

关于金融支持住房租赁市场发展的意见（征求意见稿）

中国人民银行

中国银保监会

2023年02月24日

为深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，支持加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，培育和发展住房租赁市场，促进房地产市场平稳健康发展，根据《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发〔2016〕39号）、《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号），现就金融支持住房租赁市场发展提出以下意见：

一、基本原则和要求

（一）支持住房租赁供给侧结构性改革。金融支持住房租赁应突出重点、瞄准短板，主要在大城市，围绕解决新市民、青年人等群体住房问题，支持各类主体新建、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。

（二）重点支持自持物业的专业化、规模化住房租赁企业发展。金融支持住房租赁应坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，重点支持以独立法人运营、业务边界清晰、具备房地产专业投资和管理能力的自持物业型住房租赁企业，促进其规模化、集约化经营，提升长期租赁住房的供给能力和运营水平。

（三）建立健全住房租赁金融支持体系。金融支持住房租赁要以市场配置为主，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，市场功能完备、结构均衡、竞争有序。

——金融机构分工合理。商业性金融要按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，满足各类租赁住房主体合理融资需求。政策性金融、开发性金融限于在符合职能定位和业务范围的前提下，为保障性租赁住房开发、建设、运营提供融资。

——金融产品创新规范。住房租赁信贷产品应功能明确，期限和利率定价合理，风险评价和贷后管理完善。直接融资产品应结构简单清晰，市场约束和运行机制健全有效，产品定价透明，资金用途真实、合规。

——信贷和资本市场配置优化。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。资本市场侧重于发展住房租赁投资长期融资工具。信贷市场和

资本市场可根据住房租赁不同环节收益和风险特点，协同配合、合理接续。

二、加强住房租赁信贷产品和服务模式创新

（四）加大对租赁住房开发建设的信贷支持力度。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。商业银行应根据各类主体的现金流及房地产开发风险特点，建立完善的开发建设贷款审批机制和风险管理机制，提高贷款审批效率和管理水平。

（五）创新团体批量购买租赁住房信贷产品。对于企业和符合条件的事业单位依法依规批量购买存量闲置房屋用作宿舍型保障性租赁住房，专业化规模化住房租赁企业依法依规批量购买存量闲置房屋用作保障性租赁住房或商业性租赁住房长期持有经营的，鼓励商业银行在风险可控、商业可持续、不新增地方政府隐性债务的前提下，发放租赁住房团体购房贷款。利用贷款购买的商品住房、商业用房等应为法律关系清晰、已竣工验收的房屋，贷款存续期内，房屋租赁用途不得改变。租赁住房团体购房贷款的期限最长不超过 30 年，贷款额度原则上不超过物业评估价值的 80%。

（六）支持发放住房租赁经营性贷款。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%。

商业银行应对租赁住房运营管理合法合规情况，租赁住房的租金水平、出租率，以及住房租赁企业的专业能力、财务状况、持续审慎经营等开展尽职调查，并结合住房租赁企业的经营和风险特点，合理设计贷款的期限、利率和还款方式。住房租赁企业应以租金收入作为第一还款来源。住房租赁企业有明确的其他还款来源的，商业银行可发放质押、抵押贷款，但应审慎评估质押、抵押的法律风险，确保质权和抵押权可执行。在依法依规的前提下，鼓励商业银行根据住房租赁企业的资信和经营情况发放信用贷款。

探索发挥政策性住房金融作用，支持住房租赁企业长期持有运营保障性租赁住房，优先满足符合条件的新市民、青年人等群体的住房租赁需求。

（七）创新对住房租赁相关企业的综合金融服务。鼓励商业银行积极探索适合住房租赁相关企业需求特点的金融服务模式和金融产品，向住房租赁建设和运营企业、住房租赁经纪机构、住房租赁管理服务平台等提供开户、结算、咨询、现金管理等综合性金融解决方案。

