地产长效机制，实现“稳地价、稳房价、稳预期”目标，促进房地产业良性循环和健康发展，发布了《郑州市人民政府办公厅关于促进房地产业良性循环和健康发展的通知》（以下简称

《通知》），此次郑州发布的楼市救市政策，引起圈内外广泛讨论，相比于去年一些城市羞羞答答、半遮半掩、欲拒还休的楼市放松，郑州直接把“调控放松”写成了红头文件，昭然若揭。

这也是继2月24日住房和城乡建设部在国务院新闻办举行的“推动住房和城乡建设高质量发展发布会”对今年房地产形势定调后，首个出台“一揽子”楼市宽松政策的二线城市，相比过去一些城市零碎的操作，郑州此次政策系统，具有稳楼市导向的实质性意义。

《通知》就“支持合理住房需求、改善住房市场供给、加大信贷融资支持、推进安置房建设和转化、优化房地产市场环境”五大方面提出十九条措施，以促进房地产业良性循环和健康发展。

二、新政主要内容解读

从内容上看，这份《通知》，已然是全国范围内最全面、最系统的“救市”政策，是过往的其他城市，无法比拟的。

首先是需求端。围绕支持合理住房需求，《通知》提出4项措施：

一是保障大学生在郑安居，对博士生、硕士生、本科生（技工院校预备技师、技师）、专科毕业生（技工院校高级工）在郑州就业创业，可根据条件购买共有产权住房，购买商品住房则给予购房补贴，租住保障性租赁住房给予一定面积补贴，优惠期限为3年。

二是鼓励外来务工人员置业，外来务工人员在郑州缴纳住房公积金并买房时，

与郑州市缴存职工同存同取同用。

三是亲属来郑投亲养老，允许其投靠家庭新购一套住房。

四是鼓励卖小买大、卖旧买新，在家庭限购套数内可提供个人按揭、网签备案和不动产登记手续办理等便利。

新规保障大学生在郑州安居涉及范围再次拓宽，不仅包括专科、本科、硕士、博士，还涵盖技工院校高级工、技工院校预备技师、技师，还允许亲属投靠家庭新购一套住房，这意味着郑州家庭购房套数将实现从2套到3套的突破，变相放松了限购，充分挖掘年轻人、外来务工人员乃至老年人的购房需求。

其次是供给端，《通知》提出了稳定住宅用地供应节奏、完善房价和地价联动机制、严格落实房屋预售制度、加快项目开工、销售节奏等多项措施。

其中强调，在去化周期小于18个月时，适度增加住宅用地供应量；在去化周期大于18个月时，适度减少住宅用地供应量。土地竞拍保证金最低比例下调至挂牌价的20%，土地出让金可在成交后1年内实行分期缴纳。

同时，加快项目开工、销售节奏。精简建设项目审批程序，工程建设项目全流程审批时间控制在54天以内，实施科学精准的扬尘防控和疫情防控措施，增加有效施工天数。

供给端政策有利于推动土地市场回暖，预计一批次集中供地报名企业将有所增加，土拍热度上升更有利于推动小阳春的提升，带动楼市回归合理；对于国企央企及平台公司来说，是进行土储和合作开发的利好机会。

第三，加大信贷融资支持方面，《通知》引导金融机构加大个人住房按揭贷款投放，下调房贷利率，解决企业资金流动不畅、施工进度慢、逾期交房问题，

购房群众贷款发放慢、利息支付压力大问题。

为缓解市场主体的资金链压力，《通知》明确要定期组织银企对接，鼓励对受困企业授信展期、续贷，加大地产企业并购贷支持力度。这就意味着，对于地产企业的支持，后续政府将会牵头金融机构给予定向融资支持。

