

商业银行住房租赁业务发展趋势分析

中国建设银行佛山市分行 郑茂

摘要: 随着国家经济的发展与人们生活水平的提高,在住房方面,人们的消费观与主体意识越来越强烈,再加上商业银行近年来注重推出各种类型的贷款、信用卡业务等,购买或租赁超出消费预算的房屋商品,也促进了商业银行的住房租赁业务的发展。而近年来,国家推出了一系列房屋租赁的优惠政策与低贷款利率指标,帮助人们解决房屋租赁方面的问题。目前,住房租赁业务在商业银行中所占的比重较大,这也意味着在未来大有发展。本文从住房租赁的概念出发,结合实例分析了商业银行住房租赁业务的发展现状与现存的问题,并结合近年来的国家政策要求、商业银行经营理念与人们的消费意识,分析未来的发展趋势。

关键词: 商业银行; 住房租赁; 发展

DOI: 10.12433/zgkjtz.20232344

一、住房租赁业务概述

住房租赁也被称为房屋租赁,指的是一种以租赁房屋为主要目的的交易形式,这也是当前房地产市场一种重要的交易形式。房屋租赁主要有两方面内容:一是承租人,承租人在选择好满意的租赁房屋住所后,进行主动的房屋租赁活动,在该环节,承租人需要按照协议与合同约定的时间和期限,对出租人定期支付押金、房租与其他附带费用;二是出租人,出租人是租赁房屋活动中有决定权的主体,他们是房屋商品的所有者,有权按照法律规定对房屋出租的条约、价钱与时间进行调整和规定。《城市房地产管理法》是用来约束和规范出租人与承租人的租赁行为的法律文件,在房屋租赁活动中,不管是出租人还是承租人,都需要严格按照法律法规及房屋租赁合同交易。

十九大报告中指出:“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,让全体人民住有所居。”自2017年7月住建部《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》下发以来,各级政府把培育机构化、规模化住房租赁企业,建设政府住房租赁交易服务平台,增加租赁住房有效供应作为重点工作,各

家银行积极影响国家政策号召,纷纷推出各种住房租赁业务产品,满足企业、个人的住房租赁需求。

当前,在我国的房屋租赁市场中,存在两种比较典型的房屋租赁模式:传统租赁模式与第三方短租平台模式。首先,传统房屋租赁模式主要是指由房屋中介进行房屋消息的发布与宣传,寻找感兴趣的承租人,并由中介负责与承租人沟通与联系,帮助承租人与出租人之间加强联系,并最终达成交易。传统的房屋租赁模式中,有很多弊端,中介作为第三方沟通服务者,不仅会延迟承租人与出租人的意向传达速度,还会存在消息的偏差,给房屋租赁交易带来了极大的不便。房屋中介提供的租赁合同比较官方和主观,对于房屋本身的问题与具体情况交代得不够细致,容易给承租人带来很多不必要的麻烦。其次,第三方短租平台模式是近年来发展较快的租房模式,这种由电子智能软件进行房屋租赁信息的宣传与推广的租房模式深受年轻人喜爱,不仅可以在短时间内为承租人提供大量的房屋信息,还能使承租人与出租人直间联系,使双方的信息与意向得到更加直接的传达,减免了一些不必要的手续。

二、商业银行住房租赁业务发展现状及问题

(一)商业银行住房租赁业务的发展现状

近年来,国家在房屋租赁交易方面发布了多项优惠政策,随着各项优惠政策的落实与完善,在北京、上海、深圳、南京、广州等各大城市,房屋租赁业务不仅发展得比较完善,也更加规范与专业,这也在一定程度上带动了房屋租赁业务的发展壮大。在生活中经常看到多种类的房屋租赁产品,例如:链家、YOU+公寓、蘑菇公寓等。除此以外,一些资金力量比较雄厚、投资实力比较强的房地产企业,也看准了租赁市场的发展前景,保利、万科、龙湖等房地产企业纷纷进入住房租赁行业。

(二)商业银行住房租赁业务发展中存在的问题

1. 相关法律法规不完善

我国是法治国家,所有企业都需要遵守法律的相关要求,万事以法为纲。

然而,在当前的金融租赁市场,关于房屋租赁方面的法律规范并不完善,很多问题得不到解决,还存

在着一些承租人与出租人在合同与条约中钻法律漏洞获得非法利益的现象。另外,作为房屋中介这类第三方管理者,也没有完全依照法律规定对房屋租赁市场进行规范与调整,甚至有些执法监督者与管理者会对租赁房屋市场中的违法行为坐视不管,给房屋租赁市场的交易带来了负面影响,极大地打击了承租人租赁房屋的积极性,也给部分出租人带来了一定的影响。

