



# 银行大笔资金投向住房租赁业务

近一两年,随着土地拍卖市场中自持要求的比例越来越高,租赁市场已成为房企未来开发的重要领地。业内人士认为,要将自持土地转化为未来的租赁住房,就意味着租赁住房政策的影响将从土地开发传导到房企融资层面,为此,包括万科、碧桂园、保利等房企在内,不少开发商均选择将与银行机构合作作为获取租赁住房发展资金的主要方式。根据信息时报记者梳理,目前不仅银行开始积极布局住房租赁业务,银联也已与全国多个地区的相关机构联合开展“住房租赁服务平台”,目前已达成合作意向的地区包括沈阳、武汉、大连、深圳等等。

银企合作  
分享住房租赁蛋糕

## 银行为住房租赁市场大手笔“输血”

“目前,中国银联正在广州推动相关合作落地,并继续推进国内其他城市的住房租赁金融服务。”银联相关负责人表示,随着与各地政府及合作平台合作的不断加强,未来有望通过“云闪付”APP实现便捷安全的一站式住房租赁服务。由此可见,银联在住房租赁的服务中主要扮演链接银行和住房租赁平台的角色,而银行则起到为搭建住房租赁平台“输血”的作用,多家国有商业银行为住房租赁市场投入的授信规模级别均在千亿以上。其中,工行广东省分行营业部为广州市住房租赁市场提供的资金支持就高达5000亿元。

“对于当前参与住房租赁的银行来说,主要在合作模式中起到三个作用:第一种是对于供应端的融资功能,主要是给一些租赁企业尤其是开发商

提供各类贷款;第二种是对于需求端的融资,这主要是对承租者的融资贷款,尤其是类似三年期的租金贷款;第三种是自营业务,目前也有很多银行会去收储房源,或交由其他机构进行经营。”易居研究院智库中心研究总监严跃进表示。

而对于房企而言,严跃进认为,其更多的是参与建造,最核心的权利就是房屋的所有权。但经营权预计会转入或者交由内部的企业经营。对于利益分配来说,尤其是在长期租赁方面,预计银行会拿“大头”。此外,后续的租金证券化等运作也更需要银行的积极参与。不过,记者也从多家银行了解到,目前住房租赁相关的业务仍在筹备和建设阶段,更多的利益分配细则仍有待明确,但有一个共同点是,“提供给住房租赁业务的授信,其利率都要比市场价格更优惠。”

## 住房租赁资产证券化成趋势

在目前的形势下,租赁住房成大势所趋,但是融资大环境却日渐收紧,在这样的背景下,房企对住房租赁类信托投资基金(REITs)表现出了越来越高的热情。同时,为解决房企在发展租赁住房方面的资金难题,政府已开始有意放开并加快国内住房租赁类REITs产品的发展,租赁住房政策的影响也由此从土地开发传导到了房企融资层面。

去年10月国内首单房企租赁住房REITs“中联前海开源-保利地产租赁住房一号资产支持专项计划”,金额50亿元,该产品以保利地产自持租赁住房为基础物业,布局十余个城市。而今年2月初,碧桂园也有一笔高达100亿元的租赁住房REITs获深交所审议通过,用于发展其长租公寓业务。而日前,广州本土国企越秀集团的“中联前海开源-越秀租赁住房一号资产支持专项计划”也获得了深交所审议通过,将发行

一笔金额为50亿元的ABS融资大单。记者了解到,越秀的租赁住房资产支持专项计划获通过后的近一个星期内,阳光城、万科、碧桂园、泰禾、融创以及电建等多家房企的数笔ABS产品业已获受理,拟发行金额在13亿-400亿元之间不等,物业类型则包括购房尾款、商业项目、长租公寓等。

中原地产首席分析师张大伟表示,国内租金收益率太低,不能覆盖资金成本,开发商难以收回成本。同时,自持商品住房要求开发商持有年限与土地出让年限一致,不能转让限制了间接变现的渠道,企业不能通过抵押融资进行投资。这也使得多种证券化产品应运而生。新派公寓CEO王文宏也表示,自持租赁住房REITs对房企的存量资产意义显著,通过引入权益投资人,给经营者和投资人带来收益的同时,也让开发商的资产变轻,改变了以往销售行为。

## 房企自持比例增大转型趋势明显

去年11月2日,佛山万科牵手中国建设银行,举办了一场名为“CCB建融家园·泊寓”项目奠基仪式,这一地块就是去年6月6日万科以25.3亿元的最高限价竞得的桂城一宗全自持宅地。从项目的名称“CCB建融家园·泊寓”,明显能看得出来,佛山万科将以长租公寓品牌“泊寓”来打造这个全自持项目。不过,对于和银行合作的模式和具体细节,万科方面则三缄其口,有关负责人在回应记者时仅表示“双方将共建租赁住房品牌以及共同探索住房租赁市场化,但是运营模式还未最后敲定”。无独有偶,去年年底,碧桂园集团与中信银行在北京签约,中信银行将在未来三年为碧桂园在长租住宅领域提供300亿元保障性基金。