据悉，近期河南省省房地产业协会发文拟开展房地产领域专项银企对接，统计开发企业（项目）融资需求情况，要求相关企业于3月4日12点前上报。

为支持需求端，《通知》明确要加大个人住房按揭贷款投放、下调房贷利率，同时特别提出对于已结清购房贷款的一套房家庭在购买二套房时应执行首套房贷款政策，即最低首付比例和房贷利率均按照首套房的要求来执行。这意味着郑州成为2016年调控以来，第一个放松“认房又认贷”的重点城市。

这个力度其实很大，因为二套房的利率通常要比首套房高出60BP左右，二套房的最低首付比例通常也要比首套房高出至少10个百分点。以房贷利率来看，首套房与二套房之间差别就比较明显，2019年8月25日，央行便发布16号公告，明确自2019年10月8日起，新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月的LPR为基准加减点形成。其中，首套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限LPR（即4.60%），二套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限LPR率加60个基点（即5.20%），商业用房购房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率加60个基点（即5.20%）。可以看出，二套房利率要比首套房高出60个BP。

此外，对于配合政府支持开发贷、降低个人按揭贷利率的金融机构，政府将在财政存款与基金账户等存款与资金沉淀方面予以优先支持。

第四，重提货币化安置。《通知》提出推行货币化安置、促进安置房转化2

项措施，实施安置房建设工作三年行动，结合房地产市场形势，坚持以货币化安置为主。对未开工建设的安置房，鼓励拆迁群众选择货币化安置。促进安置房转化。对已建安置房中群众自住以外房屋，采取政府回购、回租等方式，盘活转化为保障性租赁住房、共有产权住房。

提出明确举措，通过回购方式盘活市场安置房的流通，对当前市场去库存、促销量、稳定市场均有一定利好。较以往政策，此次提出一定措施，明确利好信号，但需要看后期的落实以及盘活安置房的筹资出处等。

最后在优化房地产市场环境方面，《通知》提出规范房地产市场秩序、加强商品住房销售价格管理、提高政务服务水平便利交易、强化网络舆情引导管控 4 项措施，主要解决开发企业定价随意、经营不规范、交房纠纷多、群众拿证慢等问题，通过加大联合执法力度、优化服务方式，实现全市房地产市场秩序显著好转，违法违规行得到有效遏制，群众办事更加便利。

通过对“郑 19 条”进一步解读来看，新增的真正对市场有重大影响政策为土拍调整、引导放贷降息、货币化安置等。

其余如保障大学生规模、扩大公积金范围、预售调整、优化环境、精简手续仍需进一步等待执行效果。

三、为什么是郑州？

当前郑州楼市主要特征具有代表性。

第一，当地住房市场低迷，住宅成交量逐年走低。

和前面放松限购的菏泽、赣州等城市情况不同，郑州是省会城市，国家中心城市之一，有着较强的人口吸虹能力，自 2010 年以来，郑州常驻人口长期呈现正向流入的走势。根据七普数据，截止 2020 年 11 月，郑州常住人口达到 1260 万人，基本不存在因人口大量外流，导致的购买力缺失。

然而，郑州房地产市场自 2017 起步入回调期，新建住宅成交面积连续 5 年下滑，年均增速回落 9 个百分点。2021 年受到特大暴雨及疫情反复的影响，郑州房地产市场明显萎缩，新建住宅成交面积同比减少近三成。事实上，去年 8 月郑州第一轮疫情过后，各大房企便开始采取降价、购房补贴、买房送车，甚至“买一套送一套”优惠措施售房，但效果一直不理想。进入 2022 年，形势也没有因为新一年的到来有所好转，“卖不动”几乎成了郑州各个项目普遍存在的问题。

2022 年 1 月郑州房地产市场量价齐跌，新建住宅成交面积环比下跌 40%，成交均价环比下跌 0.2%，以价换量、项目停工和烂尾问题突出。而与此同时，郑州市场供应量却常年位居高位。销售乏力+大量供应，导致郑州市场长期处于供大于求的状态。

