

# 多地保租房建设提速 银行加大住房租赁信贷投放

本报记者 杨井鑫 北京报道

3月22日,作为首都住房保障体系主力军的北京保障房中心有限公司与工商银行、国家开发银行、建设银行、农业银行、中国银行、交通银行6家金融机构签署了战略合作

## 保租房建设提速

不少地方都有保障性住房建设的重大项目,银行会根据项目的不同情况给予相应的资金支持,确保建设项目的顺利推进。

作为与老百姓安居紧密相关的一项重要工作,各地的保障性租赁住房建设已然提速。

3月22日,北京保障房中心有限公司与6家银行签署了一份总金额高达1800亿元人民币的战略合作协议。该公司总经理金焱表示,北京保障房中心将努力增加公租房供给,满足城市特殊困难群体住房需求,同时大力开拓保租房市场,加大对城市新市民、青年人等新就业群体的保障力度,充分发挥全市保租房市场的“稳定器、压舱石”作用。

据介绍,北京保障房中心始终把拓展融资渠道、推进融资创新摆在重要位置,已逐步建立起多元化融资体系。未来北京保障房中心有限公司将持续聚焦住房保障领域的主责主业,利用多渠道、多品种的融资体系,为北京保障性住房事业高质量发展贡献力量。

已披露信息显示,目前北京保障房中心持有各类保障性住房项目近180个,房源超过16万套,

## 加大信贷投放

租赁住房项目面临投资回收期长、资金使用效率低等问题。银行支持该类项目需要在创新的同时探索一个成熟的模式。

2月24日,人民银行、银保监会发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见(征求意见稿)》,围绕加强住房租赁信贷产品和服务模式创新、拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道以及加强和完善住房租赁金融风险管控等三方面支持住房租赁市场发展。

目前很多银行在保障性租赁住房领域的信贷规模增长都比较快,银行授信力度加大。

截至目前,工行北京市分行围绕城市更新、重大项目、民生保障等重点领域,累计审批信贷项目600余个,金额超万亿元;累计支持各类政策性住房项目150余个,提供融资规模达2300亿元。

2月28日,兴业银行郑州分行

协议。根据协议,由每家银行为北京保障房中心有限公司提供300亿元人民币的意向性融资支持,总合作金额达到1800亿元人民币。

据《中国经营报》记者了解,住房租赁市场发展是构建房地产发展新模式、确保房地产市场平

稳健康发展的重要一环。在国家政策明确要求加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度之后,近期多地陆续发布了保障性住房租赁政策和工作目

标,并上马了部分项目。由于这类项目涉及到新市民安居金融服务,银行也围绕住房租赁市场进行了信贷产品和服务模式的创新,加大了信贷投放力度。

2月24日,人民银行、银保监会发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见(征求意见稿)》,围绕加强住房租赁信贷产品和服务模式创新、拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道以及加强和完善住房租赁金融风险管控等三方面支持住房租赁市场发展。

标,并上马了部分项目。由于这类项目涉及到新市民安居金融服务,银行也围绕住房租赁市场进行了信贷产品和服务模式的创新,加大了信贷投放力度。

2月24日,人民银行、银保监会发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见(征求意见稿)》,围绕加强住房租赁信贷产品和服务模式创新、拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道以及加强和完善住房租赁金融风险管控等三方面支持住房租赁市场发展。

标,并上马了部分项目。由于这类项目涉及到新市民安居金融服务,银行也围绕住房租赁市场进行了信贷产品和服务模式的创新,加大了信贷投放力度。

2月24日,人民银行、银保监会发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见(征求意见稿)》,围绕加强住房租赁信贷产品和服务模式创新、拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道以及加强和完善住房租赁金融风险管控等三方面支持住房租赁市场发展。

标,并上马了部分项目。由于这类项目涉及到新市民安居金融服务,银行也围绕住房租赁市场进行了信贷产品和服务模式的创新,加大了信贷投放力度。

2月24日,人民银行、银保监会发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见(征求意见稿)》,围绕加强住房租赁信贷产品和服务模式创新、拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道以及加强和完善住房租赁金融风险管控等三方面支持住房租赁市场发展。

