



中意财险:同门商保与自保尴尬竞合 B3

合利宝巨额商誉减值 民盛金科业绩“变脸” B4

英大信托融御项目逾期背后 B6

## 回报率不高 住房租赁市场大行唱主角

本报记者 张漫游 张艳芬 北京 上海报道

一边是部分银行暂停受理房地产行业新增授信或暂停房地产开发

### 抢先“试水”

《中国经营报》记者粗略统计,自2017年10月底至今,建行、中行、工行、交行、农行、中信银行纷纷与地方政府合作平台、房地产巨头企业等签署百亿、千亿级别的合作协议,上述6家银行在住房租赁领域的意向性授信总额已超过万亿元。

此外,2017年11月,在城商行中南京银行南京分行参与设立了40亿元住房租赁产业基金,试水住房租赁行业。

苏宁金融研究院高级研究员石大龙告诉记者,无论是B端还是C端,住房租赁都是轻资产市场,缺乏抵押物是银行此前不愿涉足住房租赁市场的主要原因之一。“目前除几大国有银行及个别股份行、城商行外,其他大多数银行并未介入这一市场的原因是目前住房租赁金融仍没有风险可控前提下的清晰盈利模式。国有银行进入,一方面是响应政策号召,另一方面也因为大行的风控能力相对较强。”石大龙如是说。

尽管各大银行推出了意向授信、住房租赁贷款等金融支持手段,但在实际操作层面,存在供给端和需求端潜力未释放的状态,国有银行进入住房租赁市场仍处于摸索的阶段。

从银行“试水”的情况看,在提供资金支持方面,目前各家银行主要从三方面切入,其一是参与支持政府和房地产开发商开发新增长租房源项目;其二是配合企业收购、改建大中型城市闲置和低效利用的国有厂房、商业办公用房等存量物业,对租赁住房的企业提供用

贷业务;另一边,则是银行抢滩布局房地产市场——进入2018年,银行对房地产相关业务冷热不一。

2月初,中国银行在上海宣布全面进军住房租赁金融市场。在此

之前,中国建设银行、交通银行等已表示要全面进入金融住房租赁市场;中国农业银行、中国工商银行、中信银行以及城商行中的南京银行,也均对此市场有所布局。

于收购、改造、装修等的授信业务支持;其三是围绕住房租赁提供全生命周期的融资服务。

中行相关负责人告诉记者,以该行为例,“新增优质租赁住房项目”和“存量盘活类项目”的融资在抵押担保等增信措施方面有一定差异,但在融资成本方面没有定量的差异。

上述三种切入方式涉及的合作对象又主要分为两种,即“银企”合作和“银政”合作。

在银企合作中,银行与房企双方签署租赁权转让协议,通过银行平台出租房源,同时银行也可向租户提供包括租房按揭贷款在内的金融产品;在银政合作中,银行与政府联手建设住房租赁管理平台,在入房核验、交易撮合、信用评价、资金监管等租房全流程各个环节提供相应的金融服务和产品。

尽管在种种利好政策的刺激下,“住房租赁蓝海”概念被市场普遍认同,但某国有银行个贷部人士坦言,目前租赁住房市场面临的主要难题是项目的预期收益率普遍较低,“经济账难算”。

某国有银行信贷部人士亦认为,要激励更多银行参与到住房租赁市场中,关键要让银行看到业务的“可持续”。“尤其对于中小银行而言,近年来其经营压力逐渐增加,要让这些银行尽快进入住房租赁这一陌生的市场,响应‘租购并举’,需要更多政策的支持。”

上述中行相关负责人给出4方面建议,其一是建议进一步健全相关法律和政策,出台租赁住房的相关指导意见,着重维护承租人和出

租人的合法权益,保护弱势群体承租者的权益,提高其消费的意愿;其二是营造更加宽松的财税环境,给予更大的优惠力度,才能有效推进更多企业加入住房租赁市场;其三是参考上海模式,控制租赁住房土地出让价格,使得重资产项目持有成本可控;其四是建议在部分区域对租赁住房融资给予专项贴息。



截至目前,建行、中行、工行、交行、农行、中信银行、南京银行等纷纷布局住房租赁市场。 本报资料室/图

“另外国内退出机制没做到位,这跟房地产租赁市场的金融刚刚起步是有关联的。后期要确保盈利,鼓励更多的资金进入,肯定要退出机制,符合金融产品本身的退出、上市等。”易居研究院智库中心研究总监严跃进如是说。

同策研究院首席分析师张宏伟认为:“长租公寓不赚钱是业内公认的事实,规模大了的确能摊薄固定成本,增加利润率,但实际上这个市场骨子里依然是个三分钱生意。市场化的租赁住房本质在于先租后

买,买是最终安定基础,也是租售同权实现的最终方式。伴随着收入水平的提升,租赁住房的群体不会不断转化到住房交易市场,租赁住房空间不会一直无限制放大到3万亿~4万亿元的规模。”

另外,严跃进认为:“因为政府的鼓励,银行等金融机构对住房租赁主体的融资已经在进行,所以供应端的融资问题不大。但是需求端存在问题,很多人很难理解给租房人提供租房贷款具体是怎么样的概念,公众对此性价比模糊,那么这就是潜在的问题和风险。”

