

抢滩住房租赁金融 银行意在长远

□记者 刘立 王巍

要租房,到建行。日前,建行河北省分行住房租赁服务平台项目落地。省内11个设区市均已实现平台签约,平台上线城市已达10个,其中签约公共住房服务系统为全国首批上线。

据记者了解,住房租赁金融正在成为商业银行竞争的新蓝海。日前,北京、上海、广州、深圳、杭州等城市公布了相关的住房租赁政策。

业内普遍认为,住房租赁市场的商机已经显现,各路资本开始密集布局城市租赁市场。记者注意到,除大型房地产企业外,商业银行也纷纷响应,租购并举。

住房租赁市场成为新蓝海

去年7月,住建部等九部委印发《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》,选取广州、南京、沈阳、郑州等12个城市作为首批单位开展住房租赁试点。8月,国土部、住建部又确定了上海、广州、杭州等13个城市,开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。

在种种利好政策刺激下,作为新兴行业的长租住宅在房地产市场上方兴未艾。东方证券一份报告预测,至2030年我国租赁人口将达2.7亿人,整体市场规模将达4.2万亿元。

住房租赁市场已被业内认为是一片新蓝海。不少房地产龙头企业相中这个市场,纷纷出手布局,连互联网企业、银行也加入到抢滩队伍当中。

去年10月30日,中信银行与碧桂园集团签署合作协议,中信银行未来三年将在长租住宅领域提供300亿元保障性基金,满足碧桂园在长租住宅领域金融需求。双方将在长租住宅开发建设、投资孵化、持有运营、后期退出等全链条进行整体业务合作。11月1日,建行与武汉市房管局联手打造的武汉住房租赁交易服务平台正式上线;11月2日,广东省住建厅、佛山市政府分别与

建行广东省分行达成住房租赁战略合作协议,迈出了政银合作共同推进住房租赁市场建设的第一步。11月2日,中行也发布消息称,中行厦门市分行与厦门市国土资源与房产管理局签署《厦门市住房租赁市场金融服务战略合作协议》。双方将在住房租赁市场相关的土地供应、试点租赁住房建设、租赁管理平台建设、住房租赁金融创新等领域开展合作,为住房租赁市场各参与主体提供全链条的金融产品与服务,共同推进住房租赁市场建设与完善。

从综合平台到银企合作

记者注意到,目前银行介入住房租赁市场主要有两种模式,一是建立租赁金融平台,二是银企直接合作。

租赁金融平台的服务范围比较全面。以建行在我省运行的租赁综合金融服务平台为例,该平台立足于信息资源整合,服务行政主管审批、行业监管、监督检查、信用管理、住房公积金、预售资金、维修资金等主要行政监管需要,还将创建房地产开发、物业管理、房屋租售、房屋征收、住房保障等社会服务功能,具备与之紧密相关的便民、惠民金融配套服务功能。

在银行与房企直接合作模式中,银行与房地产企业签署租赁权转让协议,通过银行平台出租房源,与此同时,银行也可向租户提供包括租房按揭贷款在内的金融产品。

业内人士认为,银企合作是双赢的事。对地产企业来说,随着商品房销售黄金时代的谢幕,这些企业势必也要再次定位,另寻稳定的业务增长点。自持住房、发展租赁业务可以获得稳定的现金流,甚至可以以此为基础向银行等金融机构融资,再次获取流动性。对银行来说,面对日益增加的竞争压力,需要另寻增长点,探索网点和线下业务的转型方向,而发展个人租房信贷还可使银行更主动地切入客户生活场景,在大数据支持下打造对客更加友好的智慧型银行。



近期,在北京、上海、广州、佛山、重庆、武汉、杭州等人口净流入城市,工、农、中、建、交五大国有商业银行陆续试水住房租赁市场。 新华社发

进军住房租赁市场也将成为商业银行转型发展的新起点

建行河北分行相关负责人表示,培育和发展一个成熟的住房租赁市场,离不开金融机构的融智融资。在住房服务领域,建行拥有专业优势和业务基础,将承担为政府监管提供支持、为市场交易提供保障的责任。

通过与房地产企业进行产融结合,建行推动市场批量代售房源,由售转租,和社会零散租房房源,由短变长,改善房地产市场租售结构,让百姓生活多了一个选择。

该行将推动住房租赁网点转型,打造住房租赁金融中心,其辖下部分分支

机构将作为租赁金融服务平台之一,为我省提供租赁社区综合金融服务,为租购并举提供综合金融服务支持。目前,我们已创新开发20项住房租赁金融产品,能够全方位满足住房需求集群化、住房成本低廉化、租赁社区规模化等个性化专业化社区需求。建行相关负责人表示。

