

住房租赁“金融17条”落地 银行创新再提速

本报记者 张漫游 北京报道

日前,中国人民银行、国家金

融监督管理总局发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见》(以下简称“《意见》”),从加强住

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、加强和完善住房租赁

金融管理等方面推出17条举措,支持住房租赁市场发展。该《意见》自2024年2月5日起施行。

业内人士认为,住房租赁项目本身贷款期限长、盈利性不高,《意见》鼓励金融机构合理确定贷

款期限和利率定价,鼓励信贷产品和服务模式创新,为金融机构参与住房租赁铺路。

鼓励金融产品创新

《意见》带动了住房租赁生态综合金融服务。

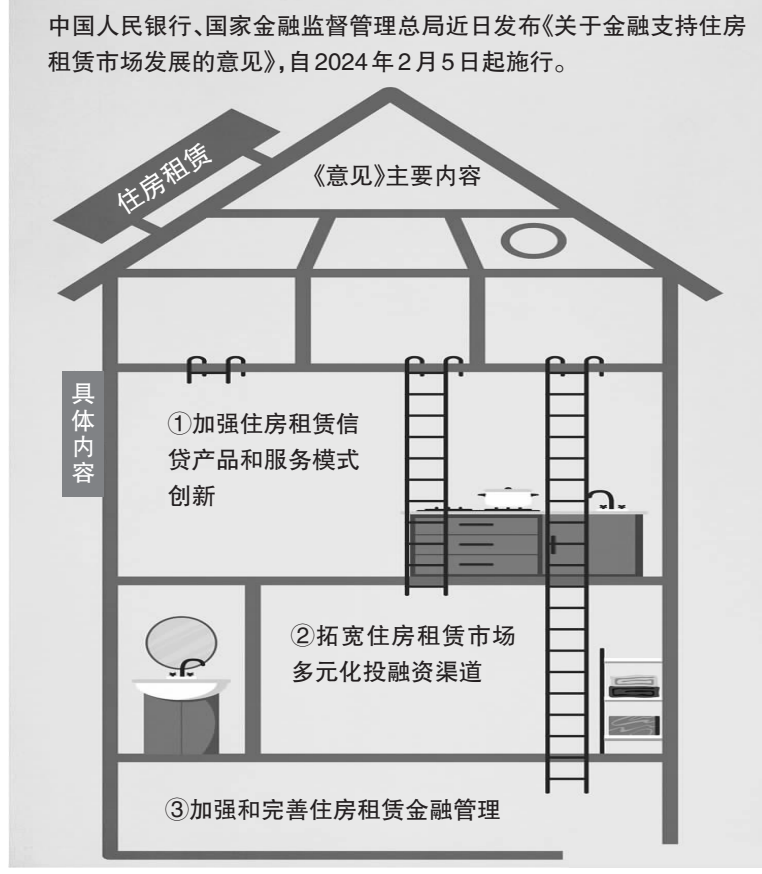
关于金融产品及服务创新,《意见》指出,要加大住房租赁开发建设信贷支持力度,满足团体批量购买租赁住房的合理融资需求,支持发放住房租赁经营性贷款,完善住房租赁相关企业综合金融服务。

“目前,住房租赁信贷产品可能存在产品功能不完善、期限和利率定价合理性欠缺等问题,同时租赁信贷产品的风险评价和贷后管理也需要进一步完善。”诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪告诉《中国经营报》记者。

本次《意见》提到,支持商业银行向房地产开发企业、工业园区、农村集体经济组织、企事业单位等各类主体依法合规新建、改建长期租赁住房发放住房租赁开发建设贷款;住房租赁开发建设贷款期限一般为3年,最长不超过5年,租赁住房建设的项目资本金比例应符合国务院关于固定资产投资项目资本金制度相关要求;住房租赁企业运营自有产权长期租赁住房的,住房租赁经营性贷款的期限最长不超过20年,贷款额度原则上不超过物业评估价值的80%。

“上述政策进一步明确了银行支持住房租赁贷款的模式,为银行下一步开展住房租赁相关业务指明了方向。”同策研究院研究总监宋红卫表示。

在产品创新上,银行机构也始终积极作为。例如,2022年9月,建设银行(601939.SH)经国务院特批创新设立建信住房租赁基金,收购房企存量资产改造为租赁住房,增加市场化长租房和保障性租赁住房供给。截至2023年11月末,建信住房租赁基金投资项目22个,资产规



