

近日，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）》（以下简称《意见》）。《意见》将有利于加强和改善针对住房租赁市场的金融支持与服务，促进我国房地产业健康平稳发展。

展望未来，多位接受《经济参考报》记者采访的业内人士认为，我国住房租赁市场融资渠道将全面拓宽，住房租赁信贷产品、住房租赁担保债券、房地产投资信托基金（REITs）等，将为租赁住房的投资、开发、运营和管理提供更强助力。

金融对住房租赁市场支持将全面升级

近年来，党中央、国务院高度重视发展住房租赁市场，多次明确提出要坚持租购并举，加快补齐租赁住房短板，加快解决新市民、青年人等群体住房困难问题。住房和城乡建设部部长倪虹曾指出，新市民和青年人往往工作年限短，收入相对较少，购房和租金支付能力弱，租金与区位的结构性问题，成为新市民、青年人“买不起房”“租不好房”的现实问题。根据《意见》起草说明，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。“人民银行、银保监会在充分总结近年有益经验，并广泛征求相关部门、金融机构、租赁企业、专家学者等多方意见基础上，研究起草了《意见》。”起草说明指出。

“‘租购并举’是我国住房制度建设的重要目标之一，也是房地产业新发展模式的重要组成部分。近年来，中央和地方围绕住房租赁市场的发展出台了一系列支持性政策，本次《意见》的发布，将有利于加强和改善针对住房租赁市场的金融支持与服务，促进住房租赁市场快速发展。”中指研究院指数事业部研究副总监徐跃进表示。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出，《意见》是针对租赁全链条运营特点、资金投入和产出匹配性等，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，目的是想通过融资扶持，让这些企业能长期经营下去、资金流可持续，也能盈利。

渠道更多元 产品更创新

加大金融对住房租赁市场的支持，监管部门着重引导间接融资和直接融资同时发力，此次《意见》的发布，也旨在为租赁住房的投资、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。

易居研究院研究总监严跃进认为，《意见》中银行发行金融债券、住房租赁企业发

行住房租赁担保债券、发展REITs、鼓励各类社会资金投资租赁金融产品等表述，将银行、住房租赁企业、其他金融机构、社会资本等进行了很好地串联，确保了各类资金围绕住房租赁市场发力。

融资渠道的多元少不了产品创新在背后的助推。以加强住房租赁信贷产品和服务模式创新为例，《意见》提出“加大对租赁住房开发建设的信贷支持力度”“创新团体批量购买租赁住房信贷产品”“支持发放住房租赁经营性贷款”等，其中不少表述都属首次。

“《意见》首次明确租赁住房开发建设贷款的发放对象。发放对象除了房地产开发企业之外，还拓宽到工业园区、农村集体经济组织和企事业单位；贷款用途除了新建租赁住房，还可以用于改建租赁住房。这有助于推动各类主体积极参与租赁住房建设，提高租赁住房市场供给数量和质量。”招联首席研究员董希淼说。

住房租赁担保债券也是此次提出的创新产品。东方金诚金融业务部副总经理李茜对《经济参考报》记者表示，住房租赁担保债券在发行人信用的基础上增加了担保资产，提升了债券的偿债保证能力。同时对于入池的租赁住房资产在资质、品质、运营的规范性和稳定性等方面有着较为严格的要求，能够在一定程度上保证投资者的权益，也对行业的发展起到了激励和约束作用。预计未来，发行资产担保债券或将成为各类租赁住房主体重要的融资渠道。

加强资金管理 防范金融风险

在金融支持住房租赁市场的同时，也要谨防相关的金融风险。

“住房租赁金融业务要严格定位于支持住房租赁市场发展，不得为短期投机炒作行为提供融资。住房租赁金融产品及服务应与非租赁住房的住房金融产品及服务明确区别，严禁以支持住房租赁的名义为非租赁住房融资，严禁将住房租赁金融产品违规用于商业性房地产开发。”《意见》明确，加强信贷资金管理，规范直接融资产品创新。

邮储银行研究员娄飞鹏说，防范住房租赁金融风险的重点是确保边界清晰，名实相符，尤其是要防范假借住房租赁的名义扩大业务范围，或者支持本身不符合要求的项目，进而出现资金违规流入房地产领域。

严跃进也表示，相关金融创新既要坚持资金流向明确的导向，也要坚持风险规避的导向。其中资金流向明确是指，相关资金要用于租赁住房的开发建设和经营层面的内容。而风险规避方面的导向则是指，要引导相关机构善于对冲金融风险，并通过金融产品的流通来促进长期稳定经营。

记者 张莫 梁倩 北京报道

来源：经济参考报