

中国银行保险监督管理委员会

银保监规〔2022〕5号

中国银保监会 住房和城乡建设部关于银行保险机构
支持保障性租赁住房发展的指导意见

各银保监局,各省、自治区、直辖市住房和城乡建设厅(委、管委),新疆生产建设兵团住房和城乡建设局,国家开发银行,各大型银行、股份制银行、外资银行、直销银行、金融资产管理公司、金融资产投资公司、理财公司,各保险集团(控股)公司、保险公司、保险资产管理公司、养老金管理公司:

为深入贯彻党中央、国务院关于发展保障性租赁住房的决策部署,落实好《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)要求,进一步加强对保障性租赁住房建设运营的金融支持,现提出以下意见。

一、总体要求

(一)指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,全面贯彻党的十九大和十九届历次全会及中央经济工作会议精神,立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,构建多层次、广覆盖、风险可控、业务可持续的保障性租赁住房金融服务体系,加大对保障性租赁住房建设运营的支持力度。

(二)基本原则

——以人民为中心。切实增加保障性租赁住房供给,尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难,是党中央、国务院的重大决策部署,是“十四五”时期住房建设的重点任务。银行保险机构要切实提高政治站位,以不断增强人民群众获得感、幸福感、安全感为落脚点,将支持保障性租赁住房发展作为推进共同富裕的重要举措,做好对保障性租赁住房的金融支持。

——以市场化为导向。充分发挥市场在金融资源配置中的决定性作用,银行保险机构要在商业可持续的前提下,在科学测算收益的基础上,为保障性租赁住房发展提供多样化、有针对性的金融产品和服务。

——以风险可控为前提。银行保险机构要严格遵守各项监管规定,规范保障性租赁住房融资管理,严格尽职调查,审慎评估风险,稳妥有序推进业务发展。有效防范金融风险,不得以保障性租赁住房的名义搞变通,打“擦边球”,进行监管套利。

——以多方协同为保障。各地应加快出台发展保障性租赁住房具体办法,建立健全住房租赁管理服务平台,加强与银行保险机构信息共享等,为银行保险机构支持保障性租赁住房创造良好的条件,形成支持保障性租赁住房发展的合力。

二、发挥各类机构优势,进一步加强金融支持

(三)发挥好国家开发银行作用

国家开发银行要立足自身职能定位,在依法合规、风险可控的前提下,加大对保障性租赁住房项目的中长期信贷支持。

(四)支持商业银行提供专业化、多元化金融服务

商业银行要优化整合金融资源,积极对接保障性租赁住房开发建设、购买、装修改造、运营管理、交易结算等服务需求,提供专业化、多元化金融服务。农村中小金融机构要充分发挥与农村基层组织、合作社有良好合作历史的优势,优先支持利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房项目。

(五)引导保险机构为保障性租赁住房提供资金和保障支持

支持保险资金通过直接投资或认购债权投资计划、股权投资计划、保险私募基金等方式,为保障性租赁住房项目提供长期资金支持。支持保险机构为保障性租赁住房建设运营等环节提供财产损失、民事责任、人身意外伤害等风险保障。

(六)支持非银机构依法合规参与

支持信托公司等发挥自身优势,依法合规参与保障性租赁住房建设运营。

三、把握保障性租赁住房融资需求特点,提供针对性金融产品和服务

(七)以市场化方式向保障性租赁住房自持主体提供长期贷款

对利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地、新供应国有建设用地等新建自持保障性租赁住房项目或存量盘活项目,银行保险机构在综合考虑企业项目建设或购置,以及后续运营需求的基础上,以市场化方式提供适配其融资需求的产品。

(八)稳妥做好对非自有产权保障性租赁住房租赁企业的金融支持

鼓励银行业金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续原则,向改建、改造存量房屋形成非自有产权保障性租赁住房的住房租赁企业提供贷款,为企业盘活、改建、装修、运营保障性租赁住房提供支持。

(九)探索符合保障性租赁住房特点的担保方式

支持银行业金融机构针对保障性租赁住房项目特点,稳妥有序开展应收租金、集体经营性建设用地使用权等抵质押贷款业务,增强贷款保障能力。加强与融资担保机构在保障性租赁住房领域的合作,发挥政府性融资担保机构增信支持作用。鼓励保障性租赁住房项目业主在项目建设期为在建工程投保工程保险,在项目经营期为租赁经营的财产投保企业财产保险。