“虽然资产证券化等方式为长租公寓融资提供了资金的支持,从现实的操作层面来讲,有可能这些资金不能马上或百分百用到长租公寓上,也有可能投资到相关房地产开发领域中去,资金的流向未来要关注。”张宏伟如是说。

“虽然资产证券化等方式为长租公寓融资提供了资金的支持,从现实的操作层面来讲,有可能这些资金不能马上或百分百用到长租公寓上,也有可能投资到相关房地产开发领域中去,资金的流向未来要关注。”张宏伟如是说。

“虽然资产证券化等方式为长租公寓融资提供了资金的支持,从现实的操作层面来讲,有可能这些资金不能马上或百分百用到长租公寓上,也有可能投资到相关房地产开发领域中去,资金的流向未来要关注。”张宏伟如是说。

下转 B2

## 湖州银行申请采纳赤道原则

本报记者 王柯瑾 张荣旺 北京报道

继兴业银行、江苏银行之后,中国大陆又一家中资银行在项目融资中采纳赤道原则。

近日,《中国经营报》记者获悉,湖州银行正在申请采纳赤道原则,并根据赤道原则的相关要求,在顶层设计和完善制度体系方面已经取得一定进展,同时该行提出在三年内具备上市条件,成为全国首家以“绿色金融”实现IPO的商

### 城商行发力

赤道原则形成于2003年,是由全球主要金融机构参照国际金融公司的可持续发展政策与指南建立的一套自愿性金融行业基准,旨在判断、评估和管理项目融资中的环境与社会风险,是金融可持续发展的原则之一。

自2008年兴业银行率先采纳赤道原则至今,这一国际项目融资标准落地中国大陆已是第十个年头。2017年江苏银行宣布在国内城商行中率先采纳赤道原则。

日前,记者从湖州银行绿色金

融部获悉,目前湖州银行根据赤道原则的相关要求,在顶层设计和完善制度体系方面已经取得一定进展,同时该行提出在三年内具备上市条件,成为全国首家以“绿色金融”实现IPO的商业银行。”湖州银行相关负责人告诉记者。

根据赤道原则,银行要结合项目分类审查其环境和社会风险,在借款合同中嵌入承诺性条款,并聘

请独立外部专家审查项目的社会和环境评估报告、行动计划以及磋商披露的记录等资料,对项目建设和运营实施持续监管,并定期披露银行在赤道原则方面的实施情况。

“随着更多的金融机构采纳赤道原则,符合赤道原则标准的绿色金融产品体系、环境与社会风险管理体系将更加完善。”中国人民大学重阳金融研究院绿色金融部副主任曹明弟在接受记者采访时表示。随着绿色金融市场规模不断扩大,越来越多的商业银行积极借鉴赤道原则实施绿色金融战略。

曹明弟认为:“城商行在融资项目中采纳赤道原则,短期单从经营角度而言会增加业务成本,但从长远看是有利于其自身可持续发展的。另外,城商行加入赤道银行可以在差异化发展上有所突破,且坚持赤道原则从环境与社会角度考虑资金的投向,也可以大大提升自身的形象和美誉度。”

曹明弟表示:“采纳赤道原则,银行业务流程制度必须进行相应的改造,以符合赤道原则的要求以及接受大众及第三方机构的监督和评估。”

曹明弟认为:“城商行在融资项目中采纳赤道原则,短期单从经营角度而言会增加业务成本,但从长远看是有利于其自身可持续发展的。另外,城商行加入赤道银行可以在差异化发展上有所突破,且坚持赤道原则从环境与社会角度考虑资金的投向,也可以大大提升自身的形象和美誉度。”

曹明弟表示:“采纳赤道原则,银行业务流程制度必须进行相应的改造,以符合赤道原则的要求以及接受大众及第三方机构的监督和评估。”

曹明弟表示:“采纳赤道原则,银行业务流程制度必须进行相应的改造,以符合赤道原则的要求以及接受大众及第三方机构的监督和评估。”

曹明弟表示:“采纳赤道原则,银行业务流程制度必须进行相应的改造,以符合赤道原则的要求以及接受大众及第三方机构的监督和评估。”

曹明弟表示:“采纳赤道原则,银行业务流程制度必须进行相应的改造,以符合赤道原则的要求以及接受大众及第三方机构的监督和评估。”

## 银行理财“此消彼长”: 同业降5成 零售成新宠

本报记者 秦玉芳 广州报道

2月初,银行业理财登记托管中心发表的《中国银行业理财市场报告(2017年)》(以下简称《报告》)显示,2017年银行业金融机构理财产品增速下降,其中同业理财规模及占比出现“双降”趋势,规模较年初降幅达51.13%。

在同业理财收缩压力下,银行业开发型个人理财产品快速增长,其中宝宝类的现金管理产品

### 同业理财规模占比双降

《报告》显示,截至2017年底,全国562家银行业金融机构存续理财产品9.35万只,存续余额为29.54万亿元,同比仅增长1.69%,增速较去年同期下降21.94%。