标,并上马了部分项目。由于这类项目涉及到新市民安居金融服务,银行也围绕住房租赁市场进行了信贷产品和服务模式的创新,加大了信贷投放力度。

2月24日,人民银行、银保监会发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见(征求意见稿)》,围绕加强住房租赁信贷产品和服务模式创新、拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道以及加强和完善住房租赁金融风险管控等三方面支持住房租赁市场发展。

标,并上马了部分项目。由于这类项目涉及到新市民安居金融服务,银行也围绕住房租赁市场进行了信贷产品和服务模式的创新,加大了信贷投放力度。

2月24日,人民银行、银保监会发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见(征求意见稿)》,围绕加强住房租赁信贷产品和服务模式创新、拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道以及加强和完善住房租赁金融风险管控等三方面支持住房租赁市场发展。

标,并上马了部分项目。由于这类项目涉及到新市民安居金融服务,银行也围绕住房租赁市场进行了信贷产品和服务模式的创新,加大了信贷投放力度。

稳健康发展的关键一环。在国家政策明确要求加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度之后,近期多地陆续发布了保障性住房租赁政策和工作目

标,并上马了部分项目。由于这类项目涉及到新市民安居金融服务,银行也围绕住房租赁市场进行了信贷产品和服务模式的创新,加大了信贷投放力度。

2月24日,人民银行、银保监会发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见(征求意见稿)》,围绕加强住房租赁信贷产品和服务模式创新、拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道以及加强和完善住房租赁金融风险管控等三方面支持住房租赁市场发展。

标,并上马了部分项目。由于这类项目涉及到新市民安居金融服务,银行也围绕住房租赁市场进行了信贷产品和服务模式的创新,加大了信贷投放力度。

2月24日,人民银行、银保监会发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见(征求意见稿)》,围绕加强住房租赁信贷产品和服务模式创新、拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道以及加强和完善住房租赁金融风险管控等三方面支持住房租赁市场发展。

标,并上马了部分项目。由于这类项目涉及到新市民安居金融服务,银行也围绕住房租赁市场进行了信贷产品和服务模式的创新,加大了信贷投放力度。

2月24日,人民银行、银保监会发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见(征求意见稿)》,围绕加强住房租赁信贷产品和服务模式创新、拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道以及加强和完善住房租赁金融风险管控等三方面支持住房租赁市场发展。

标,并上马了部分项目。由于这类项目涉及到新市民安居金融服务,银行也围绕住房租赁市场进行了信贷产品和服务模式的创新,加大了信贷投放力度。

2月24日,人民银行、银保监会发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见(征求意见稿)》,围绕加强住房租赁信贷产品和服务模式创新、拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道以及加强和完善住房租赁金融风险管控等三方面支持住房租赁市场发展。

标,并上马了部分项目。由于这类项目涉及到新市民安居金融服务,银行也围绕住房租赁市场进行了信贷产品和服务模式的创新,加大了信贷投放力度。

2月24日,人民银行、银保监会发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见(征求意见稿)》,围绕加强住房租赁信贷产品和服务模式创新、拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道以及加强和完善住房租赁金融风险管控等三方面支持住房租赁市场发展。

标,并上马了部分项目。由于这类项目涉及到新市民安居金融服务,银行也围绕住房租赁市场进行了信贷产品和服务模式的创新,加大了信贷投放力度。

2月24日,人民银行、银保监会发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见(征求意见稿)》,围绕加强住房租赁信贷产品和服务模式创新、拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道以及加强和完善住房租赁金融风险管控等三方面支持住房租赁市场发展。

标,并上马了部分项目。由于这类项目涉及到新市民安居金融服务,银行也围绕住房租赁市场进行了信贷产品和服务模式的创新,加大了信贷投放力度。

2月24日,人民银行、银保监会发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见(征求意见稿)》,围绕加强住房租赁信贷产品和服务模式创新、拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道以及加强和完善住房租赁金融风险管控等三方面支持住房租赁市场发展。