银行不仅紧盯房企,对于品牌公寓商也紧密合作,记者最新得知,今年3月12日,建设银行与新派公寓联合发起成立一只初期规模20亿人民币的住房租赁不动产并购基金,后期将根据收购需要扩大规模。

去年7月,广东省广州、深圳、佛山、肇庆4个城市获批成为全国住房租赁工作试点城市,占全国试点城市总数的三分之一,广州、佛山、肇庆3市还获批成为全国利用集体建设用地建设租赁住房试点城市。租赁原本是传统二手中介的主业,如今在政策的引导下,房企、品牌公寓商、银行以及各金融系统纷纷涉足。

“租购并举”的政策将是传统房企转型的难得契机,尤其在热点地区获取土地资源、改善长期现金流和提高产品毛利率等方面有积极作用。”中国城市发展研究院投资部主任刘澄表示。不过,华南城市研究会副会长许学锋指出,目前国内租赁住房的模式还不够清晰和成熟,因此大面积推广还面临一定风险。租赁住房是房地产建立长效机制的具体措施,这种效果需要在今后5到10年后才能显现出来。



## 6个月收益超26% 鹏华策略回报业绩勇夺同期产品之冠

2018年以来,A股的投资风格在市场中轮换演绎,从春节前市场对“价值风格”的青睐,逐渐演变至节后市场对“成长风格”的追捧。市场分析人士指出,从节后蓝筹股与成长股此消彼长的表现来看,A股存量博弈的局面并未因为近期创业板的火爆而得到明显改观。在这样的行情下,那些深化价值、注重从中长期角度来研判企业投资价值的基金产品无疑更胜一筹。Wind数据显示,截至3月15日,由鹏华基金权益老将王宗合管理的最新力作鹏华策略回报成立刚满半年累计收益26.69%,2018年以来收益12.51%,表现优异。

据Wind数据显示,截至2018年3月15日,鹏华策略回报基金自2017年9月6日成立以来,总回报达26.69%,远超同期沪深300指数,同样大幅领先于灵活配置型基金的同期平均回报率3.32%,在1683只同类基金中排名第一;在同期成立的基金产品中也勇夺业绩之冠。期间A股频现震荡,行情分化严重,该基金的净值表现,已展现出基金经理王宗合稳步穿越牛熊的持续赚钱能力。

在震荡市为投资者创造不斐回报的同时,鹏华策略回报也同样深受鹏华基金全员的信任,目前该基金已由鹏华基金公司

员工自购超过千万规模,成为了国内基金业的先例。此外,公告显示,凭借持续优异的业绩表现,鹏华策略回报更在成立仅77个交易日,即宣告迎来了首次分红,每10份派发现金红利2.2元,成为当时市场上为数不多的大比例分红基金。

据了解,鹏华策略回报基金由鹏华基金权益投资二部总经理王宗合亲自担纲管理。王宗合具有12年的投研经历,长期的投资实践淬炼出久经市场考验的权益老将,其管理的基金产品普遍稳健优异。据Wind数据显示,截至2018年3月15日,王宗合管理的鹏华品牌传承、鹏华消费优选、鹏华养老产业3只基金最近一年回报率分别达到36.93%、36.94%、35.52%,均显著超越同期沪深300指数增长率,在同类基金产品均名列前茅。

长期稳而优的业绩表现并非偶然,而是源于王宗合行之有效的投研理念和出色选股实力。在其一以贯之的“时间积淀,坚守价值”投资理念下,历经市场牛熊周期转换,王宗合在漫长磨练中逐渐形成了“价值成长兼收并蓄,力争长期超额收益”的投资风格。在长期投资实践中,王宗合尤为擅长于挑选数一数二的行业与公司,并通过研究的领先性获取超额收益、合理估值,从而使业绩表现稳健可持续。

## 珠江人寿快速完成大额理赔

日前,珠江人寿北京分公司快速理赔了一起意外致死的案件,20万元赔款给死者家人带去了莫大的慰藉。

今年2月9日,珠江人寿北京分公司接到客户报案称,被保险人于去年11月25日在北京市一租住房屋内意外身故。

珠江人寿北京分公司接到报案后,立即启动重大案件理赔程序,委派调查人员进行相关调查,并积极协助受益人收集相关理赔资料。经调查得知,被保险人在租住房屋内增设燃煤取暖设备,11月25日被发现在房间内因一氧化碳中毒造成意外死亡。

2月10日,赔付受益人提交理赔材料后,珠江人寿当即立案处理,并在3个工作日内完成了核赔调查等相关工作。春节过后一上班,即赔付受益人“珠江团体意外伤害保险”保险金共20万元。快速的理赔使得客户家属深受感动,他们专程向珠江人寿赠送了一面标有“快速理赔显诚信,珠江服务暖人心”的锦旗致谢。

大额保险,快速理赔,充分体现了珠江人寿贴心、专业、便捷的服务理念,同时也彰显了保险不仅是一种保障、一种责任,更是一种对家庭关爱的延续、对社会责任感的升华。