# 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

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

#### 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,

已入住家庭8.6万户,帮助约20余

万居民改善了居住生活条件。

3月22日,在成都市政府的专 场新闻发布会上,成都市住建局副 局长王建新表示,成都"十四五"期 间计划筹集保障性租赁住房30万 套,解决好新市民、青年人等群体住 房问题,其中TOD项目将建设保障 性租赁住房5万套于年内推出。

与此同时,成都市地方金融监 督管理局联合四川银保监局等部门 于近日出台了《成都市关于加强新 市民金融服务工作实施方案》,其中 在支持住房租赁市场发展方面提 到,鼓励银行业金融机构向改建、改 造存量房屋形成非自有产权租赁住 房的住房租赁企业提供贷款。企业 自持运营的租赁住房具有持续稳定 现金流的,可将物业抵押作为信用 增进方式。鼓励银行业金融机构针 对符合条件的个人承租者依法依规 提供住房租赁消费贷款。

3月17日,陕西省政府发布消 息称,今年将建设保障性租赁住

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理等三方面支持住房租赁



本报资料室/图

房2万套,帮助新市民、青年人等 群体解决住房困难问题。强化公 租房分配管理。扎实推进棚改三 年攻坚行动、公租房问题项目清 零行动,确保问题项目化解清零。

近日,上海市房屋管理局也发 布相应的消息称,截至2022年底, 上海保障性租赁住房已累计建设 筹措38.5万套,累计供应22万套。 今年,上海将继续加大保障性租赁 住房建设筹措和供应力度,全年计 划新增建设筹措7.5万套,相关任 务指标已经分解落实到各区。

3月9日,湖南省政府也发布 了《关于加快发展公共租赁住房 的工作意见》,其中提到了大力吸 引社会资本投资、建设和运营公 共租赁住房。

目前各地相继发布筹建保障性 租赁住房目标,部分建设项目也加速 上马。3月21日,广东省佛山市三水 区大塘镇中心区,三水智城,邻里中 心项目正式奠基。据了解,该项目 是一个保障性租赁住房项目,占地 约40亩,规划总建筑面积约7.8万平 方米,总投资额近4亿元,由佛山建 发集团下属的建发智城公司投资兴 建。按照规划,该项目将计划建设约 800套保障性租赁住房。

"保障性租赁住房与民生相 关,也是银行信贷投放的一个重 要领域。"一家股份制银行人士表 示,由于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。

#### 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理等三方 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

发放住房租赁回购项目融资9亿 元,融资方为郑州航空港正创保障 房租赁管理有限公司,这也是该行 单笔金额最大的租赁住房项目。据 了解,郑州航空港正创保障房租赁 管理有限公司是住房租赁运营回购 主体,该项目是公司首个通过回购 安置房用于住房租赁的融资项目, 总投资16亿元,总建筑面积32.38 万方,运营后可提供房源1932套, 能够有效满足区域住房租赁需求。

2022年11月,西安市住建局 与国家开发银行陕西省分行、建 设银行陕西省分行等7家银行签 订《发展保障性租赁住房战略合 作协议》。按照协议,7家银行"十 四五"期间将对西安市保障性租 赁住房提供贷款、债券等各类金 融支持不少于2100亿元。

在模式的创新方面,记者注 意到建行正在"探路"住房租赁基 金的模式支持住房租赁市场。 2022年10月19日,建信住房租赁 基金正式成立,截至2023年3月, 建信住房租赁基金已签约项目13 个,向市场提供长租公寓约7600 套,项目涉及6家开发商。

今年1月17日,建设银行旗下 建信住房租赁基金与万科集团联 合创立的"建万住房租赁投资基 金"在北京举行揭牌仪式。双方 携手成立的基金规模高达100亿 元,其中建信住房租赁基金(母基 金)认缴出资约80亿元。

2月28日,建设银行发布公告 称,建信住房租赁基金将与北京

保障房中心有限公司、北京首都 开发控股(集团)有限公司、北京 大兴投资集团有限公司三方或下 属主体共同出资设立子基金。基 金规模为人民币50亿元,其中建 信住房租赁基金认缴规模不超过 人民币34.99亿元。

"长期以来,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。"一家券商分析人士称, "保障性租赁住房具有一定的公 益性质,前期一次性资金投入较 大,租赁期间有可持续的现金 流。银行对这种长期项目支持, 主要是完善支持体系建设,以确 保金融支持的可持续性。"

## 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 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

#### 乡村振兴票据承销前10名均为银行

中国银行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

为银行,其中4家承销规模超百亿 元,分别为农业银行、工商银行、兴业 银行和中信银行,农业银行累计承销 乡村振兴票据规模已超过200亿元。

助力乡村振兴票据发行,符 合政策支持的方向。

2023年中央一号文件《中共 中央 国务院关于做好2023年全 面推进乡村振兴重点工作的意 见》于2月13日发布,其中提出了 将符合条件的乡村振兴项目纳入 地方政府债券支持范围,专项债 将成为乡村振兴资金来源之一。

大公国际方面认为,在此政策 影响下,乡村振兴债募集资金将更

多服务于以下五个方面:一是粮食 和重要农产品供给安全;二是农业 基础设施建设;三是农业科技和装 备投入;四是乡村产业现代化;五 是拓宽农民增收致富渠道。

除此之外,2月21日,农业农 村部发布关于落实党中央国务院 2023年全面推进乡村振兴重点工 作部署的实施意见,其中提出"扩 大乡村振兴票据发行规模,将符 合条件的乡村振兴项目纳入地方 政府债券支持范围"等。

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。

### 拓宽资金渠道助力乡村振兴

支持乡村振兴,是银行机构近 年来聚焦的重点领域。除承销乡 村振兴票据外,银行还在探索通过 更多途径将资金输送至田间地头。

央行数据显示,2022年末,本 外币涉农贷款余额49.25万亿元, 同比增长14%,增速比上年末高 3.1个百分点;全年增加6.22万亿 元,同比多增1.65万亿元。

此外,银行积极探索创新方 式,激活更多资金流向乡村。如2 月14日,中央结算公司发布了"中 债-农行乡村振兴债券指数"。"中 债-农行乡村振兴债券指数"聚焦

乡村振兴主题资产配置,样本涵 盖"三农"专项金融债和募集资金 明确用于乡村振兴用途的各类债 券。其筛选范围有银行间债券市 场和交易所债券市场,包含政金 债、商业银行债、公司债、中期票 据、企业债等品种,覆盖较为全 面,具有较强代表性。

业内人士认为,"中债-农行 乡村振兴债券指数"有利于通过 探索创设基金产品、理财产品等 指数挂钩产品,扩大债券投资主 体,从投资需求方面引导更多资 金流向乡村振兴领域。

## 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 同比大幅增长302%。

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。

### 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 事徐雯超指出,商业银行特别是大 型银行自营资金配置以利率债为 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 节后实现净买人额为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 实现净买人,节后累计净买人额为

"从机构行为来看,2月份理

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。在徐雯超看来,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 信贷投放快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%。

### 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 好应对境外资金涌入的准备;对于 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

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。