

图片来源/新华社

■中国经济时报记者 周雪松

---

银行、信托、保险等金融机构是房地产项目的重要支持者。以中国建设银行为例，最近其通过出资设立住房租赁基金，深入推进住房租赁战略实施。据记者了解，该基金计划收购房企存量资产，待项目成熟稳定后，可通过REITs发行或国家政策许可的市场化转让方式退出。

在业内人士看来，公募REITs市场的开启为租赁住房发展注入了一针“兴奋剂”。正是公募REITs市场的开启，打通了包括租赁住房在内的项目“融投管退”环节，实现了生态闭环。

“中国建设银行住房租赁基金的落地，是住房租赁和房地产发展新模式的积极探索，也是落实‘多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度’的重要举措。通过私募基金收购项目、装修改造、租赁运营，成熟后再通过公募REITs的渠道实现退出，中国建设银行依托自身的金融实力和建信住房在长租公寓领域的运营经验，打造了一个完整的商业闭环。”中指研究院指数事业部研究副总监徐跃进对中国经济时报记者如是表示。

徐跃进告诉记者，从中国建设银行项目储备情况来看，目前项目资产总规模超过100亿元，多数推进中的项目属于商办物业等“非改住”项目。商办等存量物业对于房企来说，往往属于低效资产，库存压力较大。中国建设银行住房租赁基金的运作模式可以有效盘活房企的存量低效资产，减轻房企的库存压力。出于通过保障性租赁住房公募REITs渠道实现退出的考虑，这些收购的目标项目通常都具有同一个特点：能够纳入当地保障性租赁住房项目。

“我们这种房子与普通租赁住房不一样，是解决职住平衡问题的。现在我们已经签了信托合同。”近日，一家央企的内部人士向本报记者透露，他签了一套“四不像”的房子。

一般来说，购买商品住房的业主有70年或50年房屋产权，土地为国有建设土地。而这种房子既不像普通商品房，也不像小产权房；既不像共有产权房，也不像普通意义上的保障性租赁住房。上述人士向记者透露，这种房子的土地为集体建设用地，目前虽然只能租不能买，但实际上与买房差不了太多。

“我们的房子租期是70年。”上述人士表示，这种房子的特点是以信托服务方式操作，“没有普通意义上的‘租金’一说。交的是总租金，70年以后再按政策处理。”据介绍，其“总租金”和周边普通商品房的价格比起来便宜不少。

记者进一步了解到，此类房子被称为“集租房”，是一种新型保障性租赁住房。该项目位于北京南五环狼垡区域。2015年，北京市大兴区被国务院纳入农村集体经营性用地入市试点。随后，北京市陆续发布了加强利用集体土地建设租赁住房工作的建议、利用集体土地建设租赁住房相关政策的补充意见，为利用集体经营性建设用地建设租赁住房指明了具体的道路与方向。

据本报记者了解，这种集租房项目旨在解决系统内职工住房问题，且不属于投资性住宅开发项目，项目资金的来源主要是企业内部职工出资。

有分析指出，以服务信托模式融入集体租赁住房建设，不但避免了企业出资影响其利润考核，也规避了非法集资，而且有《信托法》保障，信托权益可以流转、继承，并可锁定长期优先租赁权。