三、拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道

(八) 增强金融机构住房租赁贷款投放能力。支持商业银行发行用于住房租赁的金融债券，筹集资金专门用于增加住房租赁开发建设贷款和经营性贷款的投放。

(九) 拓宽住房租赁企业债券融资渠道。支持住房租赁企业发行债务融资工具、公司债券、企业债券，专项用于租赁住房建设、购买和经营。鼓励优化债券发行流程，提高住房租赁债券发行效率，为住房租赁企业提供融资便利。

(十) 创新住房租赁担保债券（Covered Bond）。住房租赁企业持有运营的租赁住房具有持续、稳定现金流的，可将物业抵押作为信用增进，发行住房租赁担保债券。住房租赁担保债券纳入债券管理框架。

(十一) 稳步发展房地产投资信托基金（REITs）。稳步推进房地产投资信托基金（REITs）试点工作，在把控风险前提下，募集资金用于住房租赁企业持有并经营长期租赁住房。支持房地产投资信托基金（REITs）份额交易流通，促进长期稳定经营，防范短期炒作。优先支持雄安新区、海南自由贸易港、深圳中国特色社会主义先行示范区等国家政策重点支持区域以及人口净流入的大城市开展房地产投资信托基金（REITs）试点，为利用各类建设用地（含集体建设用地、企事业单位自有空闲土地等）依法依规建设和持有运营长期租赁住房的企业提供资金支持。

(十二) 引导各类社会资金有序投资住房租赁领域。支持金融机构、资产管理产品等各类市场主体规范投资住房租赁相关金融产品。鼓励住房租赁企业、专业资产管理机构通过房地产投资信托基金（REITs）长期持有、运营租赁住房。支持保险资金等长期资金投资住房租赁市场。鼓励住房租赁企业和金融机构利用利率衍生工具对冲相关利率风险。

四、加强和完善住房租赁金融管理

(十三) 严格住房租赁金融业务边界。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。金融机构应建立完善相关业务制度，加强合规性审查和评估，确保审慎合规开展相关业务。

(十四) 加强住房租赁信贷资金管理。商业银行等机构要严格住房租赁信贷审查和贷后管理，加强对借款人、项目属性、贷款用途真实性的调查和跟踪，确保贷款资金按照约定用途用于住房租赁建设和运营，切实防范资金挪用、套现等风险。对于贷款期间项目租赁属性或房屋租赁用途发生改变的，应及时收回贷款。

(十五) 规范住房租赁直接融资产品创新。住房租赁直接融资产品应基础资产质量优良、

结构简单、法律关系清晰、信息公开透明、资金用途依法合规。相关受理部门应明确住房租赁企业的业务模式、募集资金用途等政策及审核要求，完善信息披露和后督管理，采取有效措施确保募集资金用于租赁住房建设和运营等相关活动，不得挪用于其他用途。

（十六）防范住房租赁金融风险。商业银行等为住房租赁提供融资的机构应建立完善相关制度，加强合规性审查和评估，确保审慎合规开展相关业务。规范融资主体管理，制定明确的准入标准，对非个人对象可实施名单制管理。对各类住房租赁企业以及持有租赁住房的房地产开发企业负债水平进行上限控制，确保其资产负债率保持在适度区间。加强对住房租赁企业的运营管理、财务状况、资金用途等情况的监控，对住房租赁企业存在违反借款合同约定情形的，要及时采取加速清偿、提前收贷等有效措施化解风险。

住房租赁企业在融资前须在住房城乡建设部门建立的住房租赁管理服务平台上完成相关备案工作。对住房租赁直接融资产品应充分揭示其与住房租赁业务、房地产市场相关的风险，建立完善风险预警及处置机制，保护投资者利益。

（十七）建立住房租赁金融监测评估体系。人民银行牵头建立住房租赁金融专项统计制度，加强对住房租赁金融产品的统计、调查和监测分析，探索建立住房租赁专项信贷政策导向效果评估制度。相关部门加强住房租赁相关信息共享，发挥监管合力。

请人民银行上海总部，各分行、营业管理部，各省会（首府）城市中心支行、副省级城市中心支行会同所在省（区、市）银保监局将本意见转发至辖区内相关机构，并协调做好本意见的贯彻实施工作。