

# 住房租赁“金融17条”助市场稳步发展

■中国城市报记者 郑新钰

近期,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》(以下简称《意见》)。

《意见》共17条,从加强住房租赁信贷产品和服务模式创新、拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道、加强和完善住房租赁金融管理等方面,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金融服务体系。《意见》自2024年2月5日起施行。

## 重点支持自持物业的专业化、规模化企业

“我从来没有跟政府沟通如此之多,跟政策走得如此之近。”这是安歌集团创始人兼CEO徐早霞3年来的真实体会。徐早霞深耕住房租赁行业多年,深知房地产市场发生的深刻变化。

成都市城市建设发展研究院副院长冯波对中国城市报记者表示,多年以来,房地产市场发展迅速,部分房企由于资本无序扩张,逐渐形成“高负债、高杠杆、高周转”模式。在总体结束住房短缺的新阶段,“三高”模式已不再适应房地产市场高质量发展需求。

“当前,房地产的主要矛盾已经从‘有没有’转向‘好不好’,房地产市场供求关系发生重大变化,房地产市场正处在转型期,房地产发展新模式加快构建。”冯波说。

实行租购并举,是构建房地产发展新模式的重要一环。

中国城市报记者了解到,在政策大力支持和市场有效需求的双重作用下,我国住房租赁市场已形成保障性租赁住

房、市场化租赁住房、公租房相互补充的多层次供应体系。

产品供给方式方面,一位从业者告诉中国城市报记者,目前市场上的供给方式分为重资产和轻资产两种。一直以来,资金压力也是制约住房租赁发展的重要因素。

本次出台的《意见》突出重点、瞄准短板,为行业痛点开出金融“药方”。

《意见》指出,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。

《意见》特别提到,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。

《意见》还注重项目开发运营与运营融资的“可接续”——明确对于开发建设和持有运营为同一主体的租赁住房项目,住房租赁经营性贷款可用于置换项目前期的住房租赁开发建设贷款。

“以往针对住房租赁项目的融资,银行内部往往参照传统住房开发项目类别评估其信贷风险,导致信贷投放力度不够大。”一位银行业内部人士表示,《意见》面世后,不少银行内部正迅速学习理解《意见》相关条款,尽快调整针对住房租赁项目的信贷政策与信贷风险评估机制,力争扩大住房租赁领域的信贷资金投放。

中信证券方面认为,随着《意见》实施,加之多个地方政

府积极推进“三大工程”(保障性住房规划建设、城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设),均有望对银行信贷起到显著的拉动作用。就贷款属性而言,住房租赁市场与“三大工程”的相关贷款均呈现长期稳定特征,且在相关政策支持的环境下,银行信贷资金供给有望持续增加,不但将促进房地产市场平稳健康发展,还能显著改善房地产信用风险预期。

## 稳步发展房地产投资信托基金

《意见》提出,规范住房租赁直接融资产品创新。同时,稳步发展房地产投资信托基金。

事实上,早在2021年7月,保障性租赁住房被纳入基础设施REITs(不动产投资信托基金)试点范围,为解决行业资金难题提供新的方案。

“保障性租赁住房REITs试点项目取得了良好的示范效应,将推动租赁住房REITs范围进一步扩大。”北京大学光华管理学院教授张峰说。

《意见》明确,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。

“这意味着住房租赁项目的退出渠道变得日益宽广。”业内人士认为,以往资本只能通过出售住房租赁项目实现项目退出,无形间影响各路资本进军住房租赁市场的热情。若房地产投资信托基金能获得稳步发展,不少租金收入长期稳健的优质住房租赁项目就能向他们出售并实现项目获利退出,必将提

升各路资本入场的积极性。

值得一提的是,区域上,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。

此外,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。鼓励住房租赁企业、专业资产管理机构通过房地产投资信托基金长期持有运营租赁住房。

未来,信贷和资本市场配置有望优化。根据《意见》,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。

## 严格住房租赁金融业务边界

《意见》在“加强和完善住房租赁金融管理”内容下,特别强调了严格住房租赁金融业务边界。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其他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。

另外,要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金融机构应建立健全相关制度,加强合规性审查和评估,确保审慎合规开展相关业务。对各类住房租赁企业以及持有租赁住房的房地产

开发企业负债水平进行上限控制,确保其资产负债率保持在适度区间。加强对住房租赁企业的运营管理、财务状况、资金用途等的监控,对住房租赁企业等借款主体存在违反借款合同约定情形的,要及时采取加速清偿、提前收贷等有效措施化解风险。

招联金融首席研究员董希淼建议,若要吸引更多社会资本入场参与住房租赁项目投融资,相关部门一方面需出台更丰富的正向激励措施。另一方面则要做好资金监控,防范某些资本利用住房租赁信贷创新产品进行“项目套现”,包括对沉淀在住房租赁企业的资金进行托管或集中存管,以此减少资金被挪用的可能。

上海市房地产科学研究院院长严荣此前在接受中国城市报记者采访时提醒,要警惕过度资本化。“长租房应该服务于群众,满足整个社会中新市民的长租需求,让他们实现‘安居梦’。”他说。

## 城讯

### 山东省文物保护修复与鉴定中心成立

本报讯 近期,山东省文物保护修复与鉴定中心成立仪式在济南市举行。文化和旅游部副部长、国家文物局局长李群,山东省副省长邓云锋出席仪式,并共同为中心挂牌。

据了解,山东省委、省政府批准同意山东省文物保护修复与鉴定中心更名为山东省文物保护修复与鉴定中心,核定事业编制40名,承担全省各类文物鉴定的技术支持工作。

据介绍,为提升文物鉴定服务能力,充分发挥文物鉴定在文物保护利用工作中的基础支撑作用,国家文物局近年来就构建全国文物鉴定体系作出一系列部署,推动多地加强文物鉴定机构建设,加快区域和省级文物鉴定中心建设布局。山东省文物保护修复与鉴定中心的成立,是贯彻落实全国文物鉴定体系布局建设的重要举措,对推动山东省文物保护利用事业高质量发展、推进文化强省建设具有重要意义。

山东省将以新成立的文物保护修复与鉴定中心为依托,全面统筹省内行业文物鉴定、涉案文物鉴定等工作,并与省内外鉴定机构、科研院校就文物鉴定科学研究、人才培养等加强联动合作,在打造立足山东、辐射东北、联动华东、面向全国的区域文物鉴定平台方面先行先试。(孔龙)

## 2024亚洲运动用品与时尚展在北京举行

日前,ISPO Beijing 2024(2024亚洲运动用品与时尚展)在位于北京的国家会议中心举行。700余个品牌、500多家参展商重点展示户外生活、城市运动、冬季运动以及极限运动等方面的最新产品和尖端科技。

中国城市报记者 全亚军摄