模92.10亿元,投资规模57.64亿元。

自2023年以来,建设银行积极推进以建信住房服务有限责任公司为原始权益人、以建信住房租赁基金为重要资产提供方的集团自持保租房项目,已获国家发展改革委受理完成。该只公募REITs申报发行,将进一步丰富基础设施公募REITs的发行主体和资产类型,同时也是建设银行实施住房租赁战略系列举措中的重要一环。

同时,《意见》提出,鼓励商业银行积极探索适合住房租赁相关企业需求特点的金融服务模式和金融产品,向住房租赁企业、住房租赁经纪机构、住房租赁管理服务平

台等提供开户、结算、咨询、现金管理等综合性金融解决方案。

兴业经济研究咨询股份有限

公司(以下简称“兴业研究”)方面分析指出,商业银行在为住房租赁相关企业提供信贷产品之后,还可以继续以此前的合作为切入点,开展保障性租赁住房建成后金融服务,形成持续性全链条闭环管理。在保障性租赁住房建成之后,相关住房的运营也需要进行持续性的金融服务。例如,房地产维修基金的托管、存放,租金的收缴、存放和托管,以及相关保障性租赁住房的运营和管理等。

建设银行方面亦认为,《意见》带动了住房租赁生态综合金融服务。租赁住房建成后是一种“有形”的生态联结,商业银行为住房租赁企业提供融资服务之后,还可以此为切入点,围绕住房租赁生态提供综合服务,构建服务闭环。

住房租赁需关注重点区域

下一步,银行应找准市场切入点,重点聚焦人口净流入的一、二线城市等重点区域,发掘住房租赁相关金融需求。

谈及《意见》对于银行的影响,关荣雪表示,《意见》提出加大住房租赁开发建设信贷支持力度,对于银行业务发展而言,具有一定积极的影响。“一方面,银行住房租赁业务的规模将会扩大,借贷需求增加,银行从中受益;另一方面,银行住房租赁业务的进一步拓展与创新,有助于银行盘活存量贷款,提升存量贷款使用效率。”

惠誉评级亚太区金融机构评级董事徐雯超分析称,《意见》旨在深化金融供给侧结构性改革,更加完善住房租赁市场的广度与深度,提出商业银行以市场化、商业可持续性原则出发来满足各类主体的住房租赁融资需求,而政策性开发性金融机构为保障性租赁住房建设运营提供融资,明确了不同金融机构针对不同层次住房租赁市场的分工。

“住房租赁项目本身贷款期限长、盈利性不高,《意见》也特别指出商业性银行应以市场化原则自主决策,合理确定贷款期限和利率定价,除了现阶段主流的信贷业务,为住房租赁企业提供多元化、多层次、全周期的综合金融服务。”徐雯超说。

另外,中国银行研究院博士后李一帆提到,《意见》指出,拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道,包括增强金融机构住房租赁贷款投放能力,拓宽住房租赁企业债券融资渠道,支持发行住房租赁担保债券,稳步发展房地产投资信托基金,引导各类社会资本有序投资住房租赁领域。

徐雯超补充道,《意见》还特别指出严格住房租赁金融业务边

界、防范住房租赁金融风险,例如融资应严禁违规用于商业性房地产开发以及不新增地方政府隐性债务为前提。针对借款人风险评价和贷后管理要求也更加明晰,对于贷前审查、贷后管理、资金用途、还款来源等都做了明确规范。

易居研究院研究总监严跃进认为,此次政策发布,对于2024年各地促进住房租赁工作具有积极的作用。“考虑到《意见》的征求意见稿发布之时没有提及‘三大工程’(保障性住房、城中村改造和‘平急两用’公共基础设施建设)内容,所以建议实际过程中要积极向‘三大工程’靠拢。比如说,城中村房源改造、青年人住房主体的住房租赁融资需求,而政策性开发性金融机构为保障性租赁住房建设运营提供融资,明确了不同金融机构针对不同层次住房租赁市场的分工。”

