

# 保障性租赁住房将成安心之选

## 房地产周评

近日,保障性租赁住房发行基础设施REITs产品取得突破性进展,深圳市人才安居集团有关项目已经报送国家发展改革委,成为全国首个正式申报的保障性租赁住房REITs项目,意味着金融支持保障性租赁住房的渠道进一步拓宽。

REITs即房地产信托投资基金,是以不动产为底层资产的标准化金融产品。保障性租赁住房REITs有助于降低融资成本和减轻企业资金压力,通过增量资金、盘活存量土地和资产,可有效增加保障性租赁住房供给。保障性租赁住房REITs正式发行后,能为更多企业提供参照和模型,更好吸引社会资本参与保障性租赁住房建设,提振发展信心,同时,探索发展保障性租赁住房运作新模式,对缓解住房租赁市场结构性供给不足、推动建立租购并举住房制度有重要意义。

近日,各地还不断传出推进保障性租赁住房建设的消息。成都市2022年首个保障性租赁住房项目开租,这一项目位于成都高新区,房源总数246套,租金为周边市场平均租金的九成,均为50平方米左右的一室一厅户型。“十四五”期间成都计划筹集建设保障性租赁住房30万套。北京市今年商品住宅用地与租赁住房用地数量相当。拟供租赁住房用地的87宗中,近八成将用于建

要进一步提升保障性租赁住房的居住体验。这不仅需要提升房屋质量,优化周边环境,更应注重完善租赁住房的配套设施,以及推进租购同权,使广大租房者能享受到更均等的公共服务资源。

设保障性租赁住房。北京市近日还相继出台了《北京市关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》和《北京市保障性租赁住房建设导则(试行)》。2022年北京保障性租赁住房青年公寓对接工作将率先从新毕业大学生开始试点,首批4个青年公寓项目面向2022年应届毕业生大学生,试点房源共653套近1000间。

这些迹象表明,我国保障性租赁住房建设正在提速。今后,国家住房保障体系以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体。作为我国住房保障体系顶层设计中三大类住房中的一类,旨在解决新市民、青年人住房困难的保障性租赁住房将成为重中之重。按照计划,“十四五”时期,40个重点城市将新增保障性租赁住房650万套,预计可解决1300万人的住房困难。

保障性租赁住房发展将为住房消费发展提供支撑,进一步释放消费潜力。国务院办公厅近日发布《关于进一步释放消费潜力

促进消费持续恢复的意见》,其中明确,扩大保障性租赁住房供给。住房消费是居民消费的重要组成部分。过去,我国房地产市场售卖一条腿长,租赁一条腿短。随着保障性租赁住房建设的持续推进和住房租赁市场不断完善,住房租赁消费需求将日益旺盛。大城市的高房价会让很多较早购房的青年人背负沉重资金压力,而适当、安全和负担得起的保障性租赁住房可以让他们更轻松解决居住问题,有利于释放消费潜力,扩大内需。

未来,我国房地产市场分化或日益明显,人口净流入的大城市供需矛盾仍将十分突出。租住保障性租赁住房能让初到城市的新市民、青年人慢慢攒钱购房。因此,发展保障性租赁住房有助于稳定房地产市场预期,合理释放购房需求,缓解房价上涨压力。

从长远看,发展保障性租赁住房还须进一步从供需两端发力。供给端,应提升多方

参与保障性租赁住房建设的积极性。进一步发挥市场机制作用,引导多主体投资,多渠道供给,支持专业化规模化住房租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房。不同于传统房地产开发,发展住房租赁往往前期投入高,回报周期长,资金回报率低。为拓宽发展保障性租赁住房的资金来源,可通过降低土地、税费成本,发挥金融支持作用等,进一步激发企业参与保障性租赁住房建设的积极性。