标,并上马了部分项目。由于这类项目涉及到新市民安居金融服务,银行也围绕住房租赁市场进行了信贷产品和服务模式的创新,加大了信贷投放力度。

# 乡村振兴票据超1500亿元 四家银行承销规模超百亿元

本报记者 张漫游 北京报道

农村金融一直是金融服务中的薄弱环节。正如党的二十大报告指出,全面建设社会主义现代化国家,最艰巨最繁重的任务仍

## 乡村振兴票据承销前10名均为银行

中国银行业间市场交易商协会数据显示,截至2023年2月末,共有131家企业发行乡村振兴票据1500多亿元,发行金额占公司信用类乡村振兴债比重超七成,支持项目覆盖全国27个省(自治区、直辖市)。

《中国经营报》记者梳理发现,乡村振兴票据以超短期融资券和中期票据为主要形式;发行利率多集中于3%至4%之间;发行主体信用评级以AAA、AA+居多。

票据承销的背后,少不了银行机构的支持。中国银行业间市场交易商协会披露的数据显示,截至2022年末,乡村振兴票据承销前10名均

然在农村。

为支持乡村振兴,近年来银行积极探索了多种方式。

3月21日,中国银行间市场交易商协会公布的数据显示,截至2023年2月末,共有131家企业发

行乡村振兴票据1500多亿元。其中,截至2022年末,乡村振兴票据承销前10名均为银行,其中4家承销规模超百亿元。

展望后市,大公国际资信评估有限公司(以下简称“大公国际”)分析认为,乡村振兴票据迎

来政策暖风。在中央一号文件影响下,乡村振兴专项债、乡村振兴票据发行量势必迎来增长,将有更多资金被引导至乡村振兴领域。

支持和机制还需进一步完善:一是尽快出台统一完整的乡村振兴债券支持项目目录;二是在发行审批阶段可加强对项目的审核,防范通过项目包装获取发行资格的行为,如类比绿色债券管理规定,引入第三方的项目认证机构等;三是在投资端可考虑加强相应的激励机制,鼓励金融机构优先投资乡村振兴债券,支持乡村振兴发展;四是在债券后续监管方面,建议可加强募集资金用途的监管和信息披露,保证资金真实用到了相应的项目上,并持续跟踪资金使用的效率和产生的效果。

不过,中金公司研究部信用研究团队负责人、董事总经理许艳认为,目前,乡村振兴票据相关政策

行乡村振兴票据1500多亿元。其中,截至2022年末,乡村振兴票据承销前10名均为银行,其中4家承销规模超百亿元。

展望后市,大公国际资信评估有限公司(以下简称“大公国际”)分析认为,乡村振兴票据迎

来政策暖风。在中央一号文件影响下,乡村振兴专项债、乡村振兴票据发行量势必迎来增长,将有更多资金被引导至乡村振兴领域。

支持和机制还需进一步完善:一是尽快出台统一完整的乡村振兴债券支持项目目录;二是在发行审批阶段可加强对项目的审核,防范通过项目包装获取发行资格的行为,如类比绿色债券管理规定,引入第三方的项目认证机构等;三是在投资端可考虑加强相应的激励机制,鼓励金融机构优先投资乡村振兴债券,支持乡村振兴发展;四是在债券后续监管方面,建议可加强募集资金用途的监管和信息披露,保证资金真实用到了相应的项目上,并持续跟踪资金使用的效率和产生的效果。

不过,中金公司研究部信用研究团队负责人、董事总经理许艳认为,目前,乡村振兴票据相关政策

支持和机制还需进一步完善:一是尽快出台统一完整的乡村振兴债券支持项目目录;二是在发行审批阶段可加强对项目的审核,防范通过项目包装获取发行资格的行为,如类比绿色债券管理规定,引入第三方的项目认证机构等;三是在投资端可考虑加强相应的激励机制,鼓励金融机构优先投资乡村振兴债券,支持乡村振兴发展;四是在债券后续监管方面,建议可加强募集资金用途的监管和信息披露,保证资金真实用到了相应的项目上,并持续跟踪资金使用的效率和产生的效果。