第二，成交下行，郑州楼市面临着不小的库存压力。

对全国 85 个重点大中城市的库存情况进行了统计，其中库存去化周期高于住建部提到的 18 个月安全库存线的城市有 40 个，郑州库存为 22 个月属于库存偏高水平，在二线及省会城市中仅次于哈尔滨、长春、兰州，库存消化压力很大。

第三，楼市低迷之下，部分开发商也陷入生存困境。

以龙头房企建业地产为例，今年春节后，建业地产率先调整组织架构，提出规模要做小，超过一半人员要重返一线。除了龙头地产外，郑州本土小房企更加

艰难，其中，名门地产旗下多项目陷入延迟交房、停工，而该公司也发文“全体员工强制休假3个月”。具体到土地市场同样尽显“凉意”。从郑州去年下半年两轮集中土拍结果来看，均以冷淡收场。

第四，地产投资对经济贡献度高，稳增长压力较大。

郑州房地产投资对GDP的贡献度一直较高，2004年以来房地产投资占固定资产投资比重逐年上升，基本维持在45%以上的水平，2020年占比仍达到47%。

根据国家统计局发布的《2020年国民经济运行数据》，2020年我国GDP总量达101.6万亿元，其中房地产开发投资达到14.1万亿元，房地产开发投资占GDP的比重是13.8%。一座对房地产投资高度依赖的城市，想稳住供应，哪那么简单。

四、接下来哪些城市会跟进？

据不完全统计，近两个多月，房贷（公积金或商业按揭）首付（首套或二套）比例下降的达到1省12市，分别为安徽，泰安、株洲、自贡、菏泽、驻马店、佛山、北海、南宁、赣州、合肥、重庆、晋中；商业贷款首付比例下调城市为重庆、江西赣州、河南驻马店；公积金贷款首付比例下调的城市或省份为安徽，泰安、株洲、自贡、菏泽、佛山、北海、南宁、合肥、晋中等。

2022年以来，全国房地产调控政策密集，累计房地产调控政策次数超过80次，其中超40城发布了稳定楼市的政策。

具体来看，浙江衢州市住房公积金中心2月15日通知明确，首次使用公积

公积金贷款在衢州市行政区域内购买首套普通商品住宅的，公积金贷款额度在计算可贷额度（不超过当期公积金最高贷款限额）的基础上增加 10 万元。

2 月 25 日，广西区直住房公积金管理中心发布通知明确，自 3 月 1 日起，职工个人及家庭购买首套及首次申请住房公积金贷款，住房公积金贷款最高额度由 60 万元提高至 70 万元。东莞同日宣布，流动性调节系数由 0.8 调至 1，根据公积金贷款公式以及东莞市住房公积金管理中心的相关规定，当地首套房公积金贷款最高可贷额度由 72 万元上升至 90 万元。

3 月 1 日，广东中山、河南新乡通知调升公积金贷款额度。中山明确购买首套房、二套房申请住房公积金贷款，一名缴存人住房贷款最高额度由现行 40 万元调整至 50 万元，两名或以上缴存人共同申请住房贷款最高额度由现行 80 万元调整至 90 万元。新乡则规定，单方按时连续足额缴存住房公积金的，贷款最高额度由 30 万元提升至 40 万元。

2 月 21 日，四大行同步下调广州地区房贷利率。其中，首套房利率从此前的 LPR+100BP(5.6%) 下调至 LPR+80BP(5.4%)，二套房利率从此前的 LPR+120BP (5.8%) 下调至 LPR+100BP (5.6%)。

同样，上海 2022 年首期 LPR 报价出炉：1 年期 LPR 为 3.7%，较上期下调 10 个基点；5 年期以上 LPR 为 4.6%，较上期下降 5 个基点。其中，5 年期以上 LPR 与房贷利率息息相关，在此调整下，上海地区部分银行首套房和二套房房贷利率由此前的 5% 和 5.7% 分别下降为 4.95% 和 5.65%，进一步为购房者减负。