需求端,推进保障性租赁住房建设应进一步完善公共服务。在大城市加大保障性租赁住房供给,能够为新市民、青年人提供更为稳定、长期、可靠的租赁住房,将有利于让租房成为安心之选。租房者也应树立常住即安家的理念,形成良好的住房租赁市场环境。同时,要进一步提升保障性租赁住房的居住体验,让他们住得进去,更住得好。这不仅需要提升房屋质量,优化周边环境,更应注重完善租赁住房的配套设施,以及推进租购同权,使广大租房者能享受到更均等的公共服务资源。



本报记者

周雷

## 「黑

## 产业聚焦

玉米是我国生产面积最大的粮食作物,产量接近全年粮食总产量的40%,在保障国家粮食安全中的地位举足轻重。受疫情叠加俄乌冲突的影响,今年全球玉米价格持续上涨,近期国内玉米期货价格已突破3000元/吨大关,最高点触及3025元/吨,创历史新高。

玉米用途广泛,其价格大幅上涨,将会产生连锁反应。不仅会影响小麦、稻谷等农产品价格,还会影响饲料、肉类以及深加工等相关行业。多位专家表示,要精准调控,从供需两端双向发力,确保国内玉米稳定供应,保障粮食安全。

### 外部因素导致价格飙升

“受国际地缘政治和国内疫情等诸多因素共同影响,一季度国内玉米价格上涨,阶段性、区域性特征明显,产区玉米价格涨幅超过销区,消费不足导致产销区价格倒挂。但此轮上涨并非因需求端引发,而是外部因素导致,当下外围市场影响仍在继续,需持续关注国际市场及国内期货价格波动对国内现货的影响。”国家粮油信息中心玉米分析师刘石磊说。

乌克兰是世界玉米生产大国和出口大国,也是我国玉米进口重要来源地之一。我国从乌克兰进口玉米数量不断提升,从2017年进口182万吨至2021年进口824万吨,增长了4.5倍。目前,俄乌冲突还在持续,乌克兰春耕生产受到影响,可能会对我国玉米进口产生影响,但影响有限。

我国是玉米生产大国、消费大国和进口大国。随着养殖业快速恢复发展,国内玉米消费快速增长,产需存在缺口,需要通过进口调剂余缺。为了避免玉米进口来源地和进口品种高度集中带来的进口安全隐患,我国不断拓展玉米进口来源,多渠道增加玉米及其替代产品大麦、高粱进口。

海关总署数据显示,2021年我国累计进口玉米及其替代产品高粱、大麦5025万吨,较2020年的2419万吨大幅增长。其中,累计进口玉米2835万吨,同比增加152.2%。今年一季度,我国进口玉米710万吨、高粱259万吨、大麦172万吨、小麦305万吨,四大谷物合计进口量为1446万吨,同比微增3%。

玉米价格不断攀升,稻谷与玉米的比价关系发生变化,稻谷替代玉米做饲料的可能性增加。2021年我国进口碎米总量高达250万吨以上,占到进口总量的51%。今年一季度大米进口总量166万吨,其中碎米进口84.2万吨。进口碎米主要用来替代玉米做饲料,少部分用于食品加工和酒类生产。

郑州粮食批发市场预测部部长申洪源认为,从全球看,玉米供需保持稳中偏宽松格局,玉米产量、总消费量和期末库存都同比有不同程度增加。但俄乌冲突导致原油价格上涨、化肥价格上涨,全球玉米供应链受损,俄乌两国玉米产量下降,国际海运运费、玉米种植成本、玉米价格形成机制也受到冲击,全球玉米价格大幅上涨,抬高我国玉米进口成本,限制了进口采购力度。根据海关最新发布的数据,受价格上涨推动,今年一季度我国粮食进口金额同比增长20%。

### 增强国内供给稳定性

我国玉米需求数量大,加上国际市场变数多,必须立足国内确保玉米稳产增产。去年我国玉米产量达2.7亿吨,同比增长4.56%,创历史新高,玉米供需紧张问题得到改善。“今年我国把玉米生产目标从去年的‘增’调整为‘稳’,各地力推大豆、玉米带状复合种植模式,同时扩大西北、西南产区玉米面积,成为稳玉米面积的重要保障。”刘石磊说。

