

财经眼

金融多措并举 助力百姓安居

本报记者 屈信明

中央经济工作会议提出,要因城施策,支持刚性和改善性住房需求,解决好新市民、青年人等住房问题,探索长租房市场建设。

近年来,在国家政策引导下,金融机构加大对保障性租赁住房建设运营的支持力度,差异化实施住房信贷政策,提升相关服务便利度,多措并举帮助百姓安居、乐居。

加大融资支持、强化运营管理,助力扩大租赁住房供给

广东小伙儿陈炳文去年大学毕业,入职位于厦门国家火炬高新技术产业开发(以下简称火炬高新区)的一家高新技术企业。满意的工作找到了,住的问题摆在面前。通过一款线上租房平台,他查询到了距公司20分钟车程的火炬嘉福人才公寓。实地参观后,陈炳文对居住环境、治安、设施以及租金等都满意,很快便决定入住。

火炬高新区是集研发创新、创业孵化和高新技术企业成长等为一体的开发区,聚集了平板显示、软件与信息服务、计算机与通信设备等领域众多高新技术企业。园区从业人员中,像陈炳文这样的新市民较多,租房需求大,周边公寓供不应求、价格水涨船高。

为缓解租住压力、给创新创业营造更好条件,火炬高新区管委会同建设银行厦门分行合作打造了“CCB建融家园”项目——火炬嘉福人才公寓。项目总建筑面积近10万平方米,共计1843套房源,租金低于市场水平,受到新市民的欢迎。目前厦门已累计开业运营13个“CCB建融家园”,提供优质长租公寓近6000间,整体出租率保持在90%以上。据了解,建设银行积极实施住房租赁战略,合理满足保障性租赁住房项目融资需求,截至去年6月,该行保障性租赁住房项目贷款授信金额超过1150亿元,支持筹集房源超过40万套(间)。

保障性住房项目体量大、周期长,离不开长期资金支持。银保监会、住建部去年发布的《关于银行保险机构支持保障性租赁住房发展的指导意见》提出,对利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地、新供应国有建设用地等新建自持保障性租赁住房项目或存量盘活项目,银行保险机构在综合考虑企业项目建设或购置,以及后续运营需求的基础上,以市场化方式提供适配其融资需求的产品。

如何激发银行为保障性租赁住房建设提供融资服务的积极性?

“在浙江平阳县鳌江镇保障性租赁住房一期项目建设中,银行贷款发挥了至关重要的作用。”平阳县新鳌城市建设有限公司总经理张志说,农业银行温州分行为平阳县首个保障性租赁住房项目提供10.5亿元专项授信,日前成功发放项目贷款8.2亿元,助力首期3096套保障性租赁住房加速建设。

为加快这一民生工程推进,在当地有关部门、农业银行温州分行平阳支行等的协商下,保障房及配套车位、商铺租金等收入被作为贷款还款来源。同时,通过引入贷款担保机制,银行得以在做好风控的前提下顺利发放贷款。

“鳌江镇是平阳县工业重镇,每年都有大量外来务工人员。本次项目建设将大幅增加小户型、低租金房源,有效缓解‘新鳌江人’阶段性住房困难,为他们安居乐业创造条件。”鳌江镇镇长杨启杰说。

此外,去年,人民银行、银保监会发布通知,明确保障性住房项目有关贷款不纳入房地产贷

截至2022年三季度末
保障性安居工程贷款余额
6.3万亿元

2022年8月
首批保障性租赁住房REITs试点成功落地
证监会加快打造REITs市场的保障性租赁住房板块

2022年
国家开发银行全年发放保障性
住房贷款1302亿元

数据来源:银保监会等



款集中度管理。专家表示,这有利于银行业金融机构加大对保障性租赁住房发展的支持力度。

优化贷款政策、提升服务质效,为百姓提供更多便利

在助力扩大保障性住房供给的同时,金融部门和金融机构也在优化贷款政策、提升服务质效等方面不断探索,降低百姓住房消费压力、更好满足刚性和改善性需求。

——建立首套房贷款利率政策动态调整机制。

近日,人民银行、银保监会发布通知,决定建立首套房贷款利率政策动态调整机制。新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的城市,可阶段性维持、下调或取消当地首套房贷款利率政策下限。专家认为,这是对前期放宽首套房贷款利率下限政策的进一步深化,具有积极意义。

