

央行、金融监管总局发文

加大住房租赁开发建设信贷支持力度

中国人民银行、国家金融监督管理总局发布关于金融支持住房租赁市场发展的意见,加大住房租赁开发建设信贷支持力度。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依法合规新建、改建长期租赁住房发放住房租赁开发建设贷款。住房租赁开发建设贷款期限一般为3年,最长不超过5年,租赁住房建设的项目资本金比例应符合国务院关于固定资产投资项目资本金制度相关要求。《意见》自2024年2月5日起施行。

建立健全住房租赁金融支持体系

《意见》指出,支持住房租赁供给侧结构性改革。金融支持住房租赁市场发展应突出重点、瞄准短板,主要在大城市,围绕解决新市民、青年人等群体住房问题,支持各类主体新建、改建和运营长期租赁住房,盘活存量房屋,有效增加保障性和商业性租赁住房供应。

重点支持自持物业的专业化、规模化住房租赁企业发展。金融支持住房租赁市场发展应坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,重点支持以独立法人运营、业务边界清晰、具备房地产专业投资和管理能力的自持物业型住房租赁企业,促进其规模化、集约化经

营,提升长期租赁住房的供给能力和运营水平。

建立健全住房租赁金融支持体系。金融支持住房租赁市场发展应以市场配置为主,按市场化原则自主决策,为租赁住房的投资、开发、建设、运营提供多元化、多层次、全周期的金融产品和金融服务体系,市场功能完备、结构均衡、竞争有序。

——金融机构分工合理。商业性金融机构要按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则,满足各类住房租赁主体合理融资需求。政策性开发性金融机构限于在符合自身职能定位和业务范围的前提下,为保障性租赁住房建设

运营提供融资。

——金融产品创新规范。住房租赁信贷产品应功能明确,期限和利率定价合理,风险评价和贷后管理完善。直接融资产品应结构简单清晰、定价透明,资金用途真实合规,市场约束和运行机制健全有效。

——信贷和资本市场配置优化。信贷市场主要满足各类主体开发建设、购买租赁住房,以及住房租赁企业流动性和日常运营需求。资本市场侧重于发展住房租赁长期投融资工具。信贷市场和资本市场可根据住房租赁不同环节收益和风险特点,协同配合、合理接续。

加强住房租赁信贷产品和服务模式创新

加大住房租赁开发建设信贷支持力度。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依法合规新建、改建长期租赁住房发放住房租赁开发建设贷款。住房租赁开发建设贷款期限一般为3年,最长不超过5年,租赁住房建设的项目资本金比例应符合国务院关于固定资产投资项目资本金制度相关要求。

满足团体批量购买租赁住房的合理融资需求。对于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或商业性租赁住房长期持有运营的,鼓励商业银行在风险可控、商业可持续、严格不新增地方政府隐性债务的前提下,发放住房租赁团体购房贷款。利用贷款购买的商品住房、商业用房等应为法律关系清晰、已竣工验收的房屋,贷款存续期内,房屋租赁用途不得改变。住房租赁团体购房贷款的期限最长不超过30年,贷款额度原则上不超过物

评估价值的80%,贷款利率由商业银行综合考虑借款人风险状况、风险缓释措施等因素合理确定。

支持发放住房租赁经营性贷款。住房租赁企业运营自有产权长期租赁住房的,住房租赁经营性贷款的期限最长不超过20年,贷款额度原则上不超过物业评估价值的80%。住房租赁企业依法合规改造工业厂房、商业办公用房、城中村等形成的非自有产权租赁住房,住房租赁经营性贷款的期限最长不超过5年,贷款额度原则上不超过贷款期限内应收租金总额的70%。

拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道

增强金融机构住房租赁贷款投放能力。支持商业银行发行用于住房租赁的金融债券,筹集资金专门用于增加住房租赁开发建设贷款、团体购房贷款和经营性贷款的投放。

拓宽住房租赁企业债券融资渠道。支持住房租赁企业发行债券,专项用于租赁住房建设、购买和运营。鼓励优化债券发行流程,提高住房租赁债券发行效率,为住房租赁企业提供融资便利。

支持发行住房租赁担保债

券。住房租赁企业持有运营的租赁住房具有持续、稳定现金流的,可将物业抵押作为信用增进,发行住房租赁担保债券。住房租赁担保债券纳入债券管理框架。

稳步发展房地产投资信托基金。稳步推进房地产投资信托基金试点工作,在把控风险前提下,募集资金用于住房租赁企业持有运营长期租赁住房。支持房地产投资信托基金份额交易流通,促进住房租赁企业长期稳定经营,防范短期炒作。优先支持雄安新

区、海南自由贸易港、深圳中国特色社会主义先行示范区等国家政策重点支持区域以及人口净流入的大城市开展房地产投资信托基金试点,为利用各类建设用地(含集体建设用地、企事业单位自有空闲土地等)依法依规建设和持有运营长期租赁住房的企业提供资金支持。

引导各类社会资金有序投资住房租赁领域。支持金融机构、资产管理机构规范投资住房租赁相关金融产品。(中新)

快递新规3月1日起施行:不得抛扔踩踏快件

据交通运输部网站消息,《快递市场管理办法》已于2023年12月8日经第28次部务会议通过,现予公布,自2024年3月1日起施行。其中规定,保障快件安全,防止快件丢失、损毁、内件短少,不得抛扔、踩踏快件;除因不可抗力因素外,按照约定在承诺的时限内将快件投递到收件地址、收件人。(中新网)

去年12月我国大宗商品指数为100.7% 销售增速小幅回升

中国物流与采购联合会5日发布数据,2023年12月中国大宗商品指数(CBMI)为100.7%,较上月回落0.6个百分点。综合来看,当前国内大宗商品市场供应宽松。

分项指数显示,2023年12月,大宗商品供应指数为100.3%,较上月回落0.8个百分点。从各主要商品情况来看,随着预期节前消费端备货增加,部分商品生产企业生产热情依然高涨,本月商品整体产量有所增加,但受利润、原料、限产、检修等因素影响,部分商品生产企业逐渐下调生产计划,市场供应增速减缓。

同期,大宗商品销售指数小幅回升0.1个百分点,至101.4%,显示企业的冬储行为及节前消费端备货为大宗市场需求端提供支撑,销售指数上涨,本月销售指数增速表现为小幅回升。各主要商品中,铁矿石、原煤、有色金属和汽车销售量继续增加,增速继续加快,化工销售量均有所增加。

2023年12月,大宗商品库存指数为99.8%,较上月回落1.9个百分点,整体商品库存量在连续两个月增加后出现回落。分析认为,12月,国内大宗商品市场的供需博弈仍然明显。总的来看,总体复苏的格局并未发生改变,大宗商品整体环境预期继续改善。(中新社 阮煜琳)

人社部:面向广大农民工群体开展多形式职业技能培训

据央广网北京1月5日消息,近日,人社部印发《关于加强农民工职业技能培训工作的意见》,面向广大农民工群体开展大规模、广覆盖、多形式的职业技能培训,促进农民工技能提升和就业创业。《意见》加强农民工职业技能培训的组织发动和信息公开,根据不同群体特点,分类开展就业技能培训、岗位技能提升培训、企业新型学徒制培训、新职业新业态培训、创业培训等,优化就业服务与技能培训衔接融通,提升培训促就业质效。在资金使用方面,统筹好就业补助资金、失业保险基金、企业职工教育经费等,支持农民工职业技能培训支持政策,压紧压实资金使用安全主体责任。(中新)