

住房租赁市场将迎利好政策

近日,为深入贯彻落实党中央、国务院决策部署,支持加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,培育和发展住房租赁市场,促进房地产市场平稳健康发展,央行、银保监会就《关于金融支持住房租赁市场发展的意见(征求意见稿)》(简称《意见》),向社会公开征求意见。

据了解,《意见》围绕住房租赁供给侧结构性改革方

向,以商业可持续为基本前提,重点支持自持物业的专业化、规模化住房租赁企业发展,为租赁住房的投资、开发、运营和管理提供多元化、多层次、全周期的金融产品和服务体系。

从内容上看,主要包含三个方面的重点:一是加强住房租赁信贷产品和服务模式创新;二是拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道;三是加强和完善住房租赁金融管理。



加强住房租赁信贷产品和服务模式创新

近年来,相关部门出台了多项支持住房租赁市场发展的政策措施,地方政府、市场主体积极参与,探索加大租赁住房供给。部分金融机构创新推出了相关金融产品和服务,取得了积极成效,形成了有益经验。

记者从有关人士了解到,在前期探索的基础上,《意见》既提出了未来发展的方向,也提出了一些规范性的意见,以加强和改善住房租赁市场金融服务,加快住房租赁金融市场规范发展。

在信贷产品和服务模式创新方面,《意见》提到了三类贷款品种,分别是租赁住房开发建设贷款、租赁住房团体购房贷款、住房租赁经营性贷款。

其中,支持商业银行向房地产开发企业、工业园区、农村集体经济组织、企事业单位等各类主体新建、改建长期租赁住房发放开发建设贷款。租赁住房建设的项目资本金比例不低于开发项目总投资的20%,贷款期限一般3年,最长不超过5年。

对企业和符合条件的事业单位依法依规批量购买存量闲置房屋用作宿舍型保障性租赁住房,专业化规模化住房租赁企业依法依规批量购买存量闲置房屋用作保障性租赁住房或商业性租赁住房长期持有经营的,鼓励商业银行发放租赁住房团体购房贷款,期限最长不超过30年,贷款原则上不超过物业评估价值的80%。

支持向自有产权的住房租赁企业发放住房租赁经营性贷款,贷款额度原则上不超过物业评估价值的80%,可用于置换物业前期开发建设贷款,期限最长不超过20年。对向非自有产权的住房租赁企业发放的经营性贷款,期限最长不超过5年,贷款额度原则上不超过贷款期内应收租金总额的70%。

同时,就拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道,《意见》提出,支持商业银行发行用于住房租赁的金融债券,增强住房租赁贷款投放能力;拓宽住房租赁企业债券融资渠道,创新住房租赁担保债券(Covered Bond),稳步发展房地产投资信托基金(REITs),引导各类社会资金有序投资住房租赁领域。

加强和完善住房租赁金融管理

值得一提的是,在完善住房租赁市场发展金融服务的同时,《意见》也提出了要加强住房租赁金融管理,主要涉及以下五个方面的内容:

一是严格住房租赁金融业务边界。《意见》要求,住房租赁金融业务要严格定位于支持住房租赁市场发展,不得为短期投机炒作行为提供融资。住房租赁金融产品及服务应与非租赁住房的住房金融产品及服务明确区别,严禁以支持住房租赁的名义为非租赁住房融资,严禁将住房租赁金融产品违规用于商业性房地产开发。

二是加强住房租赁信贷资金管理。商业银行等机构要严格住房租赁信贷审

查和贷后管理,加强对借款人、项目属性、贷款用途真实性的调查和跟踪,确保贷款资金按照约定用途用于住房租赁建设和运营,切实防范资金挪用、套现等风险。对于贷款期间项目租赁属性或房屋租赁用途发生改变的,应及时收回贷款。