不过,中金公司研究部信用研究团队负责人、董事总经理许艳认为,目前,乡村振兴票据相关政策

支持和机制还需进一步完善:一是尽快出台统一完整的乡村振兴债券支持项目目录;二是在发行审批阶段可加强对项目的审核,防范通过项目包装获取发行资格的行为,如类比绿色债券管理规定,引入第三方的项目认证机构等;三是在投资端可考虑加强相应的激励机制,鼓励金融机构优先投资乡村振兴债券,支持乡村振兴发展;四是在债券后续监管方面,建议可加强募集资金用途的监管和信息披露,保证资金真实用到了相应的项目上,并持续跟踪资金使用的效率和产生的效果。

不过,中金公司研究部信用研究团队负责人、董事总经理许艳认为,目前,乡村振兴票据相关政策

# 收益率波动收敛 信用债配置回暖

本报记者 秦玉芳 广州报道

近来,银行债券配置积极性提升,2月份持债份额创下有史以来新高。其中,信用债配置需求正在明显回暖。普益标准数据显示,2023年以来理财持续净买入信用债,1月和2月共净买入了约1350亿元信用债,与2022年同期相比同比增长302%。

## 持债份额创历史新高

申万宏源最新研报显示,2月商业银行增持债券14275亿元(1月增持12941亿元),大幅增持地方债、政金债、国债和同业存单;持债份额为56.36%,已经创下有数据统计以来最高值。

同时,债券托管量大幅增加。根据中债登和上清所公布的债券托管数据,2月债券托管总量为129.44万亿元,同比增速下降0.15个百分点至8.6%,环比增量从2023年1月的2501亿元大幅上行至1.45万亿元。

从配置情况来看,银行对信用品种配置需求回暖。兴业研究利率研究分析师顾怀宇表示,当前市场中的主体对于债券的配置意愿上升。在顾怀宇看来,从历史经验来看,通常在低波动的市场中,投资者更愿意配置信用债,采用票息策略增厚收益。“近期债市波动率持续收敛,债市波动率的下降利多信用债,使得年初配置资金集中增配信用债。”

惠誉评级亚太区银行评级董事徐雯指出,商业银行特别是大型银行自营资产配置以利率债为主,对信用债的配置更多通过理财。

“在经历了去年底理财赎回负反馈导致债市大幅波动后,今年年初以来理财赎回负反馈的冲击持续缓解。商业银行一方面增配信用债来缓冲持续的抛压,另一方面通过推出混合估值型理财产品来平滑资产端的价格波动,进而减小理财负债端的不稳定。”

2023年春节后,理财对信用债、利率债和同业存单买入速率均有所加快。中信证券报告显示,截至3月17日,银行理财子春节后实现净买入额为3452亿元,其中进入3月后三周内净买入额为1253亿元。从结构上看,信用债1月以来净买入额持续增加,进入3月后买入速率进一步扩张,截至3月17日,已连续36个交易日实现净买入,节后累计净买入额为1571亿元。

“从机构行为来看,2月份理

## 未来强化信用债配置风险控制

在债券配置逐步升温的情况下,海外银行风险事件的持续发酵对国内债券资产配置策略的影响也受到投资者关注。

惠誉评级亚太区银行评级董事薛慧如认为,从直接影响来看,海外银行风险事件将导致问题银行的债务工具出现价格波动甚至损失,但是中资银行对这些风险资产的直接敞口较小,面临的资产减值风险相对有限。顾怀宇表示:“我们认为海外风险事件的扰动暂时仍停留在情绪层面,并不会对国内金融机构的债券资产配置产生决定性影响。国内的基本面、资金面变化仍然是关键主导因素。”