数据显示,2015年和2016年底,全国银行业金融机构存续理财产品分别为6.09万只、7.42万只,存续余额同比增幅分别为56.46%、23.63%。与之相比,2017年底存续理财产品数量增幅持续上升,但存续余额增速则大幅下降。

同时,在系列调控政策影响下,同业理财规模及占比较年初出现“双降”局面。年报数据显示,截至2017年底金融同业类产品存续余额为3.25万亿元,较年初大幅减少3.40万亿元,降幅为51.13%;占全部理财产品存续余额的11%,占比较年初下降11.88%。

挖财网络技术有限公司党委书记、副总裁王志峰认为,近年来银行很多表内业务延伸到表外,通过不同通道设计成理财产品,导致同业理财规模快速增长,在资管新规要求下,银行表外资产大部分要回归表内,且金融去杠杆影响,致使同业理财规模大幅收缩。“随着监管的持续趋严,未来同业理财将会继续收紧。”

2017年11月17日,央行发布《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见(征求意见稿)》,要求打破刚性兑付,全部资管产品净值化管理,消除多层嵌套,降低期限错配,按照资管

### 开放型个人理财产品受宠

同业理财规模及占比双降的同时,面向个人投资者的理财规模及占比则有上升趋势。按投资者类型来分,面向个人投资者发行的理财产品分为一般个人类、高资产净值类与私人银行类三大类。

截至2017年底,面向个人投资者发行的理财产品存续余额19.79万亿元,占全部理财产品存续余额的66.99%。其中,一般个人类产品存续余额较年初增长2.76万亿元,增幅达23.31%;占全部理财产品存续余额的49.42%,较年初增长8.68个百分点。

刘银平指出,同业理财规模受限,银行从而将重心转移到零售理财,面向个人和企业的理财规模逐渐增长,而这部分受监管的影响最小。

实际上,2017年至2018年1月,包括宝宝类现金管理型产品和定活两便理财产品在内的全开放式理财产品增长迅速。据普益标准数据显示,2018年1月在售的全开放式预期收益型人民币产品数量为392款,较2017年同期增长37.1%。

据融360大数据研究院统计

增长尤为明显。融360大数据研究院统计数据显示,2017年第四季度66家平台推出的74只开放式现金管理型产品中,近30只来自银行,规模靠前的多为大中型银行、第三方支付平台或基金公司发售的产品规模。

分析认为,受资管新规和金融去杠杆影响,同业理财将持续收缩,与此同时个人理财需求旺盛,未来银行在个人理财方面也将出现分化,同时理财产品也将逐渐向净值化转型。

产品的类型制定统一的监管标准,对同类资管业务做出一致性规定,实行公平的市场准入和监管,为资管业务健康发展创造良好的制度环境。

国泰君安研究所银行首席分析师邱冠华在研报中分析认为,刚性兑付切中了广大客户对“低风险”的需求,可以增强客户黏性,但打破刚性兑付会冲击客户“低风险”的习惯性依赖心理,或造成理财大幅缩水,这也是银行业内最为担心的一个问题。

数据显示,截至2017年底,非保本产品的存续余额为22.17万亿元,占全部理财产品存续余额的75.05%,较年初下降4.51个百分点;保本产品的存续余额为7.37万亿元,占全部理财产品存续余额的24.95%,较年初上升4.51个百分点。

恒大研究院分析师任泽平在研报中指出,保本理财余额有所提高与金融去杠杆背景下同业负债等负债方式受限有关,银行通过发行保本理财产品提高表内负债。

融360理财分析师刘银平告诉《中国经营报》记者,银行存款收缩,低利率时期银行拉存款的难度越来越大,而以往保本理财被纳入到表内理财,可以充当一般性存款,银行通过发售保本理财可以有效吸收到资金。“资管新规要求金融机构不得开展表内资产管理业务,所以以后银行还能否发行保本理财是个问题。”

刘银平指出,同业理财规模受限,银行从而将重心转移到零售理财,面向个人和企业的理财规模逐渐增长,而这部分受监管的影响最小。

### 开放型个人理财产品受宠

同业理财规模及占比双降的同时,面向个人投资者的理财规模及占比则有上升趋势。按投资者类型来分,面向个人投资者发行的理财产品分为一般个人类、高资产净值类与私人银行类三大类。

截至2017年底,面向个人投资者发行的理财产品存续余额19.79万亿元,占全部理财产品存续余额的66.99%。其中,一般个人类产品存续余额较年初增长2.76万亿元,增幅达23.31%;占全部理财产品存续余额的49.42%,较年初增长8.68个百分点。

刘银平指出,同业理财规模受限,银行从而将重心转移到零售理财,面向个人和企业的理财规模逐渐增长,而这部分受监管的影响最小。

实际上,2017年至2018年1月,包括宝宝类现金管理型产品和定活两便理财产品在内的全开放式理财产品增长迅速。据普益标准数据显示,2018年1月在售的全开放式预期收益型人民币产品数量为392款,较2017年同期增长37.1%。

据融360大数据研究院统计