

从土地、财税、金融方面明确系列政策——

保障性租赁住房将获长期资金支持

本报记者 曾金华 陈果静 郭子源

财金观察

近日，国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（以下简称《意见》），明确保障性租赁住房基础制度和政策支持，提出由政府给予土地、财税、金融等政策支持，要充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给。财税、金融政策事关为发展保障性租赁住房解决“钱从哪里来”的问题，《意见》为此明确了一系列“真金白银”的支持保障举措。

财税政策有力支撑

“住房问题是关乎民生福祉的大事，必须加大城市困难群众住房保障工作力度。”北京国家会计学院财税政策与应用研究所所长李旭红表示，《意见》在土地、财税、金融等政策方面给予保障性租赁住房大力支持，助力改善我国住房租赁市场供需结构，推动保障性租赁住房行业健康发展，解决城市住房问题，尤其是新市民、青年人等群体的住房困难问题。

在财税支持政策上，《意见》明确，给予中央补助资金支持，中央通过现有经费渠道，对符合规定的保障性租赁住房建设任务予以补助。

“在各地财力不均、任务目标不同的情况下，中央提出的发展保障性租赁住房目标，有对应的中央财力来支撑。相对而言，大城市保障性租赁住房需求更大，同时当地财力也相对稳健，地方和中央基本会共同负担。中小城市的数量需求小一些，但中央支持占整体财力投入比重会更大。”中国社科院财经战略研究院财政研究室主任何代欣说。

何代欣认为，除了保障供给侧的建设资金，在运行到需求端时，税费减免是决定保障性租赁住房吸引力的关键“一公里”，“因为涉及非居住类房屋和土地使用，所以对相关的增值税和房产税，需要新的优惠政策”。

对此，《意见》规定，降低税费负担，综合利用税费手段，加大对发展保障性租赁住房的支持力度。利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，比照适用住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策。

6月18日，国务院常务会议已明确，从10月1日起，住房租赁企业向个人出租住房适用简易计税方法，按照5%征收率减按1.5%缴纳增值税；对企事业单位等向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房，减按4%税率征收房产税。

“这意味着，住房租赁企业向个人出租住房将享受与个体工商户出租住房同样的税收优惠，体现了在税收政策上对住房租赁行业的大力支持。”李旭红认为，税负成本下降将有利于充分调动市场主体参与保障性租赁住房建设的积极性，从而增加保障性住房供给，盘活存量住房，改善住房供应结构，缓解住房租赁市场的供需矛盾和错配问题。

