



中银研究：政策发力培育市场 金融支持住房租赁市场征求意见 见稿出台





2月24日，中国人民银行、中国银保监会发布了《关于金融支持住房租赁市场发展的意见（征求意见稿）》（简称《意见》），助力住房租赁供给侧结构性改革，为金融支持行业高质量发展奠定基础。主要关注点如下：

第一，《意见》落实中央精神，顺应市场规律，回应民生所盼。党中央、国务院高度重视住房租赁市场。党的二十大指出，要“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”；国务院办公厅分别于2016年、2021年发布了《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》、《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》。人民银行、银保监会根据中央精神，提出了金融领域的支持措施，促进房地产市场的平

稳健康发展。发展住房租赁市场符合房地产市场的发展规律。在美德日等发达国家，住房租赁市场规模庞大并通过专业化的机构运营。美国是目前全球最大的住房租赁市场，三成美国家庭选择租房；德国约五成家庭租房居住，近 41.5%的租赁住房由专业机构提供；日本住房自有率为 61.9%，住房租赁市场集中于大都市圈。可见我国大力发展住房租赁市场是市场发展的必然选择，通过专业化、规模化住房租赁企业满足市场中的租赁需求，是缓解部分地区结构性住房供需失衡的重要市场举措。金融支持住房租赁市场回应了人民大众对提升生活品质的美好期望。在我国的部分大中型城市，新市民、青年人等群体的住房供需矛盾较为突出。《意见》的出台瞄准了供应短板，围绕解决重点群体的住房问题，支持各类主体新建、改建长期租赁住房、盘活存量房屋，增加保障性和商业性租赁住房的供应，是对热点民生问题的积极回应。

第二，《意见》推动了住房租赁金融市场的产品服务创新、投融资渠道建设及合规管理。《意见》共 4 章 17 条，在明确基本原则和要求的基础上，指出了对住房租赁市场的重点支持方向，并重点聚焦于金融支持体系建设。一是加强住房租赁信贷产品和服务模式创新。加大对租赁住房开发建设的信贷支持力度，支持商业银行向各类主体新建、改建长期租赁住房发放开发建设贷款。鼓励商业银行向符合条件的主体发放租赁住房团体购房贷款，支持向自有产权的住房租赁企业发放住房租赁经营性贷款，允许经营性贷款置换开发贷款。二是拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道。增强金融机构住房租赁贷款的投放能力，支持商业银行发行用于住房租赁的金融债券。

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、企业债券等。创新住房租赁担保债券，稳步发展房地产投资信托基金，引导各类社会资金有序投资住房租赁领域。三是加强和完善住房租赁金融管理。严格住房租赁金融业务边界，不得为短期投资炒作提供融资。严禁以支持住房租赁的名义为非租赁住房融资或将租赁金融产品违规用于商业性房地产开发。加强信贷资金管理，规范直接融资产品创新，建立住房租赁金融监测评估体系，防范住房租赁金融风险。

第三，商业银行要主动把握政策方向，积极稳妥地拓展住房租赁金融市场。银行业作为国内金融市场的主体，是推进金融支持住房租赁市场发展的排头兵。商业银行要牢牢把握市场规律，完善金融服务，致力增进民生福祉，提高人民生活品质。加大信贷支持，有效服务住房租赁市场的供需两端。要大力支持住房租赁企业对重点地区、重点人群的租赁住房供应，增加有效供给，支持提升供给质量。要创新开发租赁产品，满足新市民、青年人等群体的资金需求。优化综合服务，培育健康的租赁金融市场环境。商业银行要充分利用投、贷、债等综合化经营资源，多渠道服务住房租赁市场，提高住房租赁市场的融资效率，优化金融服务的业务流程，为住房

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_52821

