

界面新闻记者 | 王婷婷

界面新闻编辑 |

进入租赁住房领域5年有余，建行近期动作频频，这次是在上海收购房企资产。

3月12日，建设银行（601939.SH, 00939.HK）旗下的建信住房租赁基金（有限合伙）以1.31亿元购入了位于上海市徐汇区的一商业大厦物业全部股权。

据界面新闻了解，此次的卖方为景瑞控股，主要资产是为位于上海市徐汇区小木桥路233弄1-3号的商业大厦物业，总建筑面积为3360.77平方米，此前一直由景瑞控股持作投资物业赚取租金收入。

这是建行今年内三度在住房租赁市场发力。2月28日，建信住房租赁基金刚在北京成立了第二个子基金。

此次是建信住房租赁基金与北京保障房中心有限公司、北京首都开发控股（集团）有限公司、北京大兴投资集团有限公司三方或下属主体共同出资设立子基金，基金规模为50亿元，其中建信住房租赁基金认缴规模不超过34.99亿元。

不仅如此，在今年1月份，建信住房租赁基金还宣布与万科及其下属公司合作设立子基金，基金规模为100亿元，其中建信住房租赁基金认缴规模不超过79.99亿元，双方将通过子基金在长租公寓领域共同参与市场化投资。

据建设银行介绍，该基金主要投资于万科集团及其关联方持有的自持住宅、存量商办物业等存量资产，同时投资于其他房企持有的具有投资价值的自持住宅、存量商办物业等存量资产，用于租赁住房。

IPG中国首席经济学家柏文喜对界面新闻表示，银行业布局租赁住房市场，一方面是响应政策面租售并举，以租赁住房作为国民住房保障重要补充措施号召的具体落实之举，另一方面也是银行业积极开展业务创新、开辟新的业务领域的必要之举和有益探索。

建行算得上国内最早布局租赁住房赛道的一家银行。早在2017年末，建行就提出了发展住房租赁，并把住房租赁作为一项重要战略实施。

这5年期间，建行主要是从三个方面切入。即在探索“租购并举”模式中，与地方政府合作设立配套子基金，推动更多社会资本参与发展住房租赁，盘活房地产行业存量资产。

此外，构建住房金融服务体系，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上市为一体的闭环。

同时，也响应国家住房制度改革，引导居民住房消费新理念，增加一批性价比高、分层分类的租赁住房供给，满足不同群体差异化需求。

近年来，租赁住房被提上了前所未有的高度，政策多次明确提出要坚持“租购并举”，推进保障性住房建设，加快发展长租房市场。

今年2月25日，“住房租赁金融17条”出台，重点支持自持规模化住房租赁企业发展，为租赁住房的投资、开发、运营管理提供多元化、多层次、全周期的金融产品和服务体系，进一步推动住房租赁市场的资金保障。

在政策的支持和推动下，建设银行不断顺势而为。2022年9月，建设银行出资设立总规模300亿的建信住房租赁基金。11月8日，建信住房租赁基金（有限合伙）、建信住房租赁私募基金管理有限公司正式成立。

随着住房租赁基金的成立，建行的住房租赁战略也终于完成了“投、贷、管、退”金融服务闭环中的最后一环。如今，建行的服务品牌除了“要买房，到建行”，也包括“要租房，到建行”。

截至2023年3月10日，建信住房租赁基金已签约项目13个，总资产规模为42.34亿元，向市场提供长租公寓约7600套，项目涉及六家开发商，分别位于北京、上海、成都、杭州、武汉等地。其中，已交割项目12个，基金实现出资37.85亿元。

中国建设银行董事长田国立曾表示，基金收购了房企多年来累积的存量资产，将其改造为租赁住房，为市场增加了长租房源供给，同时助力房企资产变现，缓解流动性压力。

在柏文喜看来，银行参与租赁住房市场，发挥其充沛的资金和流动性优势，以及现金管理、财富管理、资产证券化废物等综合优势，可为住房租赁企业提供流动性支持的同时，又可通过对长租企业和租赁住房市场参与主体的现金流管控而增加自身存款，并提供财富管理、资产证券化服务等增值业务服务。

“另外，银行布局租赁住房市场，对于银行以表外方式拓展风险较低的住房租赁基金业务也同样十分有益。”

整体而言，金融业仍是银行主业，借助金融优势进入房地产市场这个大产业链中，通过资源转换效率提升，可让租房者、房主、专业服务公司以及建设银行自身都获得相应的收益。