建设银行表示,将始终紧跟党中央、国务院决策部署,落实《意见》中的各项要求,进一步做好对发展住房租赁的各项金融服务,支持培育多元化市场主体,与各方共同推动住房租赁市场规范健康发展。同时,积极在“三大工程”及其他重点领域发挥作用,促进住房租赁与“三大工程”融合发展,加大力度支持城中村改造项目盘活改造和运营提质。进一步

完善住房租赁“投、融、管、退”金融服务体系,依托既有的基金投资和公募REITs实践,探索打造具有建行特色的住房租赁资产管理平台,实现金融资源与社会资本的良好循环,以新金融实践支持构建房地产发展新模式。

李一帆认为,未来,随着新型城镇化推进,还将有更多人口转移至城市生活,叠加每年规模庞

大的高校毕业生群体在城市就业,推动住房租赁需求扩张。同时,随着房地产市场供求关系发生重大变化,住房租赁政策利好不断释放,租购并举战略持续深化,未来银行业将大力支持住房租赁市场发展。

李一帆建议,下一步,银行应遵循监管导向,找准市场切入点,重点聚焦人口净流入的一、二线城市等重点区域,加大主动布局力度,发掘住房租赁相关金融需求;发挥专业优势,在监管合规前提下创新金融产品和服务,针对不同市场主体在住房租赁投资、开发、运营和管理等各阶段的合理融资需求,提供多元化、多层次、全周期的金融产品体系和一揽子金融服务体系;加强风控管理,筑牢风险底线,确保配套金融资源专用于住房租赁建设和运营,保障住房租赁金融服务质效。最终,通过个性化服务和差异化竞争稳妥拓展住房租赁业务空间,支持构建房地产发展新模式,在帮助新市民、青年人等群体有效解决住房问题的同时,助力住房租赁市场高质量发展和房地产市场平稳转型,不断践行金融工作人民性。

关荣雪认为,住房租赁仍然需要从“支持与规范并举”、“政银企”三方合力出发,在政策支持方面,金融机构信贷模式的创新和融资渠道进一步拓宽是关键突破点,增强住房租赁行业发展信心,“先立后破”加快房地产发展模式转型;在规范及完善方面,防范住房租赁金融风险仍是重中之重,促发展与防风险协同共进,促进住房租赁市场快速健康发展。

信用卡溢缴款“戴紧箍”

本报记者 慈玉鹏 北京报道

《中国经营报》记者了解到,近期多家银行信用卡中心陆续发布信用卡溢缴款管理公告,表示为防范电信诈骗

反洗钱“堵漏洞”

近期,某股份银行信用卡中心公告,为加强信用卡卡管理,保障信用卡安全及权益,防范信用卡被用于电信诈骗、洗钱等非法交易,将加强对信用卡溢缴款使用、他人代还款和境外交易的管理。

根据该行公告,一是请使用本人账户按账单金额或透支金额还款,避免将大额资金存入信用卡账户,引发超额还款产生溢缴款进而可能影响信用卡的正常使用。二是信用卡仅限持卡人本人日常消费使用,须保证交易真实、合规和合法。不得将信用卡出租、出借、出售或以其他方式交由他人使用;不得利用我行信用卡接受他人名下来源不明资金以及通过虚假交易、溢缴款领回、取现等方式转移本人信用卡内来源不明资金;不得将信用卡用于电信诈骗、洗钱、境外投资等非

溢缴款风控模型搭建

上述北京地区银行人士告诉记者,近年来,银行强化了反洗钱工作,有能力的银行纷纷建立大模型,使用监控工具实时对异常资金流动进行管理,溢缴款即其中一项工作,金融机构反洗钱能力整体提高。

国家知识产权局公告显示,2023年12月某国有银行申请了一项名为“基于信用卡信息大数据分析的溢缴款风险监控方法及装置”。专利摘要显示,本发明公开了一种基于信用卡信息大数据分析的溢缴款风险监控方法及装置,涉及大数据技术领域,其中该方法包括:获取待监控用户的信用卡账户交易数据;根据该信用卡账户交易数据及预先建立的信用卡溢缴款风险监控模型,得到待监控用