业内人士评价,银行以颠覆者的身份涉足租房市场,将综合金融服务能力向合作伙伴和地方政府输出,有望重塑行业格局,未来租房市场将越来越规范。而进军住房租赁市场也将成为商业银行转型发展的新起点。

有金融专家表示,银行积极支持住房租赁市场,对于住房消费者来说,无疑也将获益。利用金融科技帮助更多人享受社会权益的普惠,是银行参与住房租赁市场的重要作用。

金融展 金融眼

国务院常务会议部署市场化债转股新措施

日前召开的国务院常务会议部署进一步采取市场化债转股等措施降低企业杠杆率,促进风险防控提高发展质量。业内专家认为,此次部署的主要特点是将市场化债转股与国企混改相结合,减法和加法同时发力降杠杆,同时着眼于约束国有企业债务增量的长效机制,改善国有企业治理结构,提升经营管理水平。

减法 加法 并举降杠杆

国家发展改革委财金司司长陈洪宪介绍,根据国际清算银行数据,截至2017年二季度末,我国企业部门杠杆率163.4%,连续4个季度环比保持下降趋势。截至2017年末,国内规模以上工业企业资产负债率为55.5%,同比下降0.6个百分点。

此次召开的国务院常务会议,一方面支持通过增资扩股、引入战略投资者等充实资本,推进混合所有制改革;另一方面要求规范引导市场化债转股项目提高质量,推动已经签订的债转股协议金额尽早落实。

业内专家认为,这是将市场化债转股与建立现代企业制度、国有企业混合所有制改革等相结合,同时考虑了债务存量 和 增量 问题,多管齐下降杠杆。

中国国际经济交流中心副总经济师徐洪才介绍,企业的资产负债率是企业的负债总额除以资产总额,债转股解决的是债务存量问题,是通过降低资产负债率的分子降杠杆,因此在做 减法 ;增加股权投资是增加企业资本,替代了可能出现的债务增量,是通过增加资产负债率的分母降杠杆,因此在做 加法 。

这种减法、加法并举的部署,要求把市场化债转股和混合所有制改革结合起来,也要求利用债转股的契机转变国有企业的经营机制,优化公司治理结构,促进效率的提升。徐洪才说。

建立长效机制控制国企债务增量

此次国务院常务会议要求改善公司治理,出台国企资产负债约束机

制。徐洪才认为,国有企业具有预算软约束 的固有缺陷,有扩大负债规模的内在冲动。负债约束机制的出台,将制约国企盲目增加负债的行为,是控制风险的长效机制。

国资委总会计师沈莹曾在国新办的新闻发布会上表示,为推动央企降杠杆工作,国资委确定了能够保证企业稳健发展的风控标准,其中工业企业的资产负债率标准为70%,非工业企业为75%,科研设计类企业为65%。

陈洪宪介绍,下一步将加强国有企业资产负债约束。区分不同行业、企业类型设置资产负债率预警线和重点监管线,强化对企业及相关负责人的考核;限制高资产负债率企业过度融资,适当引导高负债非国有企业主动降杠杆。

支持股权投资机构参与市场化债转股

国务院常务会议要求,制定筹措稳定的中长期低成本股权投资资金的办法,出台以市场化债转股为目的设立私募股权投资基金的措施。研究依

托多层次资本市场开展转股资产交易。

中国股权投资基金协会执行副会长、云月投资合伙人宋斌认为,股权投资机构的专业性决定了其有能力参与企业降杠杆。其专业性体现在三个方面,一是长期跟踪某个行业,具有行业的专业性;二是熟悉企业发展历程,具有投资阶段的专业性;三是有投资管理的专业性。

有经验丰富的股权投资机构,不仅仅是从单一的企业、单一的产品角度考虑问题,而应该能够通过产业平台扩展产业链,用产融结合的方式挖掘企业发展的潜力。宋斌说。

尽管有分析认为,债转股项目目前落地率不高的主要原因是资金来源问题,因此以市场化债转股为目的设立私募股权投资基金,意在拓宽资金来源。

然而宋斌认为,这并不是难点问题。最关键的是股权投资与处置不良资产以及解决债务过重问题的市场化、专业化的机制,其次是需要专业的能力、产融结合的能力。他说。(本报综合)

