

随着“租购并举”时代来临，发展住房租赁市场需要金融业加大支持力度。为培育和发展住房租赁市场，促进房地产市场平稳健康发展，2月24日，人民银行、银保监会发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见（征求意见稿）》（以下简称《意见》）。

《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。同时，《意见》要求金融业为租赁住房的投资、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。

为住房租赁项目提供中长期融资支持

《意见》主要围绕三个方面展开，包括加强住房租赁信贷产品、服务创新，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。

在产品创新方面，《意见》指出，支持商业银行向各类主体新建、改建长期租赁住房发放开发建设贷款，期限一般3年，最长不超过5年。鼓励商业银行向符合条件的主体发放租赁住房团体购房贷款，期限最长不超过30年。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，允许经营性贷款置换开发贷款，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。

同时，《意见》强调，商业银行应对租赁住房运营管理合法合规情况，租赁住房的租金水平、出租率，以及住房租赁企业的专业能力、财务状况、持续审慎经营等开展尽职调查，并结合住房租赁企业的经营和风险特点，合理设计贷款的期限、利率和还款方式。

在拓展多元化投融资渠道方面，《意见》要求，支持商业银行发行用于住房租赁的金融债券，拓宽住房租赁企业债券融资渠道，创新住房租赁担保债券（Cover 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。优先支持雄安新区、海南自由贸易港等国家政策重点支持区域以及人口净流入的大城市开展REITs试点，为利用各类建设用地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。此外，《意见》鼓励保险资金等长期资金投资住房租赁市场；鼓励住房租赁企业和金融机构利用利率衍生工具对冲相关利率风险。

在加强金融管理方面，《意见》明确，要严格住房租赁金融业务边界，严禁以支持住房租赁的名义为非租赁住房融资。加强信贷资金管理，规范直接融资产品创新，建立住房租赁金融监测评估体系，防范住房租赁金融风险。

加快住房租赁金融市场规范发展

值得关注的是，为满足“租购并举”时代的租房需求，当前住房租赁市场面临“提质扩面”任务。“提质”就是要改善现有租赁住房的居住环境、提升居住质量；“扩面”包括大力增加公租房、保障性租赁住房供给，开展长租房试点等。其中，金融可参与的空间广阔。

“提质”方面，近年来，租房成为解决新市民、青年人等群体住房问题的重要途径之一，但违约涨租、克扣押金等行业乱象仍时有发生，影响租客的居住体验。2022年以来，全国多地出台政策措施规范住房租赁，明确行业规范。对于租赁市场存在的金融风险隐患，有的城市更是要求租赁企业将押金及租金通过第三方账户托管，避免资金被随意挪用。比如，《上海市住房租赁条例》规定，当地住房租赁企业应在商业银行开立住房租赁交易资金监管专用账户；广州市在《关于规范住房租赁市场的通知》中明确了“1个账户、一致周期、有条件解冻”的监管方式。目前全国多地已启动了类似的住房租赁资金监管工作。

“扩面”方面，随着住房租赁由“纯市场化”阶段进入“市场+保障”双轮驱动阶段，保障性租赁住房迎来大规模、快节奏发展的“黄金时代”。2021年6月，在国务院办公厅发布的《关于加快发展保障性租赁住房的意见》中明确提出，“加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系”，明确了保障性租赁住房的主体。在此基础上，多地政府加大了“十四五”时期保障性租赁住房的供给力度。住建部披露的数据显示，“十四五”期间，40个重点城市初步计划新增650万套（间）保障性租赁住房，预计可帮助1300万新市民、青年人等缓解住房困难。人民银行在《意见》的起草说明中指出，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。党的二十大进一步明确，“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”。正是在此背景下，《意见》应运而生。

广东省城乡规划设计研究院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出，住房租赁与商品房开发不同，房源筹集渠道很多，包括新开发、统租、统购和持有，既有重资产，也有轻资产；用地来源有住宅、工业、商办、教育科研用地、集体建设用地等。此次出台的《意见》，旨在围绕租赁全链条运营特点、资金投入和产出匹配性等，建立适合我国的全周期的融资体系，通过融资扶持，让住房租赁企业能长期经营下去。

本文源自中国银行保险报