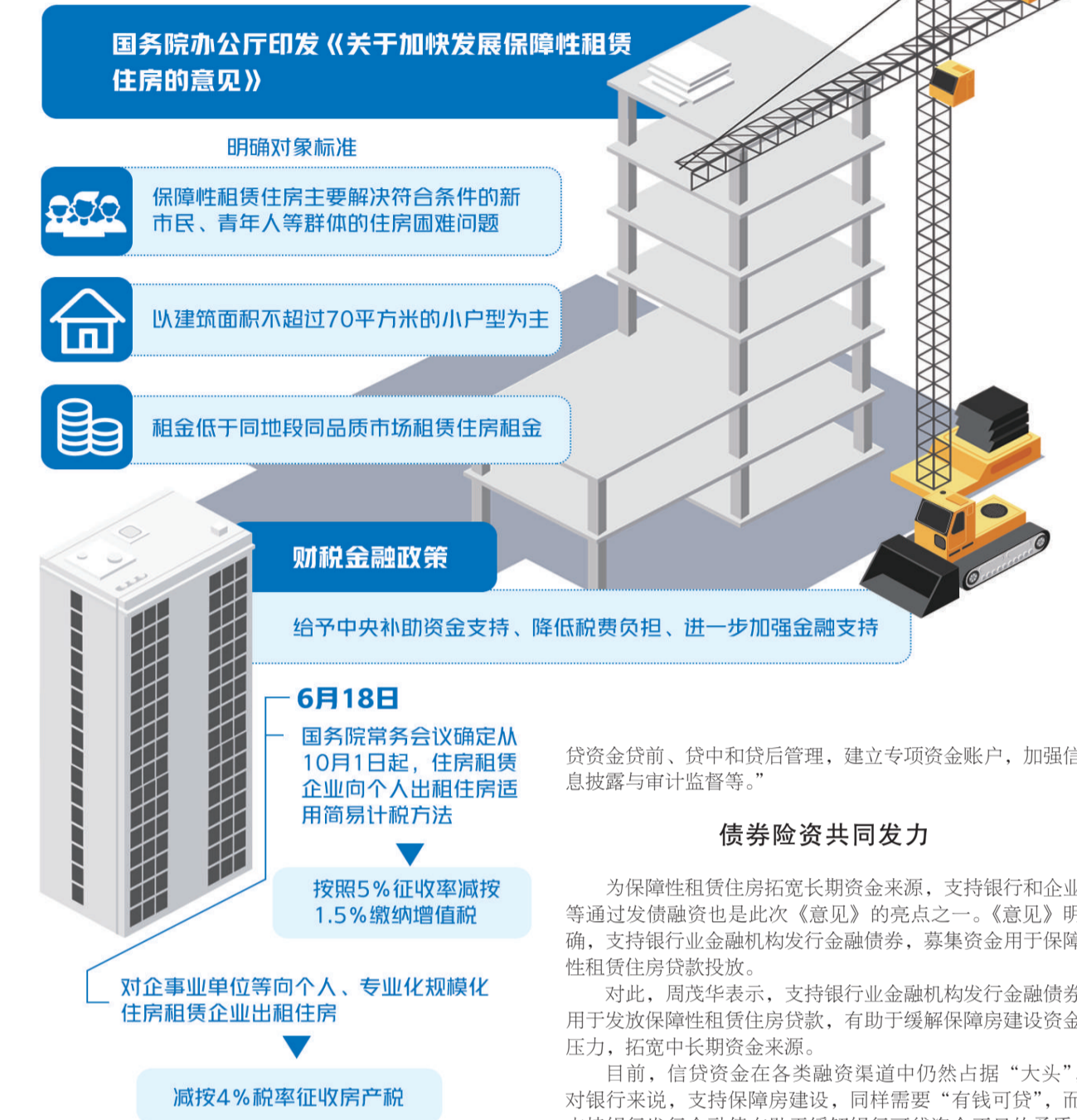
《意见》还明确，对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。“这对一些闲置土地、房屋转换为保障性租赁住房提供了经济激励政策。”何代欣说。

长期贷款持续“输血”

对于保障性租赁住房的自持主体来说，《意见》明确提出，支持银行业金融机构以市场化方式向其提供长期贷款。对于住房租赁企业来说，《意见》则要求，金融机构应按照依法合规、风险可控、商业可持续原则，向改建、改造存量房屋形成非自有产权保障性租赁住房的住房租赁企业提供贷款。

对此，目前我国银行业金融机构相关领域已有所探索。例如，中国工商银行此前已开办“公共租赁住房”贷款产品，截至目前累计发放公租房建设贷款150多亿元。此外，该行还推出“商业性租赁住房”专项金融产品，重点支持住房租赁市场需求较为旺盛城市的新建租赁住房项目。

“《意见》将进一步激活各类市场主体参与租赁住房建设运营的积极性，促进专业住房租赁企业更加规范化、规模化发展。”中国工商银行信贷与投资管理部相关负责人说，接下来工行将加快创新，积极支持保障性租赁住房建设运营的各类融资需求，进一步完善租赁住房贷款的产品体系，提供全产品的综合化金融服务。“比如，工银瑞信投资已于



2019年成功发行全国首单省级人才公寓类REITs产品，即不动产投资信托基金，为金融支持租赁住房建设进行了创新和探索。”上述负责人说。

“除了商业性金融，加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持还要充分发挥政策性金融的优势。”招联金融首席研究员、复旦大学金融研究院兼职研究员董希淼说。一方面，商业银行应坚持商业可持续原则，针对保障性租赁住房自持主体、住房租赁企业开发中长期贷款产品，支持保障性租赁住房开发建设和存量住房改造；同时，可在项目运营、后期推出等流程中，为相关主体等提供租金收付、资金融通、财富管理等一体化金融服务。另一方面，开发性、政策性银行应针对相关主体的信贷需求，以优惠利率为保障性租赁住房开发建设提供长期贷款。