“在一定条件下的动态调整是该机制的重点、亮点,更鲜明地体现了差别化住房信贷政策,是‘因城施策’的有益探索。对需求侧而言,有助于降低居民住房消费负担,更好地支持刚性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展。”上海金融与发展实验室主任曾刚说。

专家分析,该动态调整机制授权地方政府调整的是首套房贷款利率下限,房贷如何定

价仍是市场化行为,由银行与客户商定。——丰富金融产品,打造专业网点,提供多维度全周期服务。

近年来,围绕新市民住房消费需求,各地有针对性创新产品和服务,帮助越来越多人安居乐业。在山东,银行联合济南住建部门共同开发“泉城安居”平台,为新市民住房租房提供金融服务、补贴申领、政策宣介等服务,与公积金管理部门协同推出“新市民公积金租房贷”等专属产品;农业银行山东分行推出“农民安家贷”,通过优化收入证明认定标准、实行优惠利率等,打造“三农”特色住房贷款产品,截至去年6月,该产品已累计帮助超14万户农民进城购房。一些机构专门打造了家装主题银行,为新市民提供从买房到装修的全周期服务。

“支持银行合理确定符合购房条件的新市民首套房按揭贷款标准,提升借款和还款便利度,针对新市民进城、落户过渡阶段的差异化需求提供消费信贷产品;鼓励保险机构研发家庭财产保险、出租人责任险、承租人责任险等保险产品,支持长租房市场发展。”山东银保监会有关负责人说。

——提升住房公积金贷款服务质效,细节之处惠民生。

“房产交易过户和公积金贷款办理只用跑一趟,省时省力。”不久前,辽宁省沈阳市大东区居民张伟购置了一套二手房,实现“安居梦”的同时,还尝到了“公积金贷款+产权交易”一站式服务的甜头。据了解,当地有关部门积极推动公积金管理部门与银行、不动产中心数据

共享、业务协同。市民在政务服务大厅实现一次性办理公积金贷款、交易过户等业务。

公积金贷款与百姓购房密切相关。各地优化有关服务的举措还有很多。福建省厦门市实施公积金贷款阶段性支持政策,购买新房首付款可用公积金直接支付,并降低职工家庭首次、二次申请住房公积金贷款购房的首付款比例。不少商业银行加强与地方政府协作,共同加强住房公积金服务渠道建设,扩展住房公积金手机客户端(APP)、小程序个人自愿缴存功能,让新市民住房公积金缴存渠道更加畅通。一些地方正在推动“商转公”(商业性个人住房贷款转公积金贷款)业务,着力降低购房者还款压力。

“提升公积金贷款服务效率,降低购房综合成本,惠民生的同时,也有利于促进合理住房消费需求进一步释放。”曾刚说。

做好风险防范,进一步释放刚性和改善性住房需求

发展保障性住房、优化住房金融服务是惠民生的实事。而要把好事做好,还要牢牢守住风险底线。

“银行保险机构要密切关注当地保障性租赁住房市场发展情况,科学合理测算保障性租赁住房项目的投入、收益和现金流,合规适度提供融资,严防过度授信、盲目放贷。要在负债控制、款项支付、工程进展、租金回款、资产抵押等方面采取有效的风控措施。针对商品房开发项目配建的保障性租赁住房,应确保保障性租赁住房部分独立公允核算,实现专款专用。”银保监会有关负责人说。