(十)提供多样化金融服务

鼓励银行业金融机构运用银团贷款加大对保障性租赁住房项目的融资支持。鼓励银行保险机构在依法合规、风险可控的前提下,参与基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)。鼓励银行保险机构为用于保障性租赁住房项目的公司债券、非金融企业债务融资工具等债券融资提供发行便利,加大债券投资力度。

四、建立完善支持保障性租赁住房发展的内部机制

(十一)加强组织领导

各银行保险机构要切实加强对支持保障性租赁住房业务的组织领导,结合自身发展战略,建立健全工作机制,强化统筹安排,明确职责分工,确保各项工作落到实处、取得实效。

(十二)优化金融服务组织架构

鼓励有条件的银行保险机构通过成立专门服务部门、组建专营团队、成立特色分支机构等多种形式,创新保障性租赁住房金融服务组织架构,提升保障性租赁住房金融服务专业化能力和水平。

(十三)完善激励约束机制

银行保险机构要完善内部绩效考核,提高保障性租赁住房业务在房地产各项业务中的考核比重,积极推行保障性租赁住房融资内部资金转移定价优惠措施,提升业务条线和分支机构积极性。

五、坚持支持与规范并重,坚守风险底线

(十四)推动保障性租赁住房相关配套措施尽快落地

各地应尽快出台发展保障性租赁住房的具体办法,明确本地区利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房的申请条件、流程及工作要求等。

(十五)加强保障性租赁住房项目监督管理

各地要加快建立健全住房租赁管理服务平台,加强对保障性租赁住房建设、出租和运营管理的全过程监督。严厉打击以保障性租赁住房为名骗取银行保险机构优惠政策行为。

(十六)做好融资主体准入管理

各地要明确保障性租赁住房项目认定书制度,及时与银行保险机构共享本地区保障性租赁住房项目信息,定期向银行保险机构公布合格住房租赁企业名单和企业经营信息,为银行保险机构开展业务提供支持。银行保险机构要遵循审慎稳健和安全性原则,对取得保障性租赁住房项目认定书的,方可适用保障性租赁住房相关支持政策。不得介入已被有关部门列入违建或安全隐患管控的项目,不得向违规采取“高收低租”“长收短付”等高风险经营模式快速扩张的企业提供融资。

(十七)把控好项目风险

银行保险机构要密切关注当地保障性租赁住房市场发展情况,科学合理测算保障性租赁住房项目的投入、收益和现金流,合规适度提供融资,严防过度授信、盲目放贷。要在负债控制、款项支付、工程进展、租金回款、资产抵押等方面采取有效的风控措施,有效防范金融风险。针对商品房开发项目配建的保障性租赁住房,应确保保障性租赁住房部分独立公允核算,实现专款专用。

(十八)加强项目后续跟踪管理

银行业金融机构要落实贷款支付和用途管理,切实防范信贷资金违规挪用于其他用途。要持续加强企业财务和运营状况监测评估,加强租金回款监控,切实保障信贷资金安全。

六、加强支持保障性租赁住房发展的监管引领

(十九)拓宽资金来源

支持银行业金融机构发行金融债券,募集资金用于保障性租赁住房贷款发放。

(二十)完善保障性租赁住房监管统计

银行业金融机构向持有保障性租赁住房项目认定书的保障性租赁住房项目发放的有关贷款,不纳入房地产贷款集中度管理。银行业金融机构在计算“房地产贷款占比”指标时,将“保障性租赁住房开发贷款”“保障性租赁住房经营贷款”“保障性租赁住房购买贷款”从“房地产贷款

余额”中予以扣除。

(二十一)加强风险管控

各级监管机构要加强业务指导和风险监测,建立健全保障性租赁住房金融风险监测和防控体系,定期监测辖内银行保险机构支持保障性租赁住房发展情况,做到风险早发现、早预警、早处置。

中国银保监会
住房和城乡建设部
2022年2月16日

(此件发至银保监分局与地方法人银行保险机构)

1.中国银保监会、住房和城乡建设部发布《关于银行保险机构支持保障性租赁住房发展的指导意见》

<http://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/ItemDetail.html?docId=1040249&itemId=915&generaltype=0>

2.中国银保监会、住房和城乡建设部有关部门负责人就《关于银行保险机构支持保障性租赁住房发展的指导意见》答记者问

<http://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/ItemDetail.html?docId=1040246&itemId=915&generaltype=0>

手机扫一扫打开此页