三是规范住房租赁直接融资产品创新。《意见》指出,住房租赁直接融资产品应基础资产质量优良、结构简单、法律关系清晰、信息公开透明、资金用途依法合规。相关受理部门应明确住房租赁企业的业务模式、募集资金用途等政策及审核要求,完善信息披露和后督管理,采取有效措施确保募集资金用于租赁住房建设和运营等相关活动,不得挪用于其他用途。

四是防范住房租赁金融风险。商业银行等为住房租赁提供融资的机构应建立完善相关制度,加强合规性审查和评估,确保审慎合规开展相关业务。住房租赁企业在融资前须在住房城乡建设部门建立的住房租赁管理服务平台上完成相关备案工作。对住房租赁直接融资产品应充分揭示其与住房租赁业务、房地产市场相关的风险,建立完善风险预警及处置机制,保护投资者利益。

五是建立住房租赁金融监测评估体系。央行牵头建立住房租赁金融专项统计制度,加强对住房租赁金融产品的统计、调查和监测分析,探索建立住房租赁专项信贷政策导向效果评估制度。相关部门加强住房租赁相关信息共享,发挥监管合力。

本报综合消息

近日,网传有北京地区银行机构,对Ⅰ类账户设置了交易限额,非柜面所有渠道的交易额度,每天上限为5000元。

记者以客户身份致电中国银行、中国农业银行、中国工商银行、中国建设银行等多家银行了解相关情况。

多数银行表示,目前只是对相关银行卡非柜面交易额度作出调整,主要是为了防范电信网络诈骗风险,响应中国人民银行对银行卡实行分类管理的要求。

银行Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ类账户是怎么回事?

2016年,央行发布相关规定,个人在银行开立账户,每人在同一家银行,只能开立一个Ⅰ类户,如果已经有Ⅰ类户的,再开户时只能是Ⅱ、Ⅲ类账户。通常来说,银行Ⅰ类账户是属于全功能账户,支持办理存款、购买投资理财产品等金融产品,还提供转账、消费和缴费支付、存取现金等服务;而银行Ⅱ类账户属于限制功能账户,在进行转账交易的时候有限额。Ⅲ类账户可绑定快捷支付、在线消费、缴费等小额支付。

形象地说,Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ三类银行账户就像是3个不同资金量的钱包。其中,Ⅰ类账户是“钱箱”,Ⅱ类账户是“钱夹”,Ⅲ类账户是“零钱包”。

从银行卡开卡数据来看,近年来银行卡开卡量增速极缓。央行发布的《2022年第三季度支付体系运行总体情况》数据显示,截至三季度末,全国共开立银行卡93.82亿张,环比增长0.89%。其中,借记卡85.75亿张,信用卡和借贷合一卡8.07亿张,环比分别增长0.96%和0.08%。人均持有银行卡6.64张,其中,人均持有信用卡和借贷合一卡0.57张。

多家银行去年已经开始行动

非柜面渠道指的是不在银行柜台办理的业务,包括网上银行、手机银行、网上快捷支付、销售终端POS机、ATM机和包括支付宝、微信等在内的第三方支付等。

中国银行客服表示,为预防电信诈骗,银行对Ⅰ类、Ⅱ类银行卡的非柜面交易额度作出调整。

银行卡每天交易限额5000元?

招商银行客服表示,招行从去年开始陆续对部分客户的非柜面交易进行限额,是为保证客户账户的资金安全,具体调整有所区别。

而华夏银行客服称,目前尚未出现客户反映非柜面交易额度下调的情况。

媒体记者查阅资料发现,去年已有农业银行、浦发银行福州分行、成都分行、等发布相关公告。如农业银行去年发布公告称,由于电信网络诈骗频发,为保障客户账户和资金安全,落实监管规定,该行会陆续对部分客户个人网银及掌银转账限额进行调整。