在杜阳看来,国内金融机构对债券资产的配置不会受到海外市场的影响。“近期,人民银行下调存款准备金率0.25个百分点,持续推动实体经济实现质的有效提升和量的合理增长;在此背景下,我国金融机构流动性较为充裕,在配置债券资产等方面具有相对宽松的操作空间,可以平衡好资产和负债的期限、结构、利率等要素,兼顾自身发展的安全性、流动性和盈利性。”

杜阳强调,当前背景下,国际投资机构或增加对中国资本市场的投资意愿,国内市场需要提前做好准备应对境外资金涌入的准备;对于

分析人士认为,随着债市波动率的下降和商业银行资本管理新规的出台,使得当前市场中的主体对于债券资产配置意愿大幅上升;尽管海外银行信用风险扰动加剧了国际资本避险情绪,但整体来看国内金融机构对债券资产的配置不会受到太多影响,今年银行或持续增加信用类债券配置,并会更加注重风险控制。

财、基金赎回压力出现明显缓解。资金端的变化使得理财与基金持续加大信用债配置力度,2月基金、理财净买入信用债分别为1049亿元、870亿元。”顾怀宇表示。

华龙证券注册国际投资分析师浦晨龙进一步指出,由于2022年11月开始出现银行理财赎回潮,不断的负反馈使得信用债持续被抛售,且期间信用债相较于利率债的跌幅更大,导致利差不断扩大;在银行理财负反馈冲击得到缓解后,信用债有较大的利差优势,使得银行的投资意愿加强。

中信证券分析认为,伴随着银行理财规模的修复,下半年债市存在走强契机。

信贷需求不足,也是驱动银行加大信用债配置力度的因素之一。在徐雯看来,目前仍在经济恢复的初期,信贷需求特别是居民端信贷需求仍待修复,特别是项目储备不足的中小银行适当增配信用债以抵消贷款需求中不足的部分。

方正证券研究认为,前两个月信贷投放节奏存在修正的必要;如果银行信贷投放节奏放缓,并且债券相对贷款性价比提升,银行可能边际增加对债券的配置力量。

此外,中国银行研究院博士后杜阳还指出,资本新规下调企业债券中投资级债券的风险权重,一定程度上提升了银行配置优质信用债的意愿。

2023年2月,银保监会、人民银行发布《商业银行资本管理办法(征求意见稿)》(以下简称《办法》),全面修订风险加权资产计量规则,包括信用风险权重法和内部评级法、市场风险标准法和内模法以及操作风险标准法,提升资本计量的风险敏感性。根据《办法》,地方政府一般债风险权重从20%降低到10%,投资级公司债风险权重也由100%下调至75%,资产证券化风险暴露的风险权重下限调整为15%。

国内投资机构来说,在宏观经济持续向好的环境下,大类资产配置可能更加倾向于国内市场,权益类投资占比或将有所上升。

不过,薛慧如进一步表示,从间接影响来看,海外银行风险事件对境外市场流动性和市场情绪都造成了较大的冲击。“短期内,资产价格和利率水平波动显著加剧,投资者避险情绪显著上升;中期来看,风险事件对后续国内外经济走势和货币政策导向也会产生一定的影响,对未来信用风险、市场风险和流动性风险的判断也会发生一定的变化。这都将影响中资银行大类资产配置方向以及债券投资策略。”薛慧如说。

薛慧如还指出,此次海外银行风险事件凸显了由资产负债错配引发的流动性风险,这也将促使国内金融机构未来在资产负债布局上,更加注重流动性风险的管理,在债券资产的配置中,也将更加重视资产的流动性以及和负债的匹配度。

某券商分析师也透露,在欧美银行事件持续扰动下,股市下跌,债市收益率下行,预计今年国内金融机构对债券资产的配置可能会更加倾向于信用债等相对较安全的债券品种;对于国内投资机构来说,在大类资产配置策略方面,也需要更加注重风险控制。