央行定调

2018年保持货币政策稳健中性

2月6日从央行网站获悉,5日至6日召开的2018年中国人民银行工作会议提出了2018年工作的九项主要任务,明确保持货币政策稳健中性,并再次强调切实防范化解金融风险。

保持货币政策稳健中性继续被摆在九项主要任务之首。会议提出,要综合运用多种货币政策工具,保持银行体系流动性合理稳定,促进货币信贷和社会融资规模合理增长。进一步支持供给侧结构性改革,引导金融机构加大对国民经济重点领域和薄弱环节的支持力度,做好军民融合、乡村振兴等国家战略的金融服务,大力推进深度贫困地区金融精准扶贫工作。

与此同时,2018年主要任务的第二项是切实防范化解金融风险。加强金融风险研判及重点领域风险防控,完善金融风险监测、评估、预警和处置体系。上述种种都体现了今年央行的货币政策将回归真正中性,且去杠杆、挤泡沫、防风险、严监管将成为政策实施的重要领域。

会议提出的2018年工作的其他主要任务还包括:进一步完善宏观审慎政策框架,加强影子银行、房地产金融等的宏观审慎管理,稳妥推进重要领域和关键环节金融改革,深化利率市场化改革,继续探索利率走廊机制,增强利率调控能力。(据新华社)

系。进一步完善宏观审慎政策框架,加强影子银行、房地产金融等的宏观审慎管理。业内人士表示,与2017年中国人民银行工作会议内容相比较,2018年工作任务中的防范金融风险放在了更靠前的位置,并提出加强金融风险研判及重点领域风险防控,完善金融风险监测、评估、预警和处置体系。上述种种都体现了今年央行的货币政策将回归真正中性,且去杠杆、挤泡沫、防风险、严监管将成为政策实施的重要领域。

会议提出的2018年工作的其他主要任务还包括:进一步完善宏观审慎政策框架,加强影子银行、房地产金融等的宏观审慎管理,稳妥推进重要领域和关键环节金融改革,深化利率市场化改革,继续探索利率走廊机制,增强利率调控能力。(据新华社)

证监会:

原油期货3月26日挂牌交易

中国证监会新闻发言人常德鹏2月9日说,综合考虑各方面因素,原油期货将于2018年3月26日,在上海期货交易所子公司上海国际能源交易中心

挂牌交易。常德鹏在证监会例行新闻发布会上说,经过周密准备,原油期货上市的各项准备工作已经基本完成。(据新华社)

银行牵手科技公司成趋势

本报讯(记者任国省)1月23日盘中,工商银行A股大涨近5%,H股涨超2%,总市值突破25000亿元,超越全球市值第一的银行摩根大通,成为全球市值最大银行。结合工行近期动作,不难发现这或许和工行近年来在金融科技方面的布局息息相关。

2017年,工行建立了七大创新实验室,深入布局并应用了大数据、生物识别、人工智能、云计算、区块链、物联网等新兴技术。2017年6月,中国工商银行董事长易会满与京东集团董事局主席兼首席执行官刘强东签下全面合作协议。6月签约,11月就推出智慧贵金属店与工银小白,2018年1月工银京东白条联名信用卡上线。半年生出三子,不论是产品创新度还是执行落地速度都令人咋舌。

对于实力与技术兼具的工商银行,为什么会选择牵手京东金融?在京东金融与工行的签约会上,易会满坦率地说,看中的是京东金融在服务实体经济过程中形成的金融科技能力,包括产品创新能力、大数据风控能力以及互联网运营能力等。

而对于工行这样的大行来说,强大的数据能力背后对用户需求的理解和对用户画像的精准把握才是最想要的。回顾双方的三个落地产品,无一不是围绕着互联网时代线上线双维获客这一逻辑展开。银行一向采用的是传统的坐商模式,客户要得到金融服务都得围绕着银行网点或银行APP去操作,这不太符合如今年轻人的习惯。而工行和京东金融的合作显然有着打破传统,构建全新服务逻辑、专注于强调个性的年轻人的野心。

经营保险业务许可证公告

机构名称:中国平安人寿保险股份有限公司秦皇岛中心支公司

成立日期:1998年8月21日

机构住所:秦皇岛市海港区民族路300号1-9层

机构编码:000018130300

流水号:0205167

负责人:张爱国

电话:0335-5315999

邮编:066000

签发日期:2018年2月1日

业务范围:承保人民币和外币的各种人身保险业务,包括各类人寿保险、健康保险(不包括团体长期健康保险)、意外伤害保险等保险业务;办理各种法定人身保险业务;代理国内外保险机构检验、理赔及其委托的其他有关事宜;证券投资基金销售业务;经中国保监会批准的其他业务。

