

证券时报记者 孙璐璐 贺觉渊

11月8日，建设银行在京举行建信住房租赁基金成立发布暨合作签约仪式，来自发改委、财政部、住建部、人民银行、证监会、北京市政府、基金业协会等单位的相关负责人为基金现场揭牌。

此前，建行曾发布公告称，拟出资设立住房租赁基金，基金募集规模为人民币300亿元，其中该行认缴人民币299.99亿元，建设银行子公司建信信托有限责任公司下属的全资子公司认缴人民币0.01亿元。建行通过出资设立住房租赁基金，深入推进住房租赁战略实施，以市场化、法治化、专业化运作，收购房企存量资产，与有关方面加强协作，助力探索房地产发展新模式，促进房地产业平稳健康发展。

储备项目资产规模

已超百亿

在活动当天，建信住房租赁基金在北京市大兴区生物医药基地产业园区内的智汇健康城现场完成对该项目的签约，收购部分正处闲置状态的办公楼，后续将把商办物业改造为租赁住房，并申请纳入北京市保障性租赁住房管理体系。

据了解，该项目主要用于满足大兴生物医药基地内企业员工的租住需求，特别是面向刚毕业加入基地内企业的新市民群体。首期收购的部分预计可改造为长租公寓525间，其中包括单间和多人间宿舍多种户型，可满足基地内不同群体、超过1000人的租房需求，缓解大兴生物医药基地内的职住矛盾。

与此同时，住房租赁基金筹备组还会同首开集团、首创城发、景瑞地产、绿地集团等代表进行了项目收购、意向收购集中签约仪式。记者注意到，多数推进中的项目都属于商办物业改造为租赁住房。

据建行有关负责人介绍，“非住改住”项目投资将是基金未来重要的业务内容。一方面，针对房企自持的商业、办公等存量资产，通过资产收购并改造为租赁住房，有助于盘活房企存量资产。另一方面还能增加城市租赁住房供给，助力构建租购并举。

从整体项目储备情况看，建信住房租赁基金开局良好。建信住房租赁基金筹备组组长孙庆文对记者透露，基金获批后，筹备组提供目标资产“画像”，各分行从各类有相关资产的客户中推荐适合的项目。首批项目已于实缴出资当日完成投放，发布会现场签约10余个项目，截至目前，重点推进项目20余个，项目资产总规模超过100亿元。

## 坚持市场化运作原则

从业务发展的角度看，住房租赁基金的正式获批，意味着建行已实施5年的住房租赁战略实现了业务流程闭环。未来，住房租赁基金可以通过发行REITs的方式实现投资变现退出。

建行有关负责人指出，随着基金的获批，建行的住房租赁探索画上了完美的“圆”。这个圆中，基金“吃”进来的资产可以通过REITs退出来，如果没有REITs这个畅通的渠道，是不可持续的。

建行董事长田国立称，建行以此次基金试点为契机，推动住房金融业务向覆盖租购两端、服务存量升级、间接融资与直接融资并重的方向发展，形成集股权投资、信贷支持、租赁运营、REITs上市为一体的全方位住房金融服务体系，为建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度提供有力的金融支持。

孙庆文表示，接下来，在加快推进的同时，必须坚持市场化、法治化、专业化运作的基本原则，形成长期可持续的商业模式。基金投、融、管、退各个阶段都要按照市场化原则组织运作，设定符合市场预期的收益目标和准入条件，确保风险可控、回报合理，实现社会效益和经济效益的统一、投资规模和收益水平的平衡。

为实现商业可持续，记者了解到，基金对项目选择的商业价值标准，是根据项目区位、产业发展、租赁需求等因素，结合项目未来可获得的租金收入评估资产价格，以项目收入覆盖项目运营成本、财务成本、合理回报等。

值得注意的是，建行此时成立住房租赁基金，与当前多地探索的“保交楼”金融支持模式并非一回事。据了解，基金市场化运作，属于股权投资金融工具，与属于债务性工具、专门用于“保交楼”的政策性银行专项借款有所区别。

## 寻求与地方政府合作

对于基金所投项目的选择标准，孙庆文透露，建信住房租赁基金的运作完全是自主决策、市场化运作，试点初期主要投向房企自持住宅、存量商办物业两类存量资产。

其中，房企自持住宅的建设成本由于已经在项目中分摊，在当前房地产市场整体遇冷的情况下，往往可以争取到相对较好的价格，利于保障投资成本与收益的平衡。商办物业则会选择能在当地有明确政策支持纳入保障性租赁住房的项目。

“之所以看重所投资产能否纳入当地保障性租赁住房项目，主要出于将来发行保障

性租赁住房公募REITs（下称保租房REITs）的考虑。目前保租房REITs试点情况较好，市场反响热烈，探索出一条可行的退出方式，我们将来的投资退出也会以发行公募REITs为主。”孙庆文称。

和地方政府紧密合作是基金运作的重要支撑。据建行有关人员介绍，国务院办公厅发布的《关于加快发展保障性租赁住房的意见》中，虽然给出了保障性租赁住房的原则性标准，但仍需由当地明确细则标准。对于利用非居住存量房屋建设保障性租赁住房，由当地政府组织有关部门联合审查建设方案，出具保障性租赁住房项目认定书。因此，我们也非常注重加强与地方政府沟通合作，努力推动具备条件的项目被认定为保障性租赁住房项目。

记者了解到，建行还通过与各地方有关投资主体合资成立子基金的方式，进一步引导更多资金参与项目。目前已与北京、广州、南京、武汉、重庆、成都、佛山等地相关主体商谈共同出资成立子基金的方案，届时基金将通过共同决策、共同投资开展运作。

田国立表示，希望成立基金迈出的这一小步，能够带动房地产业朝着健康均衡发展迈出一大步。

建信住房租赁基金被看作是探索租购并举新模式和房地产金融新模式的一片试验田。这片试验田会收获何种市场化成果，值得期待。