



# 金融活水支持租购并举 银行试水“租赁基金”

本报记者 慈玉鹏 北京报道

党的二十大报告提出,要加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。在住房租赁发展过程中,金融的资源整合和赋能作用要充分发挥。

近年来,关于加快发展和支持保障性租赁住房的相关政策文件陆续出台,推动银行等金融机构参与住房租赁事业建设。

《中国经营报》记者了解到,截至目前,多家国有银行、股份制银行纷纷入局,例如建设银行旗下建信住房租赁基金近期募集规模为人民币300亿元,投资房企存量资产,致力增加市场化的长租房和保障性租赁住房供给。

## 强化支撑 银行机构陆续涉“租”

目前多家银行已纷纷试水及规划住房租赁金融战略,住房租赁成为银行的重点规划板块。

11月8日,建设银行宣布,建信住房租赁基金(有限合伙)、建信住房租赁私募基金管理有限公司正式成立,并与北京、重庆、湖北、成都、南京、广州、佛山等地签署子基金意向协议,以及签署首批十余个项目收购协议。

据了解,建信住房租赁基金募集规模为人民币300亿元。其中,建设银行认缴人民币299.99亿元,建信信托有限责任公司全资子公司认缴人民币0.01亿元。截至目前,重点推进项目20余个,项目资产总规模超过100亿元。基金投资项目成熟稳定后,可通过REITs发行或国家政策许可的市场化转让方式退出。

## 市场广阔 依法合规创新迭代

当前,支持租赁住房行业发展的同时还要坚持对房地产市场的调控,避免资金违规流向房地产投资领域。

2021年发布的《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》(以下简称《意见》)强调,加

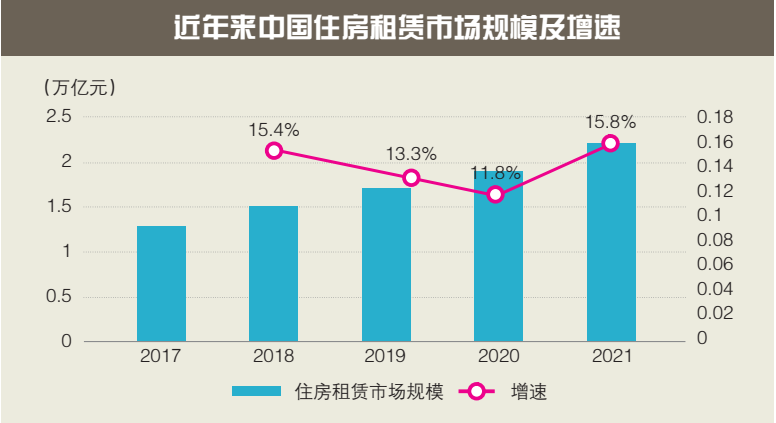
今年以来,住房租赁金融政策陆续出台。2022年2月,中国人民银行、银保监会发布《关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知》;同月,银保监会、住房和城乡建设部发布《关于银行保险机构支持保障性租赁住房发展的指导意见》,鼓励国家开发银行、商业银行、保险机构、信托公司等加大保障性租赁住房金融支持力度。

5月,证监会、国家发改委发布《关于规范做好保障性租赁住房试点发行基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)有关工作的通知》,在《关于银行保险机构支持保障性租赁住房发展的指导意见》的基础上,对

于REITs形式支持发展保障性租赁住房提出了更为明确的规定。

目前多家银行已纷纷试水及规划住房租赁金融战略。国有银行方面,工行、建行、农行等银行均有所行动。比如,2022年2月,兴城人居地产集团分别与建行四川省分行、工行成都分行签订保障性租赁住房战略合作协议,拟定在未来工行成都分行向兴城人居集团提供约100亿元融资授信支持,签约时2.4亿元的首期保障性租赁住房贷款就已发放到位。

股份制银行方面,今年6月10日,兴业银行与福建省住建厅在福州签署住房租赁工作全面战略合作协议,计划未来五年向福建省住房租



数据来源:智研咨询

赁市场各主体提供不少于1000亿元人民币意向性授信支持,在战略规划研究、住房平台建设、重点项目授信、金融创新研发等领域加强合作,探索住房租赁合作新模式。

目前,住房租赁成为银行的重点规划板块。例如,建行将住房租赁列入“三大战略”之一;平安银行2022年半年报提及,要切实做好房地产贷款均

衡有序投放,重点支持保障性住房及租赁住房开发及运营、符合政策导向的房地产项目并购;兴业银行2022年半年报提及,将主动加大对绿色经济、住房租赁等领域的信贷投放,推动转型发展;民生银行2022年半年报提及,将以项目融资为基础,开拓保障性租赁住房融资,支持优质房企并购出险房企优质项目等业务。

自有产权保障性租赁住房的住房租赁企业提供贷款。完善与保障性租赁住房相适应的贷款统计,在

实施房地产信贷管理时予以差别化对待。

下转B6

广告

忙在牧场田园  
照样贷款自由  
邮储银行线上信用用户贷款

简单  
免担保免抵押纯信用

透明  
除利息外无其他费用

快捷  
足不出户极速放款

方便  
线上申请随支随还

具体年化利率详见贷款合同

中国邮政储蓄银行  
POSTAL SAVINGS BANK OF CHINA

三农金融

# 稳健投资需求上升:大额存单热销 养老金融成配置热点

本报记者 秦玉芳 广州报道

近段时间以来,居民对稳健类产品的需求持续攀升,其中对于定期存款产品的投资意愿趋高,大额存单成为当前投资者配置的主力之一。

三季度社融数据显示,今年前三季度居民存款增幅超过2020~2021年前三季度的平均水平。央行三季度相关调查报告显示,居民储蓄意愿持续较强,近6成居民倾向于“更多储蓄”。

