

# 积极响应国家政策 助力住房租赁市场发展——上交所总经理黄红元就租赁住房资产证券化答记者问

2017-10-27

  

近日，国内首单央企租赁住房REITs——保利租赁住房REITs经上交所审议通过。这是住房租赁市场的一个标志性事件，对楼市生态将产生深远影响，从而推动“房子是用来住的，不是用来炒的”发展趋势。

该单REITs的推出，有利于租赁住房企业加快资金回笼，加大市场投入；有利于投资人分享租金收入和物业升值收益；更有利于市场发展，化解一线城市的居住难题，惠及更多普通租户。

上交所总经理黄红元指出，保利租赁住房REITs项目的推出，为资本市场服务租赁住房行业发展探索和积累了有益经验，是上交所积极响应国家政策，助力住房租赁市场发展的重要举措。

## 问：国内首单央企租赁住房REITs--保利租赁住房REITs在上交所审议通过，请您简单介绍一下该产品基本情况和主要作用？

答：在中国证监会的部署下，保利租赁住房类REITs项目最近已获得上交所审议通过。该项目是具有权益型REITs属性的资产证券化产品，属于国内首单央企租赁住房REITs，具有重要创新意义和示范意义。本项目总规模50亿元，优先级评级AAA，产品期限18年，分期发行，底层物业资产是上交所上市公司保利地产自持的优质租赁住房。

本项目对应的租赁住房主要是青年公寓和养老公寓，该类公寓填补了当前租赁市场的短板，具有较好的社会意义。围绕住房租赁市场开展资产证券化业务，也是国外资本市场的通行做法，对于加快推进住房租赁市场建设具有非常积极的推动作用。此外，本项目还有一个亮点是分期发行，发行人可以根据自身与市场发展情况，在两年的有效期内灵活安排发行批次和规模，体现了我国REITs市场的发展创新。

## 问：本单保利租赁住房REITs对市场有哪些积极意义？对住房租赁市场的影响几何？

答：习总书记在十九大报告中强调“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位”，为住房市场的发展指明了方向。近期，国务院办公厅制定发布了关于加快培育和发展的住房租赁市场的有关文件，住房城乡建设部、证监会等九个部委也专门制定了加快发展住房租赁市场的通知，明确提出了推进“REITs试点”的战略部署。本单租赁住房REITs的落地，是上交所积极响应国家政策，落实主管部门部署的，为优质住房租赁企业提供金融服务的重要举措。

近几年来，社会各界特别关注住房租赁市场的发展。推进住房租赁市场发展，增加租赁住房的有效供给，离不开金融市场、资本市场的服务和支撑。本单租赁住房REITs产品的推出，为资本市场服务租赁住房行业发展探索和积累了有益经验。通过为企业提供切实的融资渠道和投资退出路径，盘活存量房屋用于租赁市场，增加租赁住房的有效供给，从而助力于形成一个有效的、规模化的住房租赁市场，也使相关企业能够充分利用社会的资源，合理控制成本，实现多方共赢。

## 问：目前国内租赁住房REITs市场发展如何，现有规模多大，未来上交所会在其他领域做类似的尝试吗？

答：上交所股票市场在服务优质企业上市，促进实体经济发展方面已为广大投资者熟知，此外我们的公司债券和资产证券化等创新产品也在服务实体经济方面取得了长足的进步。截止2017年10月，上交所资产证券化产品融资规模将近7000亿，存量规模为5000亿左右，在支持绿色经济、扶贫普惠、推进基础设施建设等方面已经取得了一定成绩。

租赁住房REITs，就是资产证券化产品中比较有代表性的创新产品。此次保利租赁住房REITs的成功推出对于加快推进租赁住房市场建设具有非常积极的示范效应。考虑到该产品主体资质与产品结构较好，其他符合条件的且致力于住房租赁市场发展的住房企业也可以借鉴该模式，探索开展资产证券化业务，借助资本市场的服务实现企业良性发展，为社会提供更多的租赁住房。

## 问：请简单介绍一下，这个产品的风险控制机制主要体现在哪些方面？

答：资本市场创新要牢记风险防控为先，作为创新的首单试点，风险控制很重要。本单产品分为优先级证券和次级证券，优先级证券销售专业投资者，次级证券由保利地产自持，实现了良好的风险分配，确保了产品安全性。此外，资产证券化产品的安全性还具有稳定现金流的支撑和保障。以本单产品为例，租赁住房的租金收入相对稳定，为产品的收益分配和投资者权利保护提供了支持，同时，该专项计划间接持有标的物业；租金收入与底层物业都通过相关安排独立于保利地产公司资产，实现了与保利地产本身的风险隔离，为产品的安全性提供了良好的保障。

此外，本产品也充分借鉴了一些国外成熟做法，参与各方作了一些针对性的安排，力争实现整体风险可控，确保此类产品后续持续健康发展。

分享：

上交所移动App 随时随地掌握第一手资讯

立即打开 (<http://mb.sseinfo.com/ComInfoServer/ssegwapdownload.jsp>)