相较之下，郑州的政策则更为系统、全面。这具有实质意义的稳楼市和救楼市的导向，说明二线城市也开始进入政策持续放松的阶段，也说明各地因地制宜

出台政策的主动性和紧迫性增强。

那么，接下来，哪些城市会跟进放松调控政策？

一方面，当前房地产市场企稳或已现好转的城市，政策放松的空间较小，或聚焦在微调人口、人才政策。

另一方面，除少部分城市外，预计大部分城市将对当前楼市政策进行适度调整，特别是房地产市场调整压力较大、经济下行压力较大的城市（二线和三四线为主），这部分城市购房者置业情绪低迷或房价回调压力大或土地出让难度大，地方政府激活刚需和改善需求的意愿更加强烈。

房地产行业的稳定，亟需多方政策协调发力，恢复各参与主体的预期和信心。接下来将有更多城市加快政策调整节奏，尤其是需求两端政策发力将有利于打破当前地产僵局。

【新市民金融服务最优解：生态重塑，打破信息不对称】

目录

- 一、加强新市民金融服务
- 二、新市民有了完整的解释和范围界定
- 三、从六方面提供金融支持服务
- 四、金融服务新市民存在的挑战与风险
- 五、几点建议

正文

一、加强新市民金融服务

随着我国工业化、城镇化和农业现代化进程的深入推进，数以亿计农村人口通过就业、就学等方式转入城镇，融入当地成为新市民。他们都面临着安居乐业、就业创业、租房买房、孩子上学、老人养老这些需求，都是非常实实在在的。对这些“新市民”给予服务，其实这也是广义的“三农”服务的一部分。做好新市民金融服务，对畅通国民经济循环、构建新发展格局、实现高质量发展、推进以人为核心的新型城镇化具有重大意义，也是推进金融供给侧结构性改革、满足人民对美好生活向往、促进全体人民共同富裕的必要举措。

3月4日，为深入贯彻党中央、国务院决策部署，提高新市民金融服务可得性和便利性，切实增强新市民的获得感、幸福感、安全感，中国银保监会和中国人民银行印发了《关于加强新市民金融服务工作的通知》（以下简称《通知》。

《通知》针对新市民在创业、就业、住房、教育、医疗、养老等重点领域的金融需求，鼓励引导银行保险机构积极做好与现有支持政策的衔接，结合地方实际，因地制宜强化产品和服务创新，高质量扩大金融供给，提升金融服务的均等性和便利度。

二、新市民有了完整的解释和范围界定

《通知》对新市民做出了比较完整的解释与范围界定，也是到目前为止，说得最为清晰、最为明了的一次。《通知》指出，新市民主要是指因本人创业就业、子女上学、投靠子女等原因来到城镇常住，未获得当地户籍或获得当地户籍不满三年的各类群体，包括但不限于进城务工人员、新就业大中专毕业生等，目前约有三亿人。由于新市民在各省市县区分布很不均衡，具体可结合当地实际情况和地方政府政策，明确服务新市民的范围。

分析新市民的概念，有三点值得关注。

首先，什么是新市民？指因本人创业就业、子女上学、投靠子女等原因来到城镇常住，未获得当地户籍或获得当地户籍不满三年的各类群体。

从表面上看，新市民是城乡来到城市中的人，为了找工作、创业，或者陪伴子女，来到城市中常住。并且，在是否有现居地户籍中也做了明确的说明，未获

得当地户籍，或者获得了当地（现居住地）户籍不到三年。

从延伸意义上来看，比如：三四线城市的人来到一二线城市，上学、就业、工作、陪伴子女，这样是不是也算新市民。一般我国的三四线城市大多为乡村城镇。那么，这样一来新市民的范围就扩大了。重点的筛选是当地户籍，如果有了当地户籍（居住地）满三年以上，不能算是新市民。