各地创新监管举措,守住风险底线。江西运用全省住房保障信息系统,提高保障性住房项目授信审批、风险预警管理能力,严防以保障性住房为名骗取银行保险机构优惠政策。贵州银保监会要求辖内机构做好融资主体准入管理、风险管理和后续跟踪管理,对新建或购买存量房源作为保障性租赁住房的,将属地发展保障性租赁住房工作领导小组出具的项目论证意见书作为贷款评审要件,确保资金投入的合规和安全。

业内人士表示,各级监管机构需加强业务指导和风险监测,建立健全保障性租赁住房金融风险监测和防控体系,定期监测辖内银行保险机构支持保障性租赁住房发展情况,做到风险早发现、早预警、早处置。同时,防止以保障性租赁住房的名义搞变通、打“擦边球”,进行监管套利。

“对银行来说,要在做好风控前提下更好满足百姓刚性和改善性住房需求,就要通过金融科技不断提升对客户进行画像的能力,全面、准确、高效地获取客户真实信息。基于此,才能为客户提供及时、适当的住房金融服务。”曾刚说。

专家表示,应进一步从需求侧发力,增强居民刚性和改善性住房消费的意愿和能力。

“未来,可根据实际情况继续加大差别化住房信贷政策实施力度,紧密结合各城市实际情况采取下调首付比例、取消‘认房又认贷’、降低贷款利率等措施。为满足改善性住房需求,二套房贷款利率下限也可适时、适当调整。”曾刚说。

图①:在金融机构的支持下,北京市丰台区有巢国际公寓社区总部基地店建成运营。

图②:北京市丰台区有巢国际公寓室内环境。

财经眼

上市公司是资本市场的基石,更是我国经济高质量发展的关键推动力。通过进一步健全资本市场功能,为上市公司高质量发展提供良好环境和更大助力

近日,证监会启动了新一轮推动提高上市公司质量3年行动。上市公司是资本市场的基石,更是我国经济高质量发展的关键推动力。当前,加快提高上市公司质量正当其时,能为持续推动经济高质量发展巩固“基本盘”、增加“动力源”。

提高上市公司质量是一项长期性、系统性工程。从2019年证监会印发《推动提高上市公司质量行动计划》开启新一轮行动计划,到2020年国务院印发《关于进一步提高上市公司质量的意见》形成国家层面的顶层设计和制度安排,3年多来,近百项细化任务逐步落实。

在上轮行动计划的推动下,上市公司依托资本市场加快发展,不仅总量增加、结构优化,而且持续做优做强,盈利能力、创新能力不断提升。

上市公司的快速发展,也为我国经济高质量发展提供新动力。截至2022年前三季度,实体上市公司利润占规模以上工业企业利润的比重由2018年的近四成增长到超半数,研发投入规模与3年前相比实现翻番,“领跑者”“优等生”的地位日益突显。

提高上市公司质量的阶段性成效令人振奋,实现更高质量发展仍需加力。当前,不少上市公司经营效益还需改善,有的规范治理水平不足,有的市场认可度有待提高……这些问题都充分说明,提高上市公司质量仍然需要持续发力、久久为功。

新一轮行动方案制定了更有力的提质措施,比如优化制度规则体系、聚焦公司治理深层次问题、完善信息披露制度等。进一步提升上市公司质量,要强化系统性思维,通过进一步健全资本市场功能,为上市公司高质量发展提供良好环境和更大助力。

推动提高上市公司质量,要夯实上市公司规范发展的基础。规范发展是提升质量的基础和前提。近年来,经过集中整治和持续监管,上市公司治理理念和规范水平持续提升,尤其信息披露质量稳步提升。监管部门应进一步完善信息披露制度,提升上市公司信息披露的针对性、有效性、一致性,增加上市公司“透明度”,更好帮助投资者决策的同时也有助于增强上市公司的外部有效监管,促进上市公司在规范轨道上高质量发展。