值得注意的是，在目前房地产贷款集中度管理制度中，住房租赁有关贷款暂不纳入房地产贷款占比计算。董希淼认为，这有助于在坚持“房住不炒”的同时，做到“有保有压”，推动住房租赁市场进一步发展。

“下一步，应将这一政策红利落到实处，并在信贷额度、利率等方面采取进一步的差别化措施，鼓励金融机构创新产品和服务，加大对保障房开发与运营的支持。”董希淼说，但同时要强化对资金用途、流向的监控，防范房产中介机构、运营机构违规利用住房租赁信贷产品牟利。

光大银行金融市场部分分析师周茂华也认为，“确保保障房建设运营资金‘专款专用’‘用在刀刃上’需要一系列配套措施保障，包括加大相关主体的失信与违规成本，加强信

贷资金贷前、贷中和贷后管理，建立专项资金账户，加强信息披露与审计监督等。”

债券险资共同发力

为保障性租赁住房拓宽长期资金来源，支持银行和企业等通过发债融资也是此次《意见》的亮点之一。《意见》明确，支持银行业金融机构发行金融债券，募集资金用于保障性租赁住房贷款投放。

对此，周茂华表示，支持银行业金融机构发行金融债券用于发放保障性租赁住房贷款，有助于缓解保障房建设资金压力，拓宽中长期资金来源。

目前，信贷资金在各类融资渠道中仍然占据“大头”，对银行来说，支持保障房建设，同样需要“有钱可贷”，而支持银行发行金融债有助于缓解银行信贷资金不足的矛盾。周茂华认为，一方面，发行金融债资金规模较大、期限相对灵活、负债来源稳定，有助于优化银行负债结构；另一方面，银行通过发行金融债可以较好匹配期限相对长的租赁住房建设资金需求，使得银行的资产结构更加多元。

同时，《意见》还明确，支持企业发行企业债、公司债、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券，用于保障房建设运营。

周茂华表示，支持满足条件的相关企业发债，既拓宽其融资渠道，又提升融资效率，还能够一定程度上降低企业融资成本，促进保障性租赁住房建设运营企业加快发展。

此次《意见》还提出支持商业保险资金按照市场化原则参与保障房建设，也为保障房建设企业开拓了长期、稳定的资金来源。

“加快发展保障房，是供给侧结构性改革的重要内容之一。还应梳理现有各类支持租赁住房政策，做好政策衔接，强化部门协作。通过‘补人头’和‘补砖头’并举，弥补市场缺口，兜底城市住房保障问题。”何代欣说。

陶然论金

近年来，全社会保险意识持续提升，保险保障功能越来越为百姓所接纳。特别是人身保险，与人民群众的需求关系最为密切，无论是寿险、健康险，还是养老险、人身意外伤害险，都正在成为人们工作生活所必备的保障型金融工具。

借着巨大的社会保障需求和不断释放的政策红利，保险业规模一路攀升。银保监会最新数据显示，今年前5个月，保险资产总额为245962亿元，同比增长11.87%；净资产27813亿元，同比增长9.61%。人身险原保险保费收入19430亿元，同比增长7.64%。可以说，在内在有巨大潜力市场支撑、外有红利不断释放助推的向好环境中，人身保险在保障民生、促进消费、服务实体经济等多方面发挥着积极重要的作用。

然而，市场间或发出的杂音却让人感到了些许不安。7月5日，银保监会通报了《关于加强规范促进人身保险公司年度业务平稳发展的通知》的落实情况。虽然从整体看，《通知》印发以来，大多数人身保险公司针对问题清单，认真开展了自查自纠，通过整改有效提升了合规经营水平。但仍有险企无视问题，顶风违纪，更令人痛心的是几家大型保险公司均出现在问题榜上。比如平安人寿全国投诉举报案件多发频发，销售误导引发的操作风险突出，案件风险有所抬头；中国人寿、平安人寿、太保寿险多地分公司出现虚列费用、虚构中介业务等违法违规问题。