其次，新市民包含哪些？这个概念是否会再扩大？包括但不限于进城务工人员、新就业大中专毕业生等，目前约有三亿人。

主要是进城务工人员，刚才提到的就业、创业、还有新就业的大中专毕业生。值得一提的是，在去年三月监管叫停了“校园贷”，而当下提出的新市民业务中，涵盖了大中专毕业生。叫停校园贷是因为在校生没有相关的还款能力。但是毕业走入工作岗位后，在生活上，或者就业中需要一定的金融服务来做支持。当然，像“培训贷”这样的违规信贷产品，肯定不会在新市民的金融业务中出现。

同时，银保监会给出了这类人群大概是三亿人左右。

最后，《通知》中提到：优化新市民安居金融服务。针对新市民在进城、落户过渡阶段的差异化金融需求，为其购买家具、家电等合理提供消费信贷产品。

这讲到了消费场景和相关金融业务支持的方向。对于新市民来讲，进城落户的差异确实存在，当下的差异存在还较为明显，为了能够让新市民安居，对于其中的家具购买、家电购买，提供合理的消费信贷或者消费分期服务。《通知》中给出了一个范围，只要是适合安居的可以提供消费信贷产品，等于拓宽了现有的消费场景和目标客户群。

三、从六方面提供金融支持服务

新市民流转在城市，生活各方面都面临着不小的挑战。新市民真正融入城市生活并不容易，没有归属感是长久以来难以解决的问题。新市民落户到城市的途径较少、困难较多，而无法落户意味着医疗保障、养老保障、孩子上学都面临困难，归属感更无从谈起。

因此就业创业、租房买房、孩子上学、医疗、养老等都是“新市民”的实际需求，但在解决过程中存在许多困难。特别是金融服务上，由于新市民收入不稳定，缺乏抵押物，容易被传统金融服务忽视。有的新市民多采取灵活就业，没有稳定的工作岗位，平均在一个岗位的工作时长只有半年，很难提供稳定的收入证明，个人信用信息缺乏，授信研究困难。有些新市民由于本地资产（房产、车产）不足，缺少有效抵押物，非传统金融机构“优质客群”。

《通知》对新市民的困难大都有所回应，支持手段包括创业、就业、住房、教育、医疗、养老等重点领域：

(1) 创业：加强信贷支持。支持创业担保贷款政策，将新市民纳入创业担保贷款扶持范围，落实担保、贴息等政策，简化创业担保贷款办理流程，按规定免除反担保相关要求。

(2) 就业：对吸纳新市民就业较多小微企业金融支持。推动商业银行加强小微企业“首贷户”拓展和信用贷款投放。

创业无疑是新市民根植城市最为重要的载体之一，可以看出，政策在支持新市民创业、就业等方面，都提出了明确要求。这些都是新市民融入城市、植根城

市、自主择业、减轻就业压力非常重要的方面。而一旦新市民创业成功，还会对吸纳就业产生积极作用。创业对就业的影响，往往是几何效应。自然，需要更大力度支持，更多渠道释放金融资源，为新市民创业打下坚实的金融服务基础。

(3) 住房：保障性租赁住房处首要地位。《通知》重点强调住房的重要性，政策据此提出了五条要求（其他创业、教育方面只有2到3条措施），比较符合当前的基本现实：房子仍是新市民最大的隐患。具体表现在加大保障性住房供给，如加大公租房、保障性租赁住房、共有产权住房等保障性住房和城镇老旧小区改造。保障性住房开发建设、购买、存量盘活、装修改造、运营管理、配套市政基础设施建设等全流程，提供多元化金融服务。

紧紧围绕“稳地价、稳房价、稳预期”目标，因城施策执行好差别化住房信贷政策，合理确定符合购房条件新市民首套住房按揭贷款的标准，提升借款和还款便利度，合理满足新市民购房信贷需求。