业内人士分析,资本市场波动使得投资者风险偏好持续下行,尽管利率下调,但投资者对大额存单等稳健类存款产品更为青睐;不过随着市场预期的改善,投资者资产配置多元化趋势将逐步显现,尤其养老金融等将成为下一步投资配置关注的热点。

## 大额存单热销紧俏

近期不少银行大额存单产品额度紧俏。某股份银行零售业务人士向《中国经营报》记者表示,最近一段时间大额存单产品销售情况较好,一般上线开售后一两天内基本都能售完全份额,部分产品甚至开售几秒就被抢空。

城商银行等银行也加大了大额存单产品的销售力度。某沿海地区城商银行官微公告显示,该行11月

## 养老金融产品配置升温

银行大额存单等定期存款类产品市场紧俏的同时,其利率却仍呈现持续下行态势。据银行公告显示,9月份以来银行定期存款利率一降再降,部分银行3年期大额存单利率已突破3%。

但为何投资者对大额存单的认购热情不减反增?刘银平指出,今年以来,经济增长压力加大,新冠肺炎疫情对部分居民收入也有一定影响,股市行情不佳,理财产品收益率不稳定,老百姓的避险情绪升温;存款类产品虽然利率有所下降,但凭其高安全性依然受到居民青睐,尤其是大额存单市场热度上升。

业内分析人士普遍认为,近期受美元持续加息影响,资本市场波

16日9点发售一款大额存单产品,年化利率最高3.35%,20万元起购。某民营银行宣布最新上线一款大额存单产品,年化利率可达4.05%,并允许存入后自由转让,单笔转让50万元以内。

热衷于定期存款尤其大额存单类产品,已成为当前投资者资产配置的主要趋势。央行社融数据显示,前三季度人民币存款增加22.77

动加剧,使得投资者对稳健类资产的配置意愿持续上升。

“金融机构筛选优质资产的挑战增加,尤其受二级市场净值化波动影响,金融机构对存量客户维护难度加大,在产品上积极推进大额存单和增额终身寿险都是为了满足客户稳健类需求,应对市场波动带来的不确定性。”国际金融理财师李斌表示。

中银香港金融研究院经济学家丁孟指出,在固定收益市场方面,随着美元的持续加息,各个期限的美债收益率都在抬升,这在短期内外资对中国境内债券市场的需求会产生一定的负面影响;从权益市场来看,美元加息以来,由于股票未来收益折现

万亿元,同比多增6.16万亿元;其中,住户存款增加13.21万亿元。

银行网点对存款类产品销售力度也在增强。融360数字科技研究院分析师刘银平表示,相对于理财产品,银行更喜欢推荐存款产品和银保产品,存款产品安全性高,而且银行网点及员工都有一定的揽储指标;与之相对的是,银行员工代销理财产品的佣金较低,且理财产品向净值化转

使用的无风险利率上升,美股市场,特别是科技股价格出现大幅调整,这在短期内同时对A股等其他股市也可能会有溢出性的冲击。

不过,随着对市场预期的改善,投资者资产配置偏好也会逐步调整。丁孟指出,由于市场预期到明年3月美元利率或将触顶(目前联邦基金利率期货隐含大约有65%的概率联邦基金利率目标区间会上升至5%以上),这一波美元加息的负面影响也已大概率体现在价格中,其对未来资产价格的负面影响将逐步减弱。

在此背景下,多元化资产配置的趋势也将渐趋显现。朱鹤认为,政策的重点应放在尽快稳定居民部门对房地产市场的预期上,同时为

型之后,不能为投资者带来稳定的收益,银行推销产品难度上升。

某股份银行广州一支行理财经理透露,近期向投资者推荐的产品也多以大额存单、活期等存款类产品为主。“主要是大家对利率下行的预期比较认同,且基金、理财等净值产品破净概率相对较高,相比之下投资者更愿意购买锁定收益的存款类产品。”

中国金融四十人论坛(CF40)研

居民部门提供更具备包容性的金融投资产品,尤其是权益类产品,帮助居民部门实现更加合理且更可持续的金融资产配置。

值得关注的是,投资者对养老理财产品的关注热度也在持续上升。刘银平分析表示,一方面由于其业绩比较基准明显高于其他理财产品;另一方面是因为其风险整体不高,大多为中低风险理财产品,且引入了风险保障机制,可以在一定程度上防止产品净值大幅波动。

Wind数据统计,截至2022年11月17日,89只养老理财产品单位净值和累计单位净值均超过1;其中5只产品近半年总回报率超过3%。

随着养老金管理办法的落地,

究部副主任、中国金融四十人研究院青年研究员朱鹤在近日刊发的文章中分析指出,从资产配置的角度来说,居民部门在增加预防性储蓄的同时,把更多的增量资产从房地产端转移到了定期存款端,这是居民部门在主动调整家庭资产结构。在居民部门对房地产市场的预期得到实质性好转之前,盈余转化为定期存款的趋势可能会继续存在。

投资者对养老金融资产的配置将越加丰富。银保监会日前发布的《商业银行和理财公司个人养老金业务管理暂行办法(征求意见稿)》明确,符合个人养老金可投资条件的养老储蓄和公募理财产品;银行同时开展个人养老金资金账户业务和代销其他个人养老金产品业务。

光大证券分析认为,整体而言,现阶段各类机构所提供的商业养老产品具备不同的风险收益特征,由于国内个人养老金尚处发展初期,短期来看偏稳健的养老储蓄、养老理财或将更受投资者青睐;长期来看,个人养老金或以公募基金或养老目标基金为载体流入权益市场,其长期资产属性有利于资本市场健康发展。