产生这些问题的原因，首先是没有摆脱过去那种粗放式发展理念，部分人身险公司延续传统经营模式，靠激励政策短期获取业务规模高速增长。像《通知》点名的农银人寿、信泰人寿宁波分公司，2021年一季度保费收入同比增速超50%，完成全年计划70%以上。如此“神速”，无非是使出了长险短做、变相理财等旧招，完全把“保险姓保”这一行业发展理念抛诸脑后。相伴相生的则是无原则的销售误导，包括虚假宣传、夸大产品保障、炒作停售等行为。更严重的是风险控制机制不力，出现用微信公众号侵吞保单贷款、违规办理保单贷款、骗取理赔金等劣行。虽然这只是少数从业者的行为，但这些害群之马给整个业界带来的影响不可小觑。

在新发展阶段，保险业高质量发展是大势所趋。如果还死抱过去老的经营信条，不认真践行“保险姓保”的理念，不深耕、开发真正的保障产品，只想如何偷跑抢跑，无异于饮鸩止渴，不可能获得长久的动力。应该认识到，当今的中国保险市场，无论是规模、潜力、开放程度，还是国家政策支持，都与往日不可同日而语。任何一家险企，如果想在中国这个全球第二大保险市场上淘到真金，只有最大程度发挥好保障功能，才能获得消费者认可。

此次公开通报《通知》落实情况，表明了监管层对违规者的“零容忍”态度。正如监管层在《通知》中所言，将继续保持监管高压，严厉打击市场不规范行为，对查实的违法违规问题依法从严处罚，切实保障消费者合法权益。

作为市场主体，大型保险公司更应积极行动，做好表率，借此整改对经营进行全面审视，完善风险管控长效机制，并通过构建强有力的追责机制，打造“不敢违规、不能违规、不想违规”的合规经营风气。保险企业只有规范好自身，才能服务好实体经济，保障好百姓，此乃唯一正道。

本版编辑 贺浪莎 李晨阳

规范自身才能保障民众

江帆

发债主体信用评级趋严

本报记者 王宝会

每周观市

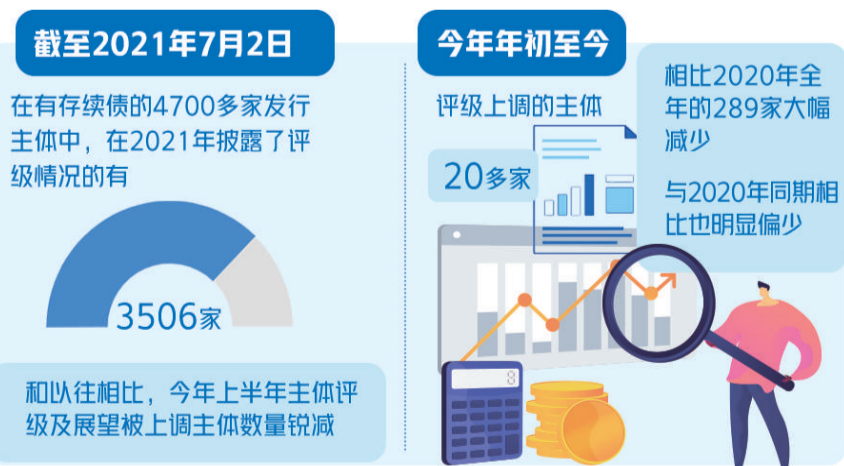
在监管要求日趋严格、市场机制不断完善的压力之下，今年上半年债券市场信用评级较往年来说变得十分谨慎。

据天风证券统计显示，截至2021年7月2日，在有存续债的4700多家发行主体中，有3506家在2021年披露了评级情况。

和以往相比，今年上半年评级及展望上调的主体数量锐减。今年年初至今，评级上调的主体仅20多家，相比2020年全年的289家大幅减少，即使与2020年同期相比也明显偏少；而且评级公司对展望的调升同样谨慎，今年年初至今，仅有3家发债主体评级展望被调升。

“在政策收紧的背景下，今年上半年以来，评级被上调主体数量远低于被下调主体数量；与去年相比，被上调主体数量大幅减少，被下调主体数量相对增加。”天风证券固定收益首席分析师孙彬彬介绍。据统计，今年年初至今，合计有90多家主体评级被调降，38家主体的展望被下调，这一数据已超过去年全年下调数量（30家）。