提升新市民住房公积金服务水平。为新市民购买家具、家电等合理提供消费信贷产品，推广家庭财产保险，优化新市民安居金融服务。

一方面，通过对新市民购房提供信贷支持，有利于减轻新市民的购房压力，从而有利于解决新市民的住房问题；另一方面，3亿新市民，意味着具有较大的潜在购房群体，该政策的实施有利于激发3亿新市民中潜在的合理购房需求。

(4) 教育：支持新市民更好获得职业技能培训。落实好国家助学贷款政策，服务家庭经济困难的新市民子女就学。鼓励保险机构积极发展学幼险、子女升学补助金保险、实习责任保险、教育机构责任险等保险业务。支持托育和学前教育发展。

社保的缺失让不少新市民没有安全感。没有安全感来自健康和养老保障的缺失。一方面，新市民看病难看病贵问题切实存在。受户口限制，众多新市民在生活的城市没有享受到完善的医疗保障；另一方面，由于多数新市民社会保障程度不高、参保积极性较低、办理退休时跨地区结转障碍等原因，养老成本普遍较高。为解决上述问题，从医疗和养老方面提出了针对性的举措。

(5) 医疗：开发不与户籍挂钩的普惠型商业健康保险产品，对新市民群体中短期工、临时工较多的情况，为新市民提供更加灵活的健康保险产品，推进异地就医直接结算。

(6) 养老：加强对养老行业的支持，助力培养一批发展可持续、运营规范、市场口碑良好的养老服务机构，推动增加养老服务供给，支持新市民在常住地就地养老。探索异地投保和快速理赔。积极参与养老保险第三支柱建设，支持保险机构针对新市民养老需求和特点，探索开发安全性高、保障性强、投保简便、交费灵活、收益稳健的商业养老保险产品。

值得注意的是，去年6月1日开展的专属商业养老保险试点，在为新业态、新市民提供养老保障方面已初显成效。数据显示，截至2022年1月底，6家试点保险公司累计承保保单近5万件，累计保费4亿元，其中快递员、网约车司机等新产业、新业态从业人员投保近1万人。今年3月1日，专属商业养老保险试点区域扩大到全国范围。扩大试点范围有利于推动试点保险公司深入探索商业养老保险发展经验，促进和规范第三支柱养老保险发展，更好满足人民群众多层次养老保障需求。

四、金融服务新市民存在的挑战与风险

《通知》着重要求对新市民实行金融支持，主要因素之一是新市民由于工作不稳定、信贷记录比较少，传统金融机构的风控模式难以很好识别，传统金融机构在解决新市民金融需求时，一是缺乏意识，对新市民缺乏相应关注，也没有针对自身客群进行细分，新市民长期处于被忽略的状态，这次政策提出满足新市民差异化金融需求，也是对金融机构的提醒和要求，二是缺乏手段，新市民因自身收入和本地资产（房产、车产）不足，或者是就业不稳定等，并不属于传统金融机构严重的“优质客户”，往往是被筛选的那部分，因此机构对于此方面的授信研究和业务开拓相对懈怠，服务水平欠缺。

之前的一些政策或者文件中就有提到，现在很多传统的金融机构面临出局或者是即将出局的情况，其中一个原因就是这一类的传统金融机构做下沉服务，较缺乏风控识别能力和客户经营经验，对于新市民的了解更是不足，缺乏对新市民的用户画像和分析能力，更是缺乏对新市民需求的理解。

目前，新市民的队伍有3亿多人，是一个很庞大的数字，作为嵌入城市各个角落和行业的新市民，有着较强的信贷需求，却因为是在城镇居住的时间较短，个人信用信息缺乏且缺少有效抵押物，传统银行考虑到成本收益的问题，很难覆盖这类群体的金融需求，所以新市民的金融服务需求总是难以得到满足。

