

租赁行业迎来重磅利好。2月24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）》（以下简称《意见》）。《意见》共17条，涉及对租赁住房的投资、开发、运营等阶段信贷支持指引，并明确拓宽租赁住房多元化投融资渠道，包括住房租赁担保债券、发展REITs等，支持租赁住房市场发展。

中信建投证券房地产行业分析师竺劲指出，2022年年初央行、银保监会、住建部等部门发布针对保障性租赁住房出台金融支持政策，该《意见》将房地产金融支持范围从保障性租赁住房进一步扩充至所有租赁住房，包括市场化的长租房。业内普遍认为，该项支持政策将对租赁行业形成大利好。

具体来看，《意见》明确，支持商业银行向房地产开发企业、工业园区、农村集体经济组织、企事业单位等各类主体新建、改建长期租赁住房发放开发建设贷款。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%，贷款期限一般3年，最长不超过5年。

某头部房企住房租赁业务负责人向记者表示，“新建租赁住房的贷款支持一直都是有的，而且也都是是在运行的状态，如果这次能够把存量资产进行改建的贷款落地，当然更好，有利于租赁业务的发展。”

同时，对于租赁住房在经营阶段，《意见》也提出要支持发放经营性贷款，并对不同类型的住房租赁企业，给出了不同年限和额度的指引。

其中，住房租赁企业经营自有产权长期租赁住房的，住房租赁经营性贷款的期限最长不超过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。住房租赁企业依法合规改造工业厂房、商业办公用房、城中村等形成的非自有产权租赁住房，经营性贷款的期限最长不超过5年，贷款额度原则上不超过贷款期限内应收租金总额的70%。

经营自有产权长期租赁住房的，通常为重资产模式；对经营非自有产权租赁住房的，则通常为轻资产、轻资产模式。有业内分析指出，在重资产运营的经营性贷款方面，《意见》在信贷额度和贷款期限上都有所提升；而轻资产运营的贷款方面，由于缺乏抵押资产，过去只能申请流动资金贷款，且期限一般不超过3年，此次对该类型也放开了经营性贷款，期限也有所提升，进一步为“微利运营”的住房租赁企业减负。

此外，《意见》还提出了金融创新手段的探索，包括创新团体批量购买的租赁住房信贷产品，即企业、事业单位批量购买存量房用作宿舍型保租房，专业化规模化住房租赁企业批量购买存量房用作保租房或商业性租赁住房长期持有经营的，商业银行可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%。

ICCRA住房租赁产业研究院院长赵然认为，这一创新信贷产品将租赁住房的机构类供给方和企业类型的租赁住房需求方进行了有机联结，可以说是住房租赁行业“中国模式”的创举。另有房地产业内人士向记者表示，该项政策有利于构建设多渠道供给，而且实际上对房企存量房的去化也提供了政策支持。

除此之外，此次《意见》还明确提出“严禁以支持住房租赁的名义为非租赁住房融资”。竺劲指出，这与“房住不炒”的政策基调相契合，推动以“租购并举”住房制度为代表的房地产新发展模式的建设，房地产新发展模式可将越走越宽。

赵然认为，《意见》涉及金融工具全、力度大，在政策端持续强调以租赁住房解决新市民、青年人居住需求的背景下，打出一套“多元化、多层次、多角度”的金融组合拳，将大大加速住房租赁公募REITs的试点落地，推动住房租赁行业高质量发展。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，租赁住房与商品房开发不同，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，也有轻资产和中资产。尽管租赁物业有可持续的现金流，但前期投入比较大，而且权益住房租赁的公益属性非常突出，因此迫切需要针对租赁全流程的特征，建立全方位的、体系化的、商业金融和政策性金融结合的融资扶持体系。

“此次央行、银保监征求意见稿，其实就是针对租赁全链条运营特点、资金投入和产出匹配性等，考虑到租赁的民生和公益属性，结合国际此类产品的融资模式，建立适合我国的全周期的融资体系。”李宇嘉表示，“《意见》目的也是想通过融资扶持，让这些企业能长期经营下去、资金流可持续、也能盈利。”