2. 存在信息安全隐患

在当前信息技术与互联网技术迅速发展的时代,人们在生活与工作中都会被要求提供个人的信息数据,涉及个人隐私安全,容易给不法分子以乘虚而入的违法犯罪机会,严重危害了人们的财产安全。而在房屋租赁交易中,出租者出于对安全的考虑,会在一定程度上减少个人信息的提供,导致第三方平台上承租者的信息资料不全面、信息资源量少。另外,承租者出于谨慎考虑,不会选择信息量较少的房屋租赁,这就给房屋租赁交易活动带来了消极影响,不利于商业银行业务水平的提高。

3. 缺乏创新意识与理念

二十一世纪,创新对于任何企业、领域来说都是核心,创新包括对商业银行的业务类型、信贷产品、经营模式、推广宣传力度等进行革新与调整,保证商业银行尽快提升各种类型的业务产品的知名度与信任度。而在当前的商业银行中,其推出的房屋租赁模式比较单一,租赁方式比较传统,承租者仅能在第三方平台上查看租赁房屋产品,很少能找到与自己的生活方式相匹配的房屋类型,房屋中介及第三方管理者被动地进行产品宣传,这也给房屋租赁活动造成了一定的阻碍。

通过创新信贷模式与商业银行的经营模式提升房屋租赁业务的交易量,可保证房屋租赁从传统模式转变为线上线下相结合的模式,并尽快调整与改良线上模式与线下模式,提高交易量。

4. 诚信缺失引发的一系列风险

在房屋租赁交易中,最关键的一环就是经济交易,而经济利益又是出租人与房屋中介最关心的,这也给三方活动者的诚信带来了考验。而当前的房屋租赁市场中,经常存在窃取承租人押金、恶意拖欠房租、毁坏房内设施等恶劣现象,这给房屋租赁交易的良性运转带来了极大的负面影响,以上种种不诚信、不遵守法律和良道德行为,都是人们应积极关注的地方。如何约束、打压不守法、不诚信的不法分子,是当前房屋租赁市场中应该考虑的关键问题。

三、商业银行住房租赁业务发展趋势

(一) 强化政银合作, 构筑发展住房租赁业务的先发优势

强化政银合作,为房屋租赁交易吸引更多的供应

方,以加快对房屋租赁的交易量,满足更多承租人的需求。近几年,在佛山市推出了参与租赁住房建设的金融机构,这个金融机构是将中国建设银行佛山分行与国有住房租赁企业相结合,推动大型开发商与住房租赁公司的合作,为住房租赁交易提供金融服务支持和保障。目前,已经为企业开发建设租赁住房等环节和交易提供了专有的信贷资金,在2020年底,资金交易量接近16亿元,这说明强化政银合作在佛山地区得到了积极响应,也帮助银行获得了在房屋租赁方面的丰富经验与成功范例。

租购并举年代,佛山市的战略合作模式给全国的政银合作带来了示范作用,这也说明商业银行需要切实结合先进的房屋租赁事例,共同创新并推进商业交易模式的改革与升级,探寻先进的经营模式。另外,佛山分行还帮助企业提供了多渠道的住房租赁服务,为承租人根据需求与意向设计了不同的租赁、租金分期等交易计划,佛山市注重对信息技术与互联网平台的运用,在住房公积金管理中心平台上推出“公积金交易易”服务,缓解承租人的租房压力。

(二) 立足租房客户, 打造具备较强竞争优势的金融产品

首先,打造房屋租赁综合平台。针对当前手机软件及互联网技术的发达性与先进性,商业银行必须及时抓住时代发展潮流,利用互联网,通过产品的推广,为承租者推送房屋信息。争取将线上与线下的交易相结合,保证平台的服务与售后咨询等持续适应房屋租赁市场的变化。

其次,提供房屋租赁和新产品。与其他参与住房租赁业务的机构相比,商业银行最大的特点就是稳定与可靠,能持续不断地为承租人提供有保障的金融服务,也能维持房屋租赁交易的良性运转。另外,商业银行要开发与推出先进的、贴合系统用户的、安全便捷的租赁服务,使房屋租赁交易更好地融入金融力量,并不断考虑融合承租人的租赁意向,维护整个房屋租赁交易的良性运行。

最后,打造房屋租赁综合服务。商业银行要提升自身的多元化标准,通过打造融资服务平台,围绕房屋租赁的现实需求满足承租人与出租人的租赁计划和需求,例如:在租赁平台中加入缴费业务、水电费账单、物业维修、家政服务、社区动态信息等内容,保障承租人的租赁意愿,同时,为商业银行的房屋租赁业务开辟有租赁客源、有发展前景的渠道。

(三) 培育优质的合作企业, 探索持续自主盈利的经营模式

首先,商业银行应像经营管理住房贷款项目一样经营住房租赁项目,结合经营管理住房贷款项目时的可靠模式、标准流程与制定规范,开展房屋租赁中的

(下转第143页)

