

金融和地产原本是一对恩爱夫妻！在房价上涨的时候，房企大快朵颐地吃肉，金融也能跟着喝些汤。

但房地产这个渣男玩脱了，拿着建一栋楼的钱加杠杆，同时建几栋楼，结果发现没人买。

十个锅三个盖！房企没钱把房子建好，干脆摆烂了。

这下子，业主不答应了！明明我们已经交了钱，为什么拿不到房子，于是集体宣布断贷。

此外，房企自己还借了一大笔开发贷，发行了很多债券和理财产品，都爆雷了。

金融就这样被房地产拖下了水！



既然卖不掉，那就出租！

不但不动产私募投资基金本身就能投资租赁住房，而且央妈也送来了及时雨！

2月24日，央行和银保监会起草了《关于金融支持住房租赁市场发展的意见》征求意见稿，一共17条，简称金融17条。

其中，最核心的是第4~7条，加强住房租赁信贷产品和服务模式创新。

1、新建或改建长期租赁住房，可以获得3~5年的开发建设贷款，项目资本金比例不低于总投资的20%。

房子不好卖，新建房子用来长期出租是不可能的，主要针对的是改建。

也就是说，卖不掉的房子可以改造一下用来出租。

2、符合条件的企事业单位可以申请长达30年的贷款，金额不超过物业评估价值的80%，把房子买下来出租给员工；也可以作为保障性租赁住房或商业性租赁住房对外出租。

这种贷款叫做“租赁住房团体购房贷”。

但目前租售比这么低，对外出租根本无利可图；租给员工收的租金肯定要比市场价低，还不如直接发放补贴。

而作为保障性租赁住房，商业银行在发放贷款时，也要考虑到不新增地方政府隐性债务这个前提。

3、对于不想购买的企事业单位，也可以发放不超过5年经营性贷款，鼓励它们把房子租下来，额度不超过贷款期内应收租金总额的70%。

但还是租售比的问题，整体租下来再分租出去很难赚到钱。

不过，这给房企提供了一条融资渠道：可以成立一家关联公司，拿到5年潜在租金70%的贷款额度。

4、但即便拿到5年的全部租金，对于房企来说也是杯水车薪。那就直接用经营性贷款置换开发贷款，把卖不掉的房子改造成租赁性住房对外出租。

期限最长可达20年，额度不超过物业评估价值的80%。

开发贷一般最长3年，延长到20年又给房企续了命，或许利率还会再降一些。

这就有点像遵义道桥城投债的重组方案。

此外，住房租赁企业还可以通过公司债、企业债、抵押债券、房地产投资信托基金（REITs）融资。