

《关于金融支持住房租赁市场发展的意见 (征求意见稿)》起草说明

为深入贯彻党的二十大精神，落实中央经济工作会议部署，培育和发展住房租赁市场，促进房地产市场平稳健康发展，人民银行、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)》(简称《意见》)。现将有关情况说明如下：

一、起草背景

党中央、国务院高度重视发展住房租赁市场，多次明确提出要坚持租购并举，推进保障性住房建设，加快发展长租房市场，国务院办公厅先后发布《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号印发)、《关于加快发展保障性租赁住房的意见》(国办发〔2021〕22号印发)。按照党中央、国务院部署，近年来，相关部门出台了多项支持住房租赁市场发展的政策措施，地方政府、市场主体积极参与，探索加大租赁住房供给。部分金融机构创新推出了相

关金融产品和服务，取得了积极成效，形成了有益经验。

党的二十大进一步明确，“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”。为更好贯彻落实党中央、国务院决策部署，加强和改善住房租赁市场发展金融服务，加快住房租赁金融市场规范发展，人民银行、银保监会在充分总结近年有益经验，并广泛征求相关部门、金融机构、租赁企业、专家学者等多方意见基础上，研究起草了《意见》。

二、主要内容

《意见》围绕住房租赁供给侧结构性改革方向，以商业可持续为基本前提，重点支持自持物业的专业化、规模化住房租赁企业发展，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，共17条，主要包括以下内容：

一是加强住房租赁信贷产品和服务模式创新。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，期限一般3年，最长不超过5年。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，期限最长不超过30年。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，期限最长不超过20年。对向非自有产权的住房租赁企业发放的经营性贷款，期限最长不超过5年。

二是拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道。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，创新住房租赁担保债券（Cover Bond），稳步发展房地产投资信托基金（REITs），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，严禁以支持住房租赁的名义为非租赁住房融资。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。