

两部委发文： 加大住房租赁开发建设信贷支持力度

“租购并举”是我国住房制度建设的重要目标之一，也是房地产业新发展模式的重要组成部分。1月5日，中国人民银行、国家金融监督管理总局发布关于金融支持住房租赁市场发展的意见（以下简称《意见》）。《意见》提出，加大住房租赁开发建设信贷支持力度，拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道，加强和完善住房租赁金融管理。

多位业内人士指出，《意见》的发布将对后续金融支持住房租赁市场起到较好的指导作用。“租购并举”是我国住房制度建设的重要目标之一，也是房地产业新发展模式的重要组成部分。《意见》的正式发布标志着我国住房租赁金融支持体系进一步完善。《意见》进一步加强了对住房租赁市场的金融支持力度，有利于拓宽住房租赁企业的融资渠道，降低融资成本，使得租赁住房项目更能够“算得过来账”，从而提升住房租赁企业的投资运营积极性，促进住房租赁市场快速健康发展。



瞄准重点 有效增加保障性 和商业性租赁住房供应

本次《意见》给金融支持住房租赁市场发展划定了基本原则和要求。

《意见》指出，支持住房租赁供给侧结构性改革，支持住房租赁市场发展应突出重点、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、改建和运营长期租赁住房，盘活存量房屋，有效增加保障性和商业性租赁住房供应。

“重点支持自持物业的专业化、规模化住房租赁企业发展。”《意见》还强调，金融支持住房租赁市场发展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。

此外，《意见》还指出，建立健全住房租赁金融支持体系。金融支持住房租赁市场发展应以市场配置为主，按市场化原则自主决策，为租赁住房的投资、开发、建设、运营提供多元化、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。

加强住房租赁信贷产品和服务模式创新

《意见》中指出，要加强住房租赁信贷产品和服务模式的创新。与去年2月发布的征求意见稿相比，部分规定进行了修改。

《意见》指出，要加大住房租赁开发建设信贷支持力度。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依法合规新建、改建长期租赁住房发放住房租赁开发建设贷款。住房租赁开发建设贷款期限一般为3年，最长不超过5年。

其中，《意见》正式文件将征求意见稿中的“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%”修改为“租赁住房建设的项目资本金比例应符合国务院关于

固定资产投资项目资本金制度相关要求”。

中指研究院研究副总监徐跃进表示，根据此前国务院的相关规定，社会民生等领域的补短板基础设施项目可适当降低项目最低资本金比例，据此推测，租赁住房项目资本金比例可能会低于20%。

同时，在“支持发放住房租赁经营性贷款”的规定中，征求意见稿中“可用于置换物业前期开发建设贷款”此次也修改为“对于开发建设和持有运营为同一主体的租赁住房项目，住房租赁经营性贷款可用于置换项目前期的住房租赁开发建设贷款。商业银行在发放住房租赁开发建设贷款时，可同时签订住房租赁

经营性贷款合同，与借款人约定后续住房租赁经营性贷款的发放接续条件，将住房租赁经营性贷款纳入住房租赁开发建设贷款的还款资金来源。”这意味着对贷款置换的操作方式进一步明确，更便于政策的落地执行。

此外，《意见》还指出，将满足团体批量购买租赁住房的合理融资需求。同时应完善住房租赁相关企业综合金融服务。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。

引导各类社会资金 拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道

在拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道方面，《意见》中提及，将增强金融机构住房租赁贷款投放能力、拓宽住房租赁企业债券融资渠道、支持发行住房租赁担

保债券等。

《意见》还提出，将稳步发展房地产投资信托基金。稳步推进房地产投资信托基金试点工作，在把控风险前提下，募集资金用于

住房租赁企业持有运营长期租赁住房。支持房地产投资信托基金份额交易流通，促进住房租赁企业长期稳定经营，防范短期炒作。（新京报）

安居仁恒·夹城里 重新定义无锡主城豪宅标准



最新数据显示，在全国楼市普遍低迷的现状下，豪宅市场交易却屡破新高。真正的豪宅一定是好地段+强产品的高配组合体，而更高段位的真

豪宅则一定是好地段+强产品+真服务的高能组合体。

纵观全球豪宅，地段是豪宅最具禀赋的基因，城市发展规划、城市高

配资源，都以区域地段为划分界限。安居仁恒·夹城里从拿地之初，就注定了它生而不凡的价值。位居无锡主城更新的核心梁溪区，不仅近享八佰伴、恒隆等顶配商圈，更立于全市教育重地，极具发展势能。

超前的产品设计，经得住检验的高品质住区，才是豪宅的核心竞争力，也是不负土地的最佳致敬。安居仁恒·夹城里规划设计之初，就邀请了GOA大象设计，操刀项目建筑和街区设计，CICADA诗加达负责景观设计，以及室内设计师们——李玮珉、程绍正韬、唐忠汉、黄全等全球大师团队，以超前规划视野，赋新这片珍贵的土地，敬呈最好的作品。

安居仁恒·夹城里以豪宅标准，打造围合式园林、奢阔楼间距，约1.83容积率，绿地率约35%，即使身处城央也能享绿荫舒居。以新加坡花园城市为设计理念，坚持大围合设计，将更多的空间过渡给景观和绿化，业主能拥有核心的大尺度空间，

也保证了最大化的楼间距和采光。

安居仁恒·夹城里，从太湖风帆中获取灵感，融入传统元素，以大面积玻璃，集合香槟色铝板，搭配天然石材，打造出国际感天幕立面。与此同时，由著名设计大师李玮珉执笔的建面约2000㎡Y-time运动会所，规划了多功能健身房、独立瑜伽馆、室内恒温泳池等功能空间，以及多个主题架空层，围合等高卓识的人文雅集社交，营造出当代名望隐于显赫的国际生活方式。正因为全维度高标准打造，才能成就梁溪区首个高品质住宅。

安居仁恒·夹城里首开推出的建面约188㎡和240㎡国际大宅，通过多重空间重塑，多重生活场景并联，演绎了主城生活方式场域。

安居仁恒·夹城里创造性地解决了豪宅市场客户个性化、多元化需求，以产品力领衔者的姿态，和对居住品质与空间场域的孜孜追求，重新定义无锡主城的豪宅标准。