

## 进入住房租赁市场

## 银行探寻解决租房痛点新办法

在“租购并举”政策引导下,房地产企业、互联网机构、金融机构等纷纷进入住房租赁市场。其中,建设银行等商业银行推出的创新服务探寻稳定租期和租金价格、解决租房痛点的新办法。



近年来,国家推出多项举措,大力推进住房租赁市场发展。

青年报资料图 记者 吴恺 摄

## 银行探路住房租赁 发力长租市场

近年来,国家推出多项举措,大力推进住房租赁市场发展,以促进我国住房市场“租购并举”。链家研究院发布的报告显示,到2025年,我国住房租赁市场规模(租金总额)将跃升至3万亿元。

面对广阔市场,从去年开始,多家互联网机构和不少知名房地产企业进入住房租赁市场。不过,在新的市场参与者中,“银行系”显得很抢眼。

广州工作的顾先生在白云

区嘉德路已租住满1年了。自去年搬来后,周围租房价格不断上涨,可顾先生租住的房子已锁定3年的租金。“一年前我通过建行推出的平台与业主签订了每年4.8万元的长租协议,并一次性支付了3年租金,房租享受了95折优惠。”

能够锁定租金固然很好,但3年的租金也是一笔不小的开支。不过,顾先生并不担心。“我向建行贷了7.5万元,每月还贷压力并不大,优惠的租金和贷款

利息相抵后还省了1500多元。”

租期短、租金涨常困扰租房者,往往使其权益难以得到充分保障。建行董事长田国立介绍,自去年11月,建行进入住房租赁市场后,尝试利用搭建租赁服务平台和推出个人住房租赁贷款解决这一问题,着重培育长租市场健康发展。

建行的统计数据显示,目前,该行发放的“按居贷”每笔平均约4.4万元,平台租赁合同期限在1年及以上的占比达70%。

## 银行引导资源配置 帮助中介去金融化

今年4月,广州市民何女士将闲置的120平方米住房“存”给了建行,租期6年,一次性收到租金50万元。“相比租金价格,我更看重银行的安全性,一次性租6年,后续管理等问题都不用我操心。”

“一些房屋租赁中介的服务正逐渐异化,利用租金的期限错配形成‘资金池’,给长租市场带来隐患。”一名中介机构人士表示,银行进入租赁行业

可以让“市场的归市场,金融的归金融”。金融的事让更专业的机构来做,中介才能变得更纯粹。

“银行要扮演资源整合者的角色,与专业中介机构一起打造租赁市场。”建行行长王祖继表示,建行从未给中介收房提供融资支持,而是通过服务平台直接将租金付给业主,有力地稳定了租期和租金价格。

业内人士分析,建行一方

面利用信贷帮助租客解决长租资金,另一方面与政府、房企、中介、个人合作获取大量稳定房源。一手解决需求,一手解决供应,有助于更多市场主体共同发展长租市场。

截至8月末,建行的“建融家园”平台累计上线房源超过200万套,租赁成交30万套。平台注册个人用户超过180万户,平台合作的专业租赁机构、中介机构等超过4000家。

## 参与租赁场景建设 柔性有效去痛点

除了建行,去年以来,包括工行、中行在内的多家商业银行也已进入住房租赁市场。工行与北京市保障性住房建设投资中心、北京城建集团、首开集团等签署住房租赁战略合作协议。中国银行与厦门市国土资源局与房产管理局合作,推进住房租赁市场建设。

“越来越多的银行正进入租赁市场,但大多数银行主要围绕金融服务推出产品。建行要多

向前走一步,参与住房租赁场景的建设、组织。”王祖继介绍,“提供住房租赁全场景IT服务,为政府监管租赁市场提供有效工具和手段,这才是建行与其他市场竞争者最大的不同。”

据介绍,除了为住房租赁交易提供透明环境,建行还为政府公共住房服务、企业租赁服务提供相应的管理系统,并为相关监管部门提供住房租赁的市场分析和动态监测数据。目前,监管

