



# 中国银行保险监督管理委员会

发布时间：2018-06-01 文章来源：宣传部 文章类型：原创

## 中国银行保险监督管理委员会关于保险资金 参与长租市场有关事项的通知

银保监发〔2018〕26号

为深入贯彻中央经济工作会议精神，规范保险资金投资住房租赁市场行为，防范投资风险，根据《保险资金运用管理办法》《保险资金投资不动产暂行办法》及相关规定，现就保险资金投资长期租赁住房项目有关事项通知如下：

一、保险公司通过直接投资，保险资产管理机构通过发起设立债权投资计划、股权投资计划、资产支持计划、保险私募基金参与长租市场，所投资的长期租赁住房项目应当满足以下条件：

（一）具有良好的经济和社会效益，具备稳定的当期或预期现金流；

（二）处于北京、上海、雄安新区以及人口净流入的大中试点城市。土地性质为集体建设用地的，应处于集体建设用地建设租赁住房试点城市；

（三）产权清晰，无权属争议及受限情形；

（四）土地出让合同或土地使用权证载明土地及地上建筑物仅用于租赁住房，不得转让；

（五）履行了立项、规划、建设、竣工验收及运营管理等阶段所必需的审批程序，或者履行了项目建设阶段所必需的审批程序。

二、保险资产管理机构发起设立投资于长期租赁住房项目的债权投资计划、股权投资计划等保险资产管理产品及保险私募基金，应符合以下条件：

（一）采用债权投资计划方式的，融资主体自有现金流占其全部应还债务本息的比例为100%（含）以上；

（二）采用股权投资计划及保险私募基金方式的，拟投项目公司的核心资产为租赁住房项目，项目公司股权不得为第三方提供质押，并设置有效的退出机制。

三、保险机构投资长期租赁住房项目，应当要求融资主体与项目主体加强项目建设阶段管理，按照工程进度划拨资金，并与融资主体、项目主体、托管银行签订多方账户监管合同或协议，明确各方实行资金专户管理，督促开户银行和托管银行实行资金进出的全程监控，严格审查资金支付及对价取得等事项，确保资金封闭运行，专项用于所投资的租赁住房项目建设或改造升级，不得挪作他用。

四、保险公司应当遵循审慎稳健和安全性原则，综合考虑自身资产负债状况、偿付能力状况和流动性要求，制定长期租赁住房项目的投资预算，并纳入年度资产配置计划。

五、保险机构应当建立相应的专属岗位，负责投资期内各个长租住房项目的投后管理，并建立全程管理制度，在负债控制、款项支付、工程进展、租金回款、资产抵押等方面采取有效的风控措施，控制投资风险。

六、保险资产管理机构通过债权投资计划、股权投资计划、保险私募基金等方式投资长期租赁住房项目的，相关注册机构建立受理及注册绿色通道，优先受理。

七、本通知自发布之日起施行。

2018年5月28日

附：中国银行保险监督管理委员会发布《关于保险资金参与长租市场有关事项的通知》

<http://www.cbrc.gov.cn/chinese/newShouDoc/B3B3F3688D0549D9A2EC945DD9FFC7AF.html>

#### 版权与免责声明

1. 凡本站及其子站注明“文章类型：原创”的所有作品，其版权属于中国银行保险监督管理委员会网站及其子站所有。其他媒体、网站或个人转载使用时必须注明：“文章来源：中国银行保险监督管理委员会网站”。
2. 凡本站及其子站注明“文章类型：转载”、“文章类型：编译”、“文章类型：摘编”的所有作品，均转载、编译或摘编自其他媒体，转载、编译或摘编的目的在于传递更多信息，并不代表本站及其子站赞同其观点和对其实质负责。其他媒体、网站或个人转载使用时必须注明文章来源，并自负法律责任。



版权所有 中国银行保险监督管理委员会  
京ICP备05072642号