

房地产金融制度迎来系统性重塑

城市更新有了更精准的融资工具

2026年8月28日,中国人民银行、金融监管总局联合印发《关于改革完善房地产信贷管理 推动加快构建房地产发展新模式的意见》(以下简称《意见》)。

同日,住房和城乡建设部、自然资源部、金融监管总局印发《关于完善商品房住房销售制度的通知》,中国证监会出台《关于资本市场支持构建房地产发展新模式的意见》,金融监管总局单独或会同有关部门发布5个配套管理办法。

这套“组合拳”逐步破除中国房地产金融制度的相关问题,打开了高质量、可持续发展的新空间,具有里程碑意义。

破,是为了更好地立。这组制度安排围绕租赁供给、城市更新、存量盘活、企业整合,打开了四重空间。



近年来,山东省以金融服务赋能实体经济提质增效,推动传统产业实施绿色低碳迭代升级。图为工作人员在位于济南的鲁信天一厂区对屋顶光伏电站进行运维检修。

新华社发

空间一:租赁住房建设经营
获得长期资金支持

《意见》第十六条明确保障性住房开发贷款专项用于支持符合要求的配售型保障性住房项目开发建设,按保本微利原则确定贷款利率。第十七条明确住房租赁开发建设贷款用于支持新建、改建长期租赁住房,支持对象涵盖开发企业、工业园区、农村集体经济组织、企事业单位。第二十八条明确住房租赁团体购房贷款用于支持企业、符合条件的事业单位、专业化规模化住房租赁企业依法依规批量购买存量闲置房屋,用作保障性或商业性租赁住房长期持有运营,期限最长不超过30年。第三十条允许住房租赁经营性贷款中,自有产权项目期限最长可达20年。从保障房开发到租赁住房建设,从批量收购到长期运营,这套环环相扣的信贷阶梯已经成形:大规模收购存量闲置房屋转化为租赁住房,有了期限适配、成本可负担的金融通道。去库存与保民生一举两得,“租购并举”的住房制度有了金融底座。

空间二:把城市更新从一般
房地产开发贷款中区分出来

城市发展已进入存量时代,大规模增量扩张的阶段渐成过去,老旧小区改造、城中村更新、低效厂房盘活,越来越成为城市发展的重头任务。

但这类项目周期长、现金流慢、收益率低,与旧有信贷品种期限短、重抵押的禀性格格不入,过去往往陷于“想贷贷不到、能贷不敢贷”的困境。金融监管总局会同住房和城乡建设部制定《城市更新项目贷款管理办法(试行)》,专门设立“城市更新项目贷款”品种,细化准入条件、贷款用途、还款来源、资金管理,指向正在于此:把城市更新从一般房地产开发贷款中区分出来,按项目自身逻辑单独设品种、立规则,让贷款期限与项目建设运营周期相匹配,让还款来源与项目现金流相匹配,慢变量配上了慢资金,金融对城市更新的支持由此更精准、更适配、更有效。《意见》第三十条亦作出衔接安排,依法合规改造工业厂房、商业用房、城中村等形成的非自有产权租赁住房,可获得期限最长不超过5年的经营性贷款,金额原则上不超过贷款期限内应收租金总额的70%。

空间三:存量房产“投融管
退”机制进一步畅通

过去行业之痛,恰在重“投融”轻“管退”。证监会同日出台的意见对准这一症结,支持依托符合条件的租赁住房、城市更新等项目发行不动产投资信托基金(REITs),或者作为扩募资产装入已上市REITs,稳步推进商业不动产REITs发展,持续推进不动产私募投资基金试点,与信贷端改

革同向发力。扩募通道一开,已上市REITs便可持续吸纳存量资产;商业不动产REITs审慎推进,沉淀在经营性物业中的资金有望加快循环。信贷端,《意见》第二十五条鼓励符合条件的银行业金融机构以个人住房贷款为基础资产发行信贷资产支持证券,分散信用风险。退出通道拓宽,存量房产才能变成可交易、可定价、可退出的标准化产品,“投融管退”闭环加快成形。

空间四:以并购重组促进市
场出清的通道打开

证监会意见支持上市房地产开发企业通过向特定对象发行方式再融资,支持综合运用股份、定向可转债、现金等工具并购重组涉房资产,其中以发行股份、定向可转债方式购买资产的,可以募集配套资金,支持发行公司债券和商业地产抵押贷款支持证券(CMBS)、不动产资产支持证券(ABS)。这意味着,优质企业能够以较低成本整合经营不善企业的项目和产能,行业的优胜劣汰有了市场化的制度通道。通道打开,闸门并未放松:证监会意见在风险防范上明确落实“四早”要求,强化股债基监管联动,畅通退市渠道,配合地方政府推动违约债券处置出清;依据《商品住房开发贷款管理办法(试行)》发放的贷款,对应项目纳入“白名单”管理,与城市房地产融资协调机制相衔接。

记者手记

以市场之“稳”促经济之“进”

9月12日,在江苏省泰州医药高新区(高港区)野徐镇雅茶社区,网格员征求居民意见建议,优化助老服务。

新华社发

以制度的确定性应对市场的不确定性,让新模式的规则立起来、落下去,正是为经济持续回升向好注入制度性动力。

加快构建房地产发展新模式,促进金融与房地产良性循环,方向已经明确,制度已经就位。

随着各项安排落地见效,房地产

市场止跌回稳的基础将不断巩固,为“十五五”时期经济持续健康发展提供有力支撑。

据《人民日报》报道