



# 李庚南：促进保障性租赁住房发展的“一箭四雕”



文/意见领袖专栏作家 李庚南



近年来，随着“房住不炒”理念的深化，保障性租赁住房逐渐成为与房地产相关的高频词。市场各方对保障性租赁住房给予了太多的厚望，对金融的支持也给予了更多的期盼。

日前，继 2022 年 1 月末与央行联合出台《关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知》后，银保监会又会同住房和城乡建设部出台了《关于银行保险机构支持保障性租赁住房发展的指导意见》（以下简称《意见》）。《意见》进一步明确了银行保险机构在助力保障性租赁住房建设方面的目标、原则和实施路径。意在构建多层次、广覆盖、风险可控、业务可持续的保障性租赁住房金融服务体系，加大对保障性租赁

住房建设运营的支持力度。

如果跳出保障性租赁住房建设本身，从更多视角看，促进银行保险机构支持保障性租赁住房的举措实为当前面对多重压力、缓解诸多矛盾的“一箭多雕”：

一解民生居住之困，助力共同富裕建设。

“共同富裕”最直白的内涵，就是社会全体成员都过上富足、美好的生活；改善全体居民的居住状况，实现“居有定所，住有所居”，是共同富裕应有之意。而实现这一目标的有效途径是，“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”。其中，大力发展保障性租赁住房无疑是缓解大城市新市民、新生代住房问题的主要依托。随着我国城镇化进程加快，人口向经济发达地区聚集的趋势日益明显，大城市、特大城市住房供需矛盾突出，矛盾集中在进城务工人员、新市民、城市新青年等群体。而现有的租赁住房市场相对滞后，亟需政策性租赁住房建设来弥补这一短板。

《意见》明确了银行保险机构支持保障性租赁住房建设的核心原则之一，就是“以人民为中心”，通过增加保障性租赁住房供给，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。要求银行保险机构切实提高政治站位，以不断增强人民群众获得感、幸福感、安全感为落脚点，将支持保障性租赁住房发展作为推进共同富裕的重要举措，做好对保障性租赁住房的金融支持。可以说，支持保障性租赁住房建设是银行保险机构助力共同富

裕社会建设的现实切入点之一。

## 二解房企出路之困，推动行业稳健发展。

尽管自去年四季度以来，政策层面在坚持“房住不炒”定位的同时，从防范风险、保障刚需的角度对房地产信贷行为进行了纠偏，房地产领域信用局部偏紧的现象得到一定程度缓解；但房地产调控总基调未变，调控力度并未放松。“三条红线”、房地产贷款集中度监管叠加市场需求萎缩，使房地产行业面临资金回笼缓慢、外部融资困难、到期债务压力大等现实困境，房企经营亏损、资金链断裂乃至陷入债务危机的情况频现。据中指研究院统计，截至2022年2月8日，A股64家房企发布业绩预告，亏损27家，占比42.2%。据人民法院公告网，2021年全国约有343家房企发布了相关破产文书。2022年以来，截至2月27日全国又有2家房地产相关企业申请破产、被终止破产或破产重组。

正如万科董事局主席郁亮在万科2022年会上所预言，“房地产行业已进入‘黑铁时代’，进入缩表出清阶段。对房地产行业而言，缩表出清即去金融化，是发展的必然趋势。”这种情况下，大型房企需考虑如何缩表瘦身、去金融化，中小房企则面临并购重整或市场出清。在持续调控格局下，参与建设保障性租赁住房无疑为房企开辟了一条可持续的新“赛道”。通过介入保障性租赁住房建设，房企一方面可以缓解现金流压力，也能借此优化结构，逐渐步入良性循环和健康发展轨道。

## 三解银行资产之困，促进金融风险防控。

自去年 12 月以来，央行先后推出全面降准、非对称降息、全面降息举措，明确向市场传递出边际宽松的货币政策导向，宽信用趋势日渐凸显。但在“需求收缩、供给冲击、预期转弱”背景下，商业银行面临“资产荒”的困惑。传统的资产配置领域，信用风险与政策风险渐次释放，实体企业有效需求不足制约了银行信贷投放规模与节奏；难以找到“好资产”成为银行业当下的困惑。1 月份 M2-M1 增速差持续走扩、银行票据融资高位运行，从侧面印证了这一现状。

《意见》及此前央行、银保监会的联合发文，明确保障性租赁住房项目有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理，既为银行业金融机构加大对保障性租赁住房项目信贷投放预留出一定的空间，更为处于“资产荒”中的银行机构提供了安全稳健的展业方向。同时，也为银行保险机构围绕保障性租赁住房开展金融产品创新提供了新路径。如支持银行机构针对保障性租赁住房项目特点，稳妥有序开展应收租金、集体经营性建设用地使用权等抵质押贷款业务，增强贷款保障能力；鼓励保险机构为保障性租赁住房在建工程提供工程保险，为保障性租赁住房项目在经营期提供财产保险；鼓励银行保险机构在依法合规、风险可控的前提下，参与其基础设施领域不

**预览已结束，完整报告链接和二维码如下：**

[https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1\\_38553](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_38553)

