评住房租赁市场金融政策：多元创新的金融服务 护航住房租赁市场

2 月 24 日，人民银行、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）》。《意见》主要包括三方面：1）加强住房租赁信贷产品和服务模式创新。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（租赁住房建设的项目资本金比例应不低于开发项目总投资的 20%）。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（贷款额度原则上不超过物业评估价值的 80%）。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（贷款额度原则上不超过物业评估价值的 80%，可用于置换物业前期开发建设贷款）。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。2）拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道。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(CoverBond)，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。3）加强和完善住房租赁金融管理。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。

我们认为，《意见》围绕住房租赁供给侧结构性改革方向，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。

https://www.yunbaogao.cn

1）支持住房租赁供给侧结构性改革。我们认为，本次金融支持住房租赁政策将促进各类主体新建、改建长期租赁住房、盘活存量房屋，有效增加保障性和商业性租赁住房供应，从而有助于解决大城市中新市民、青年人等的住房问题。

2)重点支持自持物业的专业化、规模化住房租赁企业发展。我们认为，本次金融支持住房租赁政策将促进业务边界清晰、具备专业投资和管理能力的自持物业型住房租赁企业的长期租赁住房的供给能力和提升其规模化运营水平。

3）建立健全住房租赁金融支持体系。我们认为，本次金融支持住房租赁政策将以市场配置为主，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。其中，商业性金融将主要满足各类租赁住房主体合理融资需求；而政策性金融、开发性金融为保障性租赁住房开发、建设、运营提供融资。其次，信贷市场主要满足各类主体开发建设租赁住房，及住房租赁企业流动性和日常运营需求；而资本市场侧重于发展住房租赁投资长期融资工具。

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_52634