

房贷集中度管理“区别对待”，支持保障性租赁住房建设

2022 年 2 月 8 日，中国人民银行、银保监会发布《关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知》（以下简称《通知》），明确提出保障性租赁住房有关贷款不受房地产贷款集中度管理约束，鼓励银行业金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，加大对保障性租赁住房发展的支持力度。主要有以下几点值得关注：

第一，保障性租赁住房是落实“房住不炒”和“租购并举”的重要抓手，是盘活房地产存量市场、探索新型发展模式的有效方式。保障性租赁住房主要面向新市民、青年人等住房困难群体，重点利用存量土地和房屋建设，具有户型小、租金低、无收入线门槛等特征，与公租房、共有产权住房共同构成我国的住房保障体系。随着“房住不炒”政策深入推进，房地产市场调控和监管力度不断加大，房企融资受限、市场交易降温，房地产市场从增量向存量过渡、从销售为主向租购并举转型，保障性租赁住房凭借其特殊性质，承担稳增长、保主体、促民生多重任务，在稳定房价预期、降低居住成本等方面发挥了重要作用。2021 年中央经济工作会议以“探索新的发展模式”定调房地产市场，强调发展长租房、推进保障性住房建设，房地产存量市场迎来更多的发展机会，保障性租赁住房可以从租赁业务、老旧小区改造、社区服务、物业管理等多方面盘活存量房地产市场，保障住房刚需、改善住房条件。2022 年 1 月，近 20 个省份在 2022 年政府工作报告中披露了年度保障性租赁住房筹建计划，多地计划新建的保障性租赁住房规模是去年的 2-5 倍，保障性租赁住房已成为重点民生项目，有望

迎来爆发式增长。

第二，保障性租赁住房不纳入房地产贷款集中度管理早已有迹可循，《通知》是保障性租赁住房相关制度完善后的既定安排。2020 年底，央行、银保监会出台《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》，根据银行业金融机构资产规模和机构类型等因素，分五档设定房地产贷款集中度要求，为银行房地产贷款设置了“两道红线”。其中明确提出了例外情况，即为支持大力发展住房租赁市场，住房租赁有关贷款暂不纳入房地产贷款占比计算，并指出在制定住房租赁金融业务有关意见、建立相应统计制度后，对于符合定义的住房租赁有关贷款不纳入集中度管理统计范围，当时已经释放了相关信号。2021 年 6 月，国务院出台《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，明确保障性租赁住房基础制度和支持政策，为鼓励银行向保障性租赁住房市场提供贷款，特地指出在实施房地产信贷管理时予以差别化对待。在此基础上，各地加快建设保障性租赁住房相关机制，在项目认定、数据统计、监督管理、监测评价等方面取得良好进展，《通知》已具备落地条件，此时提出不仅为房企发展指明方向，也为新一年银行信贷的灵活调整提供充足空间。

第三，银行业和房企要把握政策机遇，二者双向发力将推动保障性租赁住房快速发展、高效增长。对银行业而言，2020 年以来，在疫情冲击和信贷约束背景下，房地产贷款增速持续回落、房贷不良率攀升，银行对房地产市场信心不足，融资积极性有所下降。《通知》出台后，保障性租赁住房将成为银行房地产贷款增量的重要发力点，既符合国家大政方针，又能更好服务人民美好生活需要，是拓展房地产业务的关键突破口。银行业要坚持“房住不炒”定位，综合把握房地产贷款集中制度和保障性租赁住房新政，加大对保障性租赁住房的支持力度，严格认定保障性租赁住房项目，切实将资金投向符合要求的保障性租赁住房领域，通过信贷、债券等市场化手段提供金融

服务，创新租赁住房 ABS、REITs 等金融产品，强化数据统计和风险监测，促进金融服务依法合规、风险可控、商业可持续。对房地产企业而言，融资难、负债高成为常态，多数企业主体已经处于瓶颈期，《通知》对房企利好程度较大，开拓保障性租赁住房市场将成为其重要方向，房企会积极把握该业务机会，发力租赁业务、老旧小区改造、社区服务等存量市场领域，加速多元化转型。

（点评人：中国银行研究院 郑忱阳）

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_37207