推动提高上市公司质量,要持续优化市场生态。经过近几年的治理,资本市场加快形成优胜劣汰的市场生态,支持上市公司做优做强的同时,也通过加大力度打击违法违规行为、加快退市制度改革,化解各类风险,把“害群之马”清出市场。在此基础上,资本市场应以注册制改革为牵引,统筹推进基础制度改革,持续优化市场结构和生态,更好发挥资源配置功能;在入口关,持续落实优化发行上市条件的要求,加大资本市场对优质企业的扶持力度;在融资端,持续优化资本市场融资制度,更好促进产业链供应链贯通融合;在出口端,巩固深化常态化退市机制。

相信在各方共同努力下,我国资本市场生态能够持续改善、监管体系也将更加成熟定型,上市公司整体质量定能迈上新的台阶。

加快提高上市公司质量正当其时

赵展慧

财经短波

2022年度中国十大税收新闻发布

本报电 由中国国际税收研究会、中国税务报社、中国税务杂志社联合举办的2022年度中国十大税收新闻暨世界税收十件大事发布会近日在京举行。党的二十大对税收工作提出系列要求等入选2022年中国十大税收新闻;第三届“一带一路”税收征管合作论坛成功举办等入选2022年世界税收十件大事。全国政协农业和农村委员会副主任、中国国际税收研究会会长张志勇表示,2022年,中国经济税收领域重大新闻多、涉及范围广、影响程度深,税收在国家治理中的基础性、支柱性、保障性作用更加凸显;世界税收领域也发生了很多意义重大、影响深远的大事,税收在国际治理体系中的地位更加凸显。(王 观)

邮储银行安徽省分行强化供应链金融服务

本报电 邮储银行安徽省分行以供应链金融业务为抓手,围绕核心企业、聚焦产业链上下游客户,强化科技支撑、金融赋能,持续增强综合金融服务能力,助力供应链金融发展,提升供应链价值。2022年,该行供应链金融当年发放超22亿元,其中线上保理发放17亿元,占比超77%。与此同时,该行聚焦产业链条中拥有较强融资能力的核心龙头企业,开展密切合作,围绕不同行业属性定制服务方案,让小微企业凭借核心企业之间的真实订单交易信息,即可利用核心企业在邮储银行的授信,在邮储银行网银端申请保理融资。截至2022年底,该行已合作有效核心企业客户16户,服务核心企业上游小微企业近500户。(刘昕怡)

在36地启动实施,开户人数已超1700万 个人养老金业务如何办理?

本报记者 吴秋余

京、上海、广州等36地启动实施。个人养老金是政府政策支持、个人自愿参加、市场化运营的补充养老保险制度,属于第三支柱保险中有国家制度安排的部分,完全由个人缴费,实行完全积累,市场化运行,能享受税收优惠。

按照规定,参加人需要开立个人养老金账户和个人养老金资金账户,账户里的资金可购买符合规定的理财产品、储蓄存款、商业养老保险和公募基金等,年缴费上限为1.2万元。数据显示,目前个人养老金开户人数已超1700万。

“个人养老金制度落地以来,每天都有李先生这样的顾客来咨询办理业务。”孙赫告诉记者,截至1月3日,清华大学支行已开立了上千户个人养老金账户,平均每日新增25户。

“个人养老金账户的突出特点是账户实行封闭运作,平时只进不出,只有到退休等符合养

老金领取条件时才可以支取,这是国际上个人养老金账户管理的普遍做法,有助于保障账户资金及收益用于养老目的。”招联首席研究员、复旦大学金融研究院兼职研究员董希淼告诉记者,对已经参加基本养老保险但认为养老保障水平不足的居民可积极参与个人养老金,通过个人投资为自己养老提供更好保障。

“除了封闭运行、税收优惠等特点外,个人养老金账户在投资方面还可以享受一定的优惠,比如存款利率优惠、养老金手续费折扣等。此外养老金产品选择相对灵活,客户在缴存上限范围内自主决定每年存入的金额,自己决定资金投向。”建设银行北京分行个人金融部产品经理蔡力告诉记者,个人养老金业务正式开办以来,建行北京市分行个人养老金账户每日开户量上千,高峰期开户量可达上万。以中关村分行为例,因地处海淀区,有高新企

理财参谋