户、洗钱等非法交易,加强对信用卡溢缴款使用、他人代还款等方面管理。对涉嫌异常的持卡人账户,将动态采取调降额度、止付账户等措施。

业内人士表示,信用卡溢缴款

法交易或非个人日常消费用途。

在处理措施上,该股份行表示,对涉嫌异常的持卡人账户,视风险情况动态采取警示提醒、限制交易、调降额度、止付账户等管理措施。

记者注意到,近三个月内,有多家银行陆续表示将根据账户风险程度从溢缴款存人及非客户本人还款方面采取管控措施,并结合监管要求及风险形势进行动态调整。

中国银行(601988.SH)研究院研究员吴丹告诉记者,溢缴款是信用卡多缴纳的还款金,是区别于在储蓄卡中存款的重要特征。溢缴款看似是持卡人的无息存款,实际上存在诸多风险隐患,由于溢缴款有增加信用卡可用额度的特征,因此易存在额外透支信用卡额度的风险,甚至存在他人滥用溢缴款权益进行地下洗钱、金融

户的信用卡溢缴款风险监控结果。

上述专利涉及监控模型为:对信用卡溢缴款风险场景进行分析,从溢缴款风险场景的分析结果中提取可疑特征,从可疑特征中抽取出量化的风险指标,将量化的风险指标通过逻辑关系组合形成的模型,及时预警,该发明可以基于信用卡信息大数据分析精确地对溢缴款风险进行监控。

东北地区某银行人士表示,从风控模型看,一方面,应加强信用卡的溢缴款额度监测,另一方面,风险模型应更深入地对信用卡授信额度使用情况、累计消费交易监控,要注意一些指标的设定,例如转入转出金额相同或相近,转入资金超过信用卡额

度达到一定比例等,从而设定科学的监测模型,发现异常后及时采取管控措施,与信用卡客户沟通确认情况,及时向公安机关提交线索。

信用卡专家董峰告诉记者,信用卡溢缴款管控重点是反洗钱。目前,电信诈骗洗钱的方式正逐步转移到信用卡,即是将大额款项转移到信用卡后提现使用。信用卡溢缴款管控的难点在于规则的制定:一方面,根据资产实力,每位用户的溢缴款额度大小定位不同,一刀切容易引发客户不满;另一方面,信用卡溢缴款管控涉及他人还款实际也较难分辨,例如,家属帮助代还信用卡欠款的认定。所以,如何在做好反洗钱工作的前提下,力争让溢缴款

情况的监控管理。三是洗钱过程或掺杂他人代还款、境外交易等,这两项行为均需加强管理。该银行人士告诉记者,信用卡溢缴款管控主要是大额资金进出管理,信用卡溢缴款没有利息,所以正常情况下,客户不会将大额现金放在信用卡中。

西北地区某银行人士告诉记者,为防范信用卡被利用于电信网络诈骗、洗钱等违法犯罪活动,该行采取了两方面措施:一是对信用卡账户存入和领回溢缴款设定限额,限额标准结合监管要求及风险情况;二是为避免个人信用卡出现出租、出借等风险,银行对信用卡异常交易和异常还款行为,会采取包括但不限于额度调减、限制交易、止付、提前终止分期计划等措施。

吴丹告诉记者,随着新兴信息技术应用普及,类似利用信用卡溢缴款方式进行诈骗或洗钱的新型手段复杂度升级,加大了金融机构与监管部门对相关风险的识别和处置难度。对银行机构来说,加强信用卡溢缴款管理是必要之举,对客户权益保护和银行风险防范都有重要意义。银行应加强交易监控,或对持卡人增加信用审查方式及时管控溢缴款风险,同时加强对信用卡持卡人相关知识的普及和宣传教育,鼓励信用卡持卡人合理规范使用信用卡,这也可以降低银行对溢缴款风险的排查难度。

据《报告》,冰雪旅游正从初期行业培育向产业生态体系构建转变,“冰雪国潮”引领冰雪产业向链条化、集群化、全球化发展。

2023年11月,以“智汇冰雪经济、共享寒地未来”为主题的世界寒地冰雪经济大会在长春举行,此次活动搭建了世界寒地冰雪经济带高层对话与经贸合作新平台,构建了世界寒地冰雪经济区域合作新机制,进一步推进“冰雪丝路”建设,推动我国寒地冰雪经济地区实现高质量发展。