业内专家分析认为，发债主体信用评级被下调，包括被连续下调或者一次下调多级。首先这与其自身经营恶化、盈利能力弱化乃至亏损有很大



关系。资本充足率下降、偿债能力下降会直接导致评级下降。其次是因为资产端信用风险暴露。再次则是因为股东信用风险暴露，支撑偿债的不确定性因素增强。

“在信用评级区分度不高、AAA等级主体多次发生违约的情况下，国内信用评级体系面临较大的调整压力。”孙彬彬表示，“但是考虑到现实存在的诸多约束因素，在今年跟踪评级时保持了大体平稳、略有调降的态势。”

今年3月份，央行会同发改委等部门联合起草《关于促进债券市场信用评级行业高质量发展健康发展的通知（征求意见稿）》，明确提出：信用评级机构应

当构建以违约率为核心的评级质量验证机制，制定实施方案，逐步将高评级主体比例降低至合理范围内，形成具有明确区分度的评级标准体系。

“出台征求意见稿，加强对评级机构监管力度等，均是为了规范信评机构行为，帮助投资者对信用债进行风险识别和定价，提高市场效率。”红塔证券研究所宏观助理分析师孙永乐表示，在政策的引导下，信评机构自然会主动调低那些评级虚高的发行人评级，从而降低潜在风险。后续，随着国内信用评级制度的不断完善，国内信用主体的评级分布也会更加平衡，高评级集中的现象预计会有所改观。

邮储银行福建省分行 “邮储绿”增色福建“生态绿”

元，较上年末增加8亿元。

围绕福建山海特点 发力绿色金融创新

作为绿色清洁能源，风电行业是国家鼓励发展的可再生能源行业，在促进节能减排和环境保护方面意义重大。邮储银行福建省分行主动作为，把风电项目贷款作为践行绿色金融的一大特色，努力力为区域经济发展、能源结构转型与节能环保提供综合金融服务。

近年来，福建省分行聚焦绿色、低碳、循环经济，加大资源倾斜力度，大力支持低碳交通、可再生能源、清洁能源等绿色金融重点领域，助力生态福建发展。邮储银行福建省分行围绕福建山海特点，已经成功开发适合山区支行的林业碳汇收益权质押贷款、小水电抵押贷款等信贷产品，适合沿海支行的海洋渔业保证保险贷款、渔船抵押贷款等信贷产品，以及污水处理收费权质押贷款、供水贷等特殊贷种，为福建省绿色金融的持续稳健发展奠定了良好基础。

下一步，邮储银行福建省分行将对照国家政策和绿色金融监管要求，进一步加大资源配置力度，积极探索绿色金融发展的有效途径，不断丰富绿色金融产品及金融服务供给，助力“生态福建”建设。（数据来源：邮储银行福建省分行）

·广告

不久前，邮储银行福建省三明市分行向福建金森子公司福建金森森林资源开发有限公司发放林业碳汇收益权质押贷款100万元，支持福建省林业产业链的生产经营，助力更多生态资源转化为生态资产。

林业碳汇收益权质押贷款的落地是邮储银行福建省分行健全生态产品价值实现机制的具体实践，更是其展现国有大行社会责任、积极推进绿色金融改革相关工作的缩影。

健全绿色金融体系 推进绿色银行建设

近年来，邮储银行福建省分行认真贯彻落实国家绿色金融、碳达峰碳中和决策部署，进一步健全绿色金融服务体系，创新一批可复制可推广的绿色金融产品，引导金融资源投向环境治理和低碳、环保、节能、降耗等绿色发展领域，助力实现碳达峰、碳中和目标。

邮储银行福建省分行主要从绿色治理、战略规划、政策制度、激励约束、金融科技等角度推进绿色银行建设，大力发展绿色金融，助力打好污染防治攻坚战。尤其是在传统绿色金融产品的基础上，邮储银行福建省分行围绕低碳和增汇两个领域，创新推出“排污贷”“垃圾收费权质押贷款”“节能服务收益权质押贷款”等绿色金融产品，积极推动绿色发展。截至2021年5月底，邮储银行福建省分行绿色贷款余额约76.23亿