确保玉米稳产增产有两条途径,一是增加播种面积,二是提高单产。申洪源认为,我国耕地资源有限,在确保前期玉米播种面积得到落实的基础上,今年还需要扩大豆、扩油料,靠增加播种面积提高玉米产量是不现实的,未来要更多依赖单产水平的提高来实现增产。我国玉米单产水平从2001年的313公斤/亩,提高到2020年的421公斤/亩,玉米育种对单产水平的贡献占到45%以上,但玉米单产水平仍低

# 玉米保供双向发力

本报记者 刘慧

于世界先进水平。

要实现玉米持续增产,核心是提高单产。要加大玉米育种研发力度,破解“卡脖子”问题。今年国家加大生物玉米推广力度,提高玉米单产水平,预计玉米产量有望再创新高。从长期看,我国玉米供需仍处于紧平衡。刘石磊认为,要抓住耕地和种子两个关键,提高玉米综合生产能力。

当前春耕生产正由南到北稳步推进。申洪源认为,今年玉米价格大幅上涨调动了农民种植玉米的积极性,国家继续实施玉米生产者补贴政策,为稳定玉米播种面积创造了有利条件。但化肥等农资价格大幅上涨,抬高了玉米种植成本,挤压农民种植玉米的收益空间。今年国家实施发放农资补贴、投放储备化肥、开通农资绿色通道等农资保供稳价政策,降低农民种植成本,稳定农民种植积极性。

### 需求端管理协同发力

我国玉米供需形势有所好转,但玉米供给压力仍较大。多位专家表示,在大力发展玉米生产,确保玉米进口安全的基础上,还要加强玉米需求侧管理,引导合理消费。

鼓励养殖企业提高科技水平,提高玉米等饲料原料转化率利用率。玉米是主要的饲料原料,在配合饲料中占比较高。近两年有关部门推动饲料配方结构趋向多元化,降低配合饲料中玉米占比,用大麦、高粱、小麦、稻谷等替代玉米,有效缓解了玉米供需矛盾。中国饲料工业协会统计数据显示,2021年,配方结构趋向多元化,全国饲料生产企业的玉米用量比上年下降24.7%,玉米在配合饲料中的比例比上年减少15.3个百分点,小麦、稻谷、大麦等谷物原粮和麦麸、米糠等粮食加工副产物用量较快增加。有专家认为,加强玉米替代原料饲用技术研究,鼓励新型酶制剂产品创新,开展配套技术方案集成示范,为构建多元化饲料配方结构提供技术支撑。

发展优质饲草产业,减少牛羊养殖精饲料用量。推广农闲田种草和草田轮作,着力增加全株青贮玉米、苜蓿、伺

用燕麦、黑麦草等优质饲草供应,引导改变牛羊养殖过多依赖精饲料的饲养模式。除了耕地,我国还有广袤的草原,是食草家畜的天然“粮仓”。在保护生态环境的前提下,合理利用草地资源,既能保障牛羊肉及奶制品的供给安全,提高牧民收入,又有利于减轻高产农区进一步提高粮食单产的压力。

完善粮食加工产业政策,严格限制以玉米为原料的燃料乙醇加工。近年来国内玉米供需形势经历了从阶段性供过于求到供不应求的变化。今年中央一号文件严控以玉米为原料的燃料乙醇加工,这是在2017年国家提出“适度发展粮食燃料乙醇”后的又一次重大政策调整。

此外,要倡导节约粮食新风尚,通过不断提高科技水平和加工工艺水平,推动玉米生产、储存、运输、加工、消费各环节节约减损。



近日,在四川省眉山市青神县青竹街道季时坝村,村民在给玉米和大豆施肥。  
新华社记者 王曦摄

### 交通银行河南省分行：惠企促发展 纾困解难题

交通银行河南省分行积极落实省监管部门“行长进万企”活动要求,迅速进行安排部署,建立由行长为主要责任人的工作推进机制,集中开展名单企业调研走访,一企一策,精准服务,为中原企业发展注入金融“活水”。