与此同时,银行也依托自身资源禀赋,助力冰雪经济对外交流与合作。记者从建设银行(601939.SH)了解到,该行与意大利出口信用保险公司(SACE)在米兰共同举办“遇‘建’意大利:2023意大利·中国冰雪产业对接会”。活动中,SACE首席业务官Bernardo Attolico、建设银行国际业务部总经理孙剑波共同展望了中意冰雪产业合作的广阔前景,表达了金融支持冰雪产业发展的愿景。

冰雪经济潜力巨大、前景广阔。展望未来,杨海平认为,银行金融供给创新还可以在数字化和绿色发展方面做深度文章。“一是与科创金融相结合,针对冰雪产业高科技装备的生产提供知识产权质押融资、投贷联动等金融服务;二是与绿色金融相结合,针对生态旅游建设项目提供绿色信贷服务;三是围绕冰雪产业链的进化,提供产业数字金融服务;四是针对冰雪旅游消费场景升级,提供场景化的数字金融服务。”

实际上,冰雪经济也是互利共赢的开放经济。根

据《报告》,冰雪旅游正从初期行业培育向产业生态体系构建转变,“冰雪国潮”引领冰雪产业向链条化、集群化、全球化发展。2023年11月,以“智汇冰雪经济、共享寒地未来”为主题的世界寒地冰雪经济大会在长春举行,此次活动搭建了世界寒地冰雪经济带高层对话与经贸合作新平台,构建了世界寒地冰雪经济区域合作新机制,进一步推进“冰雪丝路”建设,推动我国寒地冰雪经济地区实现高质量发展。与此同时,银行也依托自身资源禀赋,助力冰雪经济对外交流与合作。记者从建设银行(601939.SH)了解到,该行与意大利出口信用保险公司(SACE)在米兰共同举办“遇‘建’意大利:2023意大利·中国冰雪产业对接会”。活动中,SACE首席业务官Bernardo Attolico、建设银行国际业务部总经理孙剑波共同展望了中意冰雪产业合作的广阔前景,表达了金融支持冰雪产业发展的愿景。冰雪经济潜力巨大、前景广阔。展望未来,杨海平认为,银行金融供给创新还可以在数字化和绿色发展方面做深度文章。“一是与科创金融相结合,针对冰雪产业高科技装备的生产提供知识产权质押融资、投贷联动等金融服务;二是与绿色金融相结合,针对生态旅游建设项目提供绿色信贷服务;三是围绕冰雪产业链的进化,提供产业数字金融服务;四是针对冰雪旅游消费场景升级,提供场景化的数字金融服务。”

上接B5

中央财经大学证券期货研究所研究员杨海平认为:“中国冰雪经济仍处于初级阶段,冰雪装备制造科技含量较低,部分冰雪旅游景点尚未解决季节性约束问题,冰雪旅游的带动效应还有提升空间。因而,冰雪产业融资的难点主要是风险防控措施设计。”

对此,杨海平表示:“商业银行可充分对接各地扶持冰雪产业的有关政策,设计风险防控与缓释措施。同时,强化冰雪产业项目的可行性分析和现金流测算。针对冰雪经济多产业、多场景融合发展的趋势,完善综合金融服务方案,利用数字化平台提高服务效率,并将智能风控措施嵌入其中。”

同样,李一帆认为,当前冰雪旅游产业“靠天吃饭”特征十分显著,相关生产经营活动易受季节性、天气性以及区域性因素的影响,使其相对其他产业具有更大的不确定性风险。“对此,银行一方面可以充分发挥金融资源配置功能,围绕冰雪经济新兴需求加速补足短板,多维度扩张金融供给;另一方面可以加强金融科技赋能,针对冰雪旅游产业的风险特殊性,在贷款预警机制中内嵌气象监测模块,及时跟进气象变化的影响范围与程度。同时,探索与保险公司或担保公司的有效合作路径,在具备承保条件的地区开展银保联动实现风险共担,为信贷稳定可持续投放筑牢风险防范屏障。”

实际上,冰雪经济也是互利共赢的开放经济。根