值。在引进编制外合同工的过程中,要充分体现出人力资源管理的公平、公正性,以此增强编制外员工与单位之间的黏性;另一方面,下放管理权限,注重员工的自我管理,提高人力资源管理的自主性与科学性,及时引进新理念、新方法核心技术,不断对现有管理制度进行优化,将其作为创新人力资源管理体制的有力手段。

(四)加强事业单位人力资源管理考核

事业单位在人力资源管理体制创新的过程中,要将绩效考核管理作为创新的主要目标,在信息化建设的支持下,广泛收集各部门与基层员工的反馈信息,有针对性地建立绩效考评指标体系,对员工的工作表现、能力素质等进行评价,在及时反馈、及时沟通、及时评价的基础上,将考核结果作为建立激励与约束机制的主要标准,以便员工在后续工作中能获得更有针对性的培训与锻炼。事业单位要结合各部门开展工作的情况及自身发展需求,对考评指标进行动态化调整,保证当前所选指标的有效性,为高效利用人力资源创造良好的条件。

(五)加强事业单位人力资源制度立法管理

事业单位人力资源管理制度立法管理,有助于为社会提供更加便捷的公共服务,也可以更好地帮助政府承担部分职能。事业单位要充分认识到自身的复杂性,站在宏观和微观层面,在国家政策、法律法规及管理授权下统筹安排,同时对内做好人员的招聘、培训、考核等工作。事业单位在改革创新道路上,要认识到人力资源管理中存在的弊端,注重对各项弊端进行改进。在事业单位内部,部分员工的思想观念可能不够先进,甚至非常保守,难以适应新的工作环境。对此,要通过改革与创新的方式,纵深推进管理体制变革,及时对发展战略及员工进行统筹管理,有效发

(上接第118页)

挥员工在岗位上的创造力。

加强事业单位人力资源制度立法管理,主要目的是推动人力资源管理的法治化进程,在保证管理合法合规的基础上,完善相关制度建设,通过立法管理的方式,提高人力资源管理在单位内部的权威性与实用价值。在实施管理制度的过程中,要在国家相关法律法规的指导下,切实提高制度执行的规范性,有效维护员工的切身利益。同时,要在市场经济发展的导向作用及创新的驱动下,让事业单位始终保持人才优势,有效降低其发展过程中面临的风险。

四、结束语

综上所述,新时代,对事业单位的人力资源管理体制进行创新,需要进一步加强信息化建设的投入,在现代化信息技术的支撑与作用下,为完善人力资源管理制度提供有力保障,以便事业单位结合各部门及人员发展需求,有针对性地制定招聘、培训、考核等工作计划,保证激励与约束的有效性,提高事业单位人力资源的整体价值。

参考文献:

- [1]王怀斌.事业单位人力资源管理体制创新探究[J].商业文化,2022(10):68-69.
- [2]王利平.事业单位机构改革视角下人力资源管理体制分析[J].人才资源开发,2022(01):25-26.
- [3]毛昆仑.事业单位人力资源管理体制创新探究[J].现代商贸工业,2021(42):72-73.
- [4]张磊.事业单位人力资源管理体制创新措施[J].人才资源开发,2021(20):35-36.
- [5]吴迪.事业单位改革下的人力资源管理创新探究[J].商讯,2021(20):192-194.
- [6]吕映.事业单位人力资源管理体制创新[J].商业文化,2021(20):28-30.

营销、管理与运作,具体问题具体分析,根据出现的问题不断更新自身的经营理念与模式,以标准化的经营策略对房屋租赁产品进行管理,实现并产生经济效益,实现银企合作的双赢局面。

四、结束语

在当前日新月异的房屋租赁市场,国家推出了一系列供商业银行参考的积极政策,提供了坚实、有保障的法律规范条例,商业银行要积极应对发展机遇,采取一系列措施加大房屋租赁交易量,实现商业银行的发展目标。本文从商业银行房屋租赁现状进行分析与研究,阐述了房屋租赁业务的发展趋势,并提供了一系列应对租赁市场的积极措施,保证商业银行能够顺应社会主义经济市场发展的潮流,通过满足承租

人与第三方平台的租赁消费需求,实现经济效益。

参考文献:

- [1]黄朝波.商业银行的住房租赁业务及其风险控制措施[J].投资与创业,2021(32):47-49.
- [2]孙菲.浅谈商业银行住房租赁支持证券化业务的模式以及风险防范措施[J].中国商论,2021(08):75-77.
- [3]项英辉,冯婉婷.我国商业银行住房租赁贷款的问题及对策[J].辽宁经济,2020(11):22-23.
- [4]左大鹏.商业银行发展住房租赁金融业务的路径探析[J].今日财富(中国知识产权),2020(09):51.
- [5]刘心明.商业银行发展住房租赁金融业务的路径探析[J].现代营销(创富信息版),2020(07):64-65.