压实责任,分包到人。实施企业包联责任制,明确省行领导班子成员为重点企业的包联负责人,进行对口走访联络;其他包联企业由相关分支行一把手或主管领导对接,压实责任、分包到人。同时,选派行内骨干人员担任企业金融服务专员,为企业提供专业、高效的业务支撑。目前,已完成20户包联企业走访对接,实现全覆盖。

一户一策,精准直达。制订“大调研、大走访”行动计划,对名单内企业进行全覆盖走访调研,紧盯企业需求及实际困难,一户一策,精准施策,全力帮助企业解决经营发展中面临的融资问题和金融诉求。在这次活动中,河南省分行首次与中铁工程装备建立业务合作,主动为其子公司提供3亿元综合授信支持。

截至目前,交通银行河南省分行已与11户省级包联企业建立授信合作关系,对公贷款余额100亿元、贸易融资余额11亿元。下一步,将继续以“行长进万企”活动开展为契机,坚持以“两问四送”为核心,开展实地调研走访,持续深化与企业的业务合作,发掘新诉求,制定新方案,全方位支撑企业发展,高质量落地纾困惠企政策,促进全省经济稳增长和高质量发展。

(数据来源:交通银行河南省分行) ·广告

### 中国银行保险监督管理委员会四川监管局 关于银行业金融机构终止营业的公告

下列机构经中国银行保险监督管理委员会四川监管局批准予以终止营业,注销《中华人民共和国金融许可证》,现予以公告:

**中国工商银行股份有限公司成都提督街支行**  
机构编码: B0001S251010079  
许可证流水号: 01003347  
批准日期: 1985年10月09日  
机构住所: 四川省成都市青羊区提督街50号  
批准终止营业时间: 2022年3月18日

**中国工商银行股份有限公司成都新华公园支行**  
机构编码: B0001S251010120  
许可证流水号: 01003206  
批准日期: 2005年11月28日  
机构住所: 四川省成都市成华区双林路200号  
批准终止营业时间: 2022年4月8日

**中国工商银行股份有限公司成都均隆街支行**  
机构编码: B0001S251010115  
许可证流水号: 01003384  
批准日期: 2005年12月09日  
机构住所: 四川省成都市均隆街17号交子公寓水岸银座底楼  
批准终止营业时间: 2022年4月20日  
以上信息可在中国银行保险监督管理委员会网站 www.cbirc.gov.cn 查询

### 中国银行保险监督管理委员会北京监管局 关于换发《中华人民共和国金融许可证》的公告

下列机构经中国银行保险监督管理委员会北京监管局批准,换发《中华人民共和国金融许可证》,现予以公告:

**华联财务有限责任公司**  
HUALIAN FINANCE CO.,LTD.  
机构编码: L0008H211000001  
许可证流水号: 00804964  
业务范围: (一)对成员单位办理财务和融资顾问、信用鉴证及相关的咨询、代理业务; (二)协助成员单位实现交易款项的收付; (三)经批准的保险代理业务; (四)对成员单位提供担保; (五)办理成员单位之间的委托贷款及委托投资; (六)对成员单位办理票据承兑与贴现; (七)办理成员单位之间的内部转账结算及相应的结算、清算方案设计; (八)吸收成员单位的存款; (九)对成员单位办理贷款及融资租赁; (十)从事同业拆借; (十一)经批准发行财务公司债券; (十二)承销成员单位的企业债券; (十三)有价证券投资(股票二级市场除外)。  
批准日期: 1993年12月31日  
机构住所: 北京市朝阳区裕民路12号一号楼9层B901、B907、B909  
邮编: 100029  
电话: 010-88086592  
发证机关: 中国银行保险监督管理委员会北京监管局  
发证日期: 2022年04月11日  
以上信息可在中国银行保险监督管理委员会网站 www.cbirc.gov.cn 查询