服务系统已在278个城市上线运行。

专家表示,监管服务系统可帮助政府管理租赁市场,打击假房源、黑中介,有效解决房屋质量、房源真实性等租房痛点问题,为落实“租购同权”创造条件。

田国立表示,住房租赁市场的新模式、新生态正在呈现,面对租房痛点,金融这把“手术刀”将更柔性也更有效。

据新华社电

## ■ 资讯

券商试点跨境业务审批加快  
已有9家券商获得资格

青年报记者 吴缙超

本报讯 银河证券和中信建投本月相继公告称,其开展跨境业务试点获得证监会批准,至此,已有9家券商拥有开展跨境业务的资格。

银河证券和中信建投在公告里称,收到中国证监会《关于银河证券试点开展跨境业务有关事项的复函》和《关于中信建投试点开展跨境业务有关事项的复函》。根据该复函,公司可以以自有资金参与境外交易所金融产品交易,以及投资于其它允许合格境内机构投资者投资的境外金融产品或工具。并且与境内外交易对手签订场外金融衍生品交易主协议,参与场外金融产品交易。

此外,中国证监会还要求在开展跨境业务时,应严格控制业务规模,不得超过公司净资产的20%,相关业务规模按《证券公司风险控制指标管理办法》规定的境内同类型业务的投资规模计算,并严格按照监管规定计算风险资本准备。

据统计,目前9家已获批跨境业务试点业务的券商中,有7家券商是在今年获批的。今年之前,仅有中信证券和海通证券两家券商获批,今年以来还包括

华泰证券、国泰君安、广发证券、中金公司、招商证券相继获批,券商跨境业务审批提速明显。

另外,证监会今年9月发布了《证券公司和证券投资基金管理公司境外设立、收购、参股经营机构管理办法》,《管理办法》共三十八条,主要包括四方面内容。一是维持适当门槛,支持机构“走出去”。整合两类机构“走出去”的条件,要求机构诚实守信、合规经营,财务状况及资产流动性良好,法人治理结构健全,风险管理和内部控制有效。二是规范业务范围,完善组织架构。要求境外子公司突出主营业务,规范组织架构,限制返程投资,并给予现有机构三十六个月过渡期以达到相关要求。三是督促母公司加强管控,完善境外机构管理。四是加强持续监管,完善跨境监管合作。

除发展跨境业务试点,多家券商也早已开始布局境外子公司。根据证券业协会公布的去年券商境外业务营收数据,其中海通证券境外子公司证券业务收入占营业收入的比重最大,超过25%。中金公司位列第二,境外营收占比为20.67%,中信证券境外营收占比在12.24%,东兴证券、中原证券等券商后来者居上,境外营收占比也突破10%。

## 美的集团吸收合并小天鹅

青年报记者 吴缙超

本报讯 家电巨头美的集团的重组细节终于披露,美的集团拟换股吸收合并控股子公司小天鹅,换股吸收合并完成后,小天鹅将终止上市并注销法人资格,美的集团或其全资子公司将承继及承接小天鹅的全部资产、负债、业务、人员、合同及其他一切权利与义务。

小天鹅前身始建于1958年,主要从事家用洗衣机和干衣机的研发、生产和销售,1978年,中国第一台全自动洗衣机就在小天鹅诞生。2008年,美的电器以16.8亿元收购了小天鹅24.01%的股权,成为控股股东,美的相中小天鹅的一大原因是其在洗衣机

市场的优势,之后美的将旗下荣事达与小天鹅进行整合,意在将小天鹅打造为美的旗下洗衣机业务的核心平台。2013年,美的集团通过换股吸收合并美的电器的方式实现整体上市,小天鹅控股股东也随之变更为美的集团。目前美的集团直接和间接持有小天鹅股份超过50%。

过去多年,美的集团与小天鹅一直保持着母子公司的控制模式,相互之间的业务仍具有一定独立性,美的集团换股吸收合并小天鹅,可以彻底解决双方可能潜在的同业竞争问题。同时,美的集团也将借助小天鹅在洗衣机行业的发展优势,进一步提升美的集团在家电行业的地位,加速成为一家以数字化驱动的工业互联网公司。

## 供应链金融创新产品

## “信e链-应付流转融通”上线

青年报记者 孙琪

本报讯 10月23日,中信银行于成功上线业内首个全流程线上供应链金融平台创新产品“信e链-应付流转融通”,这是该行“交易+”体系又一大单品。

据悉,“信e链-应付流转融通”产品通过中信银行与核心企业供应链金融平台的快速对接,借助标准化电子付款凭证的多级流转,向其上游N级供应商提供全

流程、线上化的快捷融资服务。该产品具有手续简便、灵活高效、不受地域限制等业务特点,通过延伸供应链核心企业的商业信用,有效破解中小企业融资难题。

据该行相关负责人介绍,该产品首个对接平台是中企云链,随着当日首笔“云信”融资线上放款成功,借助中企云链“产业互联网+供应链金融”的聚合平台,该行将首批服务建筑施工、装备制造、能源化工等行业。