因此，如何将金融服务嵌入到就业创业、租房买房、孩子上学等场景中，且使得这些需求能够更便捷、低成本的获得，设计出新的金融产品，是各金融机构需要思考完成的挑战。

从金融业务风险角度来看，新市民业务中一个需要着重关键点在于“征信问题”。

首先，如何把新市民精准的定位。在信贷业务中，应当在风控维度上加以细化。在客户筛选环节的必填信息里，可以加入“现居地址”、“原籍地址”这样的筛选条件。加上客户身份信息的验证环节，以此来交叉验证是否为“新市民”。在金融科技发展的今天，精准的筛选和定位，并不难做到。

另外，需要值得注意的是新市民的征信问题。大多数的大中专毕业生，可能征信记录较为空白。有一些新市民可能首次接触到金融服务。另外还可能出现，新市民之前有过相关的金融业务，征信上有一定的记录，但这个记录未必是良性的。所以，对于新市民的风控需要进行差异化，结合新市民金融业务的场景来进行差异化服务。

最后需要明确的是，新市民业务依然是以乡村振兴、普惠金融为前提，共同富裕为目标。新市民金融业务并不是所谓的“风口”，从广义上看也不是“蓝海”。需要金融机构和平台，本着普惠金融的态度去做，扎实的做，而不是一窝蜂的都去覆盖新市民。这样的话，差异产品不出来，覆盖太广，反而会造成大水漫灌。

五、几点建议

1、金融机构

生态重塑，是寻找新市民金融最优解的必经过程。

根据新市民金融需求端特点，承接新市民金融的生态更倾向于一种科技、场景、数据协同融合的复合生态。当这个生态里的各要素被有机融合和高效配置时，新市民金融的飞轮效应就会出现，并不断反哺生态。

数字科技贯穿生态全局。科技可从两方面推动市民金融下沉，其一是辅助金融机构识别新市民信用风险和经营风险，让金融机构的风控管理融合强相关和弱相关风控模型，实现高效授信决策；其二是提升金融机构与新市民之间的信贷匹配度，改善服务触达和体验，进而增加新市民的金融可得性。

金融机构在具体实践中，基于数字技术以知识赋能新市民工作与生活的同时，可以降低金融机构获取客户的成本，借助与客户互动信息可以更好的进行风控，甚至可以基于建立的消费金融生态体系逐渐拓展普惠金融服务领域，形成集新市民工作与生活消费为一体的普惠金融生态体系。

新市民金融的关键突破口在于，打破信息不对称，构建并完善新市民征信数据库。包含工商、财务、资产、流水、关系图谱等在内的数据，是搭建智能营销和智能风控模型的基础。在信贷服务嵌入新市民的生活场景时，新市民群体的信用体系也渐趋完善，有助于新市民高效获取其他普惠金融服务。

看似是向一个较新的群体进行精准服务，实际上需要各类机构苦练内功，充分运用好自身的科技技术，才能真正的服务新市民，让这项业务可持续发展。

2、新市民

在此也需要提醒新市民几点：

一是普惠政策大行其道，各消金公司会陆续推出各种消费金融产品，一定要严格审查贷款产品的年利率及还款内容，不要被人“借题发挥”；

二是金融贷款门槛降低，在创业就业方面，虽然《通知》鼓励商业银行加强对新市民的信贷支持，但并不是无原则，无要求的，需要根据新市民的信用状况、创业形态、资金需求类型等来优化的，因此要保证自身信用良好，不要盲目增加信贷压力；

三是理财、保险繁多，支持鼓励保险机构主动完善提供保险产品小孩教育、老人赡养、养老服务等均有涉及，保险产品繁多，新市民都保持理智，合理分配，不要刺激消费。

重要声明：

本报告的信息均来源于公开资料，其来源及观点出处皆被我公司认为可靠，但我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，客户和决策者据此做出的任何决策与本公司和作者无关。

本报告版权仅为我公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为兰瑞智库，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

**我们的一切努力都是为我们的客户——
提升竞争优势，共同创造持续长远的收益**

主办：兰瑞智库经济战略研究中心
网址：<http://www.runwaysys.com/>
e-mail: runwaysys@163.com
全国客服热线：4001182162