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。