用户可以这样调整限额

此次,并非所有持Ⅰ类、Ⅱ类银行卡用户的非柜面交易额度被限制在几千元。

有消费者表示,其兴业银行的银行卡目前非柜面交易额度仅为每天1000元,而其同事的同银行同类卡的额度则仍为每天50000元。

银行客服回应表示,目前该银行的新开卡额度确实最低为1000元,如果客户有提额需求,可在产生流水记录后,或携带相关证明材料,去银行网点办理。

招商银行客服表示,根据央行要求,银行应当设立个人账户管理体系,根据客户的身份、职业、年龄、交易特征,合理设置非柜面业务单一资金转出的总限额。如果两个客户收入水平相当,在交易额度设置时,银行还要考虑其他情况。如果持卡人确实出现非柜面交易额度被下调的情况,可以优先通过手机银行APP搜索“交易额度”的相关功能,尝试在线调额。

融360数字科技研究院分析师刘银平表示,银行的目的是为了打击电信网络诈骗行为,整治非法贩卖电话卡和银行卡违法犯罪行为,开展反洗钱工作,最终保障储户的资金安全和利益。

当前监管层面持续推进反洗钱、反诈骗等相关工作,银行的相关业务也呈现趋严态势。以新办卡前填写及签署的承诺书为例,银行从业人员表示此为银行配合警方推进的工作,信息上传公安局反诈中心。

据人民银行上海总部近日发布的通报,违反征信管理和反洗钱管理规定仍是被处以罚款最多的业务。根据处罚情况,违反征信管理和反洗钱管理规定被罚款的金额分别占比44.6%和42%。

刘银平说,这种“断卡”行动确实会给很多用户造成不便,不过用户可以向银行申请提额,通过密码器等多种验证方法提升单日交易限额。银行在作出限额规定的同时,也要向客户及时解释原因,提供解决办法。

本报综合消息

1元纸币将退出历史舞台? 超市为办卡造势岂能造谣

1元纸币退出流通?近日,有网友发帖称,“被超市告知‘央行正式通知:1元纸币将退出历史舞台’”。2月24日,涉事的湖南常德市西湖管理区亿客隆连锁超市称情况属实,顾客可免费办理会员卡。央行金融服务热线客服则回应,目前第五套人民币1元纸币依然在流通,不存在收回情况。当地市监局表示将介入调查。

明明正常流通的1元纸币怎么在超市这里就“退出历史舞台”呢?据报道,该超市贴出《关于办理超市会员卡事项央行正式通知:1元纸币将要退出历史舞台》的告知书,称1元纸币取消,硬币逐步投放市场,但很多顾客都不太习惯使用硬币,为方便各门店操作,超市随即大量推销会员卡办理。在这份告知书中,超市似

乎是在1元纸币取消的背景下,特地为顾客推销会员卡业务。顾客习不习惯使用硬币另说,超市的确给自己找到了推销会员卡的理由。用自己打造的谣言为自己造势,难怪有网友怀疑该超市“为了推销会员卡,啥都能编”。

超市促销十分常见,会员卡、积分等营销策略屡见不鲜,但营销不可以乱说话,更不可以宣传虚假信息。把本不存在的央行通知解释得头头是道,是对权威信息的扰乱,甚至可能影响金融管理活动。超市的告知书看似为了消费者却未必真的对消费者有益,内容中既限制了1元纸币的使用,又试图用会员卡取代硬币,还有拒收人民币的嫌疑。人民币的使用与市民日常生活息息相关,尤其对于使用现金较多的老年人来说,此消息很可能会误

导认知,带来不必要的麻烦。

超市不仅用伪造的国家政策打广告,甚至还回应情况属实,可见在其眼中,此举并无不妥。殊不知,其一番操作下来可能触及法律红线。商家做虚假宣传,误导消费者进店消费或提供服务,属于违反《消费者权益保护法》的行为。如果存在拒收现金行为,同样涉嫌违法。《人民币管理条例》明确规定,以人民币支付中华人民共和国境内的一切公共的和私人的债务,任何单位和个人不得拒收。看似是为自己铺路,实则是在给自己挖坑,一份告知书既不诚信,也不规矩,这样的商家如何保有顾客信任?

不管线上还是线下,开门做生意,都要多点法治意识,少点别有用心的胡编乱造。

本报综合消息