



# 莫开伟：住房租赁“金融17条”落地有何重大现实意义？





近日，央行、银保监会起草了《关于金融支持住房租赁市场发展的意见（征求意见稿）》（简称《意见稿》），共 17 条内容，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，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，意在培育发展住房租赁市场，促进房地产市场平稳健康发展。

两部门此时出台住房《意见稿》是我国金融支持住房业发展又一重大政策措施，对我国住房租赁业无疑将起到重要的推动作用。可以说，我国住房租赁业在此政策的“照耀”下，将迎来重大历史性转折时刻，我国住

房租赁业有可能从此步入发展“快车道”，中国住房租赁业的春天也必将到来。

央行与银保监会为何此时出台《意见稿》？原因有三方面：其一，当前我国房地产业存量房产较多，为提高房地产资源利用效率、避免更多的闲置房产浪费，通过对住房租赁业加大金融支持力度，激发住房租赁业迸发出活力，使住房租赁供给端能够有根本变化，将更多的房产盘活用来为城市广大居民提供更多的住房机会，使房地产业能健康发展。其二，顺应城市居民住房观念改变和人口变化的需求，不断推动住房供给侧改革。一是当前我国新型城镇化将推动区域性住房需求提升，住房供给也将提供更加多元化的选择，租赁住房比重将有望上升，可更好地匹配和满足居民住房需求。二是随着房地产市场的健康发展，与之相关的房地产产业链下游的消费品，需求也将不断扩大，包括传统的建筑、建材、装潢材料等商品需求，还有产品升级的新家电、新能源汽车等消费需求将逐步释放，形成支撑国内需求和经济长期向好的重要推力。三是目前我国涌入城市的人口依然较多，且住房观念也发生了变化，不少人可能从过去注重购房转变到现在的租房。对此，为使城市能够对新涌入的新市民、青年人等提供更多可供选择的租赁住房，满足暂时缺乏足够购买能力或只想租赁住房的民众住房需求，真正形成“租购并举”具有中国特色的住房体系。其三，进一步落实中央有关保障租赁住房建设金融配套措施的需要。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。比如 2016 年《关于加快培育和发展住

房租赁市场的若干意见》、2021年《关于加快发展保障性租赁住房的意见》、2022年初，央行发布《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》，2022年11月央行、银保监会《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》以及2022年12月，国务院印发《扩大内需战略规划纲要（2022~2035年）》，都明确扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，尤其是解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题。此次的《意见稿》是对之前各项政策措施的进一步配套和完善，是给我国“租购并举”购房制度再添“一把火”。

那么，此次央行、银保监会两部门发布《意见稿》，到底具有哪些重大现实意义？从当前我国住房发展的客观现状看，将在两方面产生重要作用：

可延伸对租赁房金融服务触角，实现对保障性和市场化的租赁住房金融服务全覆盖，住房租赁企业将获得更好的金融支持，有能力增加租赁房供给数量，可为未来我国形成租赁房与商品房共同繁荣局面营造有利金融氛围。尽管近年央行、银保监会以及相关部门出台了多项支持住房租赁市场发展的政策措施，但银行金融机构在支持租赁住房方面着重向政府保障性租赁住房倾斜，对民营市场化的租赁住房金融支持尚存在一定短板，对形成政府主导、市场补充的全方位住房租赁市场发展形成了一定制约，使租赁住房出现了金融支持的瓶颈；而《意见稿》发布，无疑迎来金融部门在支持租赁性住房上的观念改变，有利于消除金融部门在租赁住房信贷服务上的门户观念，纠正过去重政府保障租赁住房信贷服务忽视民营市场化

租赁住房信贷支持的倾向，可促使银行金融机构在支持政府保障性租赁住房和民营市场化租赁住房上消除身份歧视，做到一碗水端平；同时，大胆进行租赁住房信贷产品创新，推出更多有针对性、可操作性的金融服务方式，比如首次提出允许银行机构向住房租赁企业发放最长达 30 年的租赁住房团体购房贷款以及住房租赁担保债券（Covered Bond）用于住房租赁行业、发展房地产投资信托基金（REITs）等都是金融产品的创新；还有提高金融服务全方位无盲区，包括开发建设领域、收购房源业务、租赁经营业务、综合金融服务等，内容丰富，覆盖了住房租赁的各个环节。此外，在综合金融服务方面，此次政策明确了银行后续可开展开户、结算、咨询、现金管理等业务。显然，这些金融产品创新或全方位金融服务方式，可极大地延伸银行金融机构对租赁住房的服务触角，不断提高银行金融机构支持租赁住房信贷融资以及资本市场融资的积极性和主动性，有利于促进租赁住房全方位发展、多条腿跑路的金融格局形成，最终打破当前租赁住房的金融僵持局面。尤其，将金融支持的范围扩大至市场化长租，向自营租赁住房企业释放出重大利好，并给出较为明确的引导和规范，还有对自持物业的住房租赁企业的信贷支持力度较大，这是此次《意见稿》出台的最

**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\\_52639](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_52639)