虚拟币炒作乱象扎堆呼唤监管加码

处于下行通道的比特币近日遭遇当头一棒。有消息称,针对境内外ICO和虚拟货币交易,我国将采取一系列监管措施,包括取缔相关商业存在、取缔、处置境内外虚拟货币交易平台网站等,比特币行情加速下滑。以比特币为代表的虚拟货币投机持续高烧不退,不断累积风险,监管及时出手,才能刹住投机炒作之风。

虚拟货币炒作风险大增

本来比特币内外交困就跌落一万美元关口了,如今更是直接跌回去年11月。看着如瀑布般下滑的K线,比特币投资者刘鹏(化名)感触最深。他坦言,从去年12月底至今,比特币价格受国内外监管步步趋严等因素影响,一直在走下坡路,但没料到会跌得这么深。

笔者从多个交易平台上注意到,比特币近日价格一度跌至每枚6000多美元。刘鹏说,他的不少朋友是在18000美元左右入市,寄希望于继续刷新历史最高价,但面对腰斩再接近腰斩的局面,已是欲哭无泪。

交易也持续萎缩。据统计,截至2月4日,其全球成交量创自去年12月5日以来新低。比特币挖矿收益开始出现难以覆盖成本的窘境。

行业咨询网币世界分析称,在比特币大跌历史上,此次跳水跌幅可以排到第三。2013年11月30日到2015年1月14日为比特币跌幅最大的调整期,从1163美元跌至152.4美元,暴跌87%期间经历多轮政策调整及交易所被黑。对此,全球多国开始采取措施。韩国要求比特币交易所开展实名认证,英国等国多家银行禁止客户使用信用卡购买比特币等数字货币。内外政策联手,监管效果已经显现。

乱象扎堆让散户成韭菜

业内认为,即将到来的监管加码,将是对去年9月央行等七部委联合发布的《关于防范代币发行融资风险的公告》政策的延续。尽管政策在当时对抑制数字货币投机起到了明显效果,但随之出现的乱象依然扎堆。

币市交易替代人民币购买,杠杆放大投资收益及风险。

在去年9月4日政策出台后,国内比特币交易并未就此偃旗息鼓。主要数字货币交易平台纷纷出海,原本人民币直接充值购币尽管暂停,但取而代之的是场外交易先行购买比特币、以太币,再拿到交易平台充当币圈法币,购买ICO代币,用币市交易的方式规避政策。为解决比特币、以太币本身的波动,美国一家公司推出USDT(泰达币)并逐渐被多数交易平台采纳。它的价格基本等同于美元,为投资者空仓和规避风险提供工具。

随着交易工具配备,数字货币投资涛声依旧,ICO代币发行转战海外死灰复燃,连叫停多时的杠杆交易也重新抬头。面对大涨大跌的比特币,几十万的资金瞬间被高杠杆吞没绝非戏言。

庄家做局自放空好,散户成被收割的韭菜。在相当长时间里,比特币投资者中散户占据大多数。很多冲动型投资者冲着高收益而来,缺乏必要的知识,这让庄家看到了收割韭菜的希望。

拥抱区块链未来

尽管比特币炒作饱受质疑,但其底

层技术区块链的价值,业界普遍认同。

区块链革命已经到来。最近,网络曝出真格基金创始人徐小平微信群聊天记录称,区块链对传统的颠覆将比互联网、移动互联网来得更加迅猛。北京市金融工作局党组书记霍雪文也公开表示,北京将严厉打击虚拟货币与区块链欺诈行为,但支持外资金融与互金企业在金融科技领域展开合作。

事实上,各国在围剿比特币黑暗系应用的同时,也在积极拥抱区块链技术。雷神、巴菲特旗下公司日前就加入交通運輸联盟区块链组织,探索在行业中利用区块链技术。杭州将发展区块链技术首次写入地方政府工作报告,其地位居于量子技术之前,仅次于人工智能、虚拟现实。

一定要将比特币和区块链技术区分开。既要防止政策误伤技术研发热情,又要坚决严厉打击虚拟货币炒作。受访专家认为,对比特币投资采取降温措施,长远看有助于区块链企业将精力聚焦于技术上,真正推动应用落地。从这个意义而言,采取强有力措施,继续抑制虚拟货币投机炒作,势在必行。(本报综合)