

20年来托管机制得到社会广泛认同

中国资产托管行业呈跨越式发展

今年是中国资产托管行业发展的20周年,由1998年托管行业发展初期的123.5亿元到2017年底的141.5万亿元,增长了10000多倍,实现了历史性、跨越式发展。资产托管行业规模不断扩大,托管机制越来越得到社会各界的广泛认同。

青年报记者 吴缙超

商业银行
托管业务空间大

中国银行业协会最新发布的《中国资产托管行业发展报告(2018)》显示,截至2017年末,中国银行业资产托管规模达141.5万亿元,较上年增长16.06%,国内存托比达83.6%,托管系数已达57.57%。资产托管行业覆盖面广,托管产品种类丰富,服务的客户已由最初的基金管理公司扩展到目前的保险公司、证券公司、信托公司、养老金公司、企业年金、境外资管机构、产业投资基金、私募股权基金、商业银行、高端客户等社会方方面面,在促进资本市场发展,支持实体经济融资需求,服务社会、服务民生等方面发挥了巨大作用。

报告展现了资产托管机制对于我国金融风险防控的重要作用。在宏观层面上,托管人可协助监管机构实现穿透式监管,搭建资管行业征信评价体系,监督资产管理人投资行为,促进整个资本市场规范化运作;在微观层面上,托管机制作为一种受托职责,站在投资者的角度,依据法律法规和合同约定,对资产管理人的经营行为进行独立第三方监督,安全保管客户资产,充分披露资管产品信息,有效保护投资人利益,提升社会信用水平,促进资

产管理行业健康发展。

在报告中提及,近年来,以大数据、人工智能、云计算、区块链为代表的金融科技发展迅猛,广泛应用于金融交易和产品,带来了金融产品和服务模式的创新,并进而推动了金融行业的变革和资产托管服务的创新。随着托管产品日趋复杂化和多元化,行业竞争日益加剧,竞争手段上升为服务能力、服务效率、创新能力、差异化服务等综合服务能力的比拼。商业银行应充分利用金融科技进行托管产品研发,形成领先的托管技术和产品优势,提升核心能力。

同时,资产托管业务已成为商业银行战略转型和业务创新的生力军,伴随着资管行业的蓬勃发展,商业银行的托管业务也获得了广阔的发展空间,托管市场日趋成熟,产品及服务范围不断丰富,托管资产规模持续增长,托管业务发展呈现出综合化、规模化、多元化、差异化、特色化、集团化、全球化等特点,已成为商业银行转型发展和业务创新的重要推动源泉。

严格区分
托管人和管理人职责边界

中国银行业协会黄润中秘书长指出,托管机制使得投资资

产的所有权、管理权与保管权三权分立,托管人接受管理人和投资人双重委托,通过核算估值、与管理人建立对账与信息披露机制,助力资管行业稳健发展。

其表示,今年4月,资管新规正式实施,要求金融机构发行的资产管理产品资产应当由具有托管资质的第三方机构独立托管,更是进一步明确了托管机制成为各类资管产品运行中的基础制度,这些都为托管行业发展带来了新机遇。资产管理的本质是管理人接受投资人的委托,保护投资人利益,实现对投资资产的避险、保值和增值。资管新规为托管全面嵌入各类资管产品、切实发挥第三方独立监督职责提供了政策依据。

黄润中强调,在资管新规严格破刚兑背景下,需严格区分托管人和管理人的角色、职责边界和责任承担,特别是需要破除私募基金等资管产品的银行和券商信用,托管银行所承担职责主要是合同约定的资产保管、资金清算、核算估值、投资运作监督、信息披露、独立建账、资料保管等事项。只有各市场主体尊重法律法规和契约精神,才能促进托管银行更好服务资管机构,维护投资人合法权益,共同推动资管业务长期稳健发展。



托管业务已成商业银行业务创新的重要推动源泉。 青年报资料图

培育住房租赁市场开了好头但仍需加把劲

今年以来,全国各地大力推进住房租赁政策的细化落实,市场发展取得重大突破。但也要看到,我国住房租赁市场还不够成熟,很多变革都还是刚刚起步。加快培育住房租赁市场,是实现“住有所居”,建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制的重要内容之一。政府和企业需再加把劲,从制度建设、金融支持、服务保障等多方面入手,尽快补上短板,实现租售“两条腿”走路。

自去年上海首推纯租赁住房开始,今年上半年广州、深圳、杭州、郑州等地陆续推出“只租不售”地块;北京计划在未来5年提供租赁用地约1300公顷、租赁住房合计约50万套……

住房租赁市场的参与主体更加多元,开发商、专业化租赁运营商、中介机构、酒店集团等

各类企业纷纷抢滩“新风口”,打造自有租赁公寓品牌。

多地政府打造的住房租赁交易服务平台投入使用。截至目前,全国已有包括12个试点城市在内的10余个一二线城市搭建了官方租赁平台。

今年以来,住房租赁金融的政策支持力度明显加大。在证监会、银保监会等部门政策鼓励下,以租金收入或物业所有权为底层资产的证券化产品已发行数十单。

多地试水“租售同权”。2月,济南市高新区首次出让“租售同权”地块,明确租房者子女将享受跟购房者同样的教育权利;5月,郑州市发文保障租赁住户享受卫生计生、子女义务教育、社会保障等公共配套服务……

在政策大力推动下,我国住房租赁市场规模已超万亿元,

租购并举格局加快建立。但同时也要看到,我国住房租赁市场仍然不够成熟,一是租赁关系不够稳定,影响了人们的租房意愿。二是一些中介服务不规范,导致交易成本高、风险大。三是市场发展不成熟,机构租赁尚处于起步阶段。四是政府支持和服务以及监督管理还有待加强。

记者近日调研发现,当前,机构“跑马圈地”扩张的长租公寓项目,面临盈利难且回报周期长的困境。“涨房租”提高利润率已成为不少运营商的选择,长租公寓高端化趋势明显;为获取高额利润,一些开发商钻政策空子,通过打“擦边球”的方式,变相“以租代售”。

在个人租房市场上,也有不少乱象:房东合同不报备,涨租、租期调整随意性大,发生纠纷租

客维权难;“二房东”“群租”乱象频发,中介抬高租金吃差价、虚假房源信息等顽疾仍未破解。目前来看,各地搭建的官方租赁平台虽在一定程度上增加了租赁房源的供给,有利于规范市场秩序,但由于房源数量偏少,效果有限。

加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度是明确的政策目标,各地应从保障“住有所居”的高度看待住房租赁市场建设,建立发展住房租赁市场的刚性约束机制。坚持市场的归市场,保障的归保障总体原则,建立多层次的租赁住房供应体系。应结合城市规划,在大型工业园区、商务集中区周边建设经济型公寓。同时,保证公租房和廉租房的供应。此外,充分利用资本市场,支持符合条件的住房租赁

企业发行债券等产品。给予长租公寓开发和运营企业一定政策支持扶持。

解决当前租赁市场的问题,要重点扶持和大力发展面向新市民和家庭的住房租赁市场。要重视居民住房出租市场的发展和规范,特别是规范住房租赁经纪行为。从发达国家和地区的经验来看,居民住房直接或通过房地产经纪出租仍然占主体,所以传统租赁方式不能忽视,仍需要规范发展。同时,既要提高人们的租住意愿,又要提高人们的出租意愿。

政府应加快完善各项服务体系,通过立法完善法律法规来保障租赁各方的权益。防止出现“以租代售”等行为。同时,还要落实好承租人享受均等化公共服务的权益。

据新华社电