

# 保障性住房建设有望提速

## 信息速递

### 北京 住房公积金将执行 “认房不认商贷”

近日，北京住房公积金管理中心发布的《关于优化住房公积金个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》明确，自2023年11月1日(含)起，公积金贷款在住房套数认定上不再考虑商业贷款情况。

《通知》称，为支持居民刚性和改善性住房需求，体现公积金制度公平性、互助性、普惠性，对住房公积金个人住房贷款中住房套数认定标准进行了优化。

其中，首套住房认定标准借款申请人(含共同申请人)在北京市无住房且全国范围内无公积金贷款(含住房公积金政策性贴息贷款)记录的，执行首套住房公积金贷款政策。借款申请人在北京市有1套住房的；或在北京市无住房但全国范围内有1笔公积金贷款记录的；或在北京市有1套住房且全国范围内有1笔公积金贷款记录的，执行二套住房公积金贷款政策。借款申请人在北京市有2套及以上住房的或全国范围内已使用过2次及以上公积金贷款的，不予公积金贷款。

中原地产首席分析师张大伟表示，9月1日开始，北京已执行商业贷款“认房不认贷”，而公积金一直执行之前的标准。近期，上海等城市公积金贷款套数认定标准相继调整。公积金贷款政策放宽，有利于降低购房者的购房成本。

中指研究院市场研究总监陈文静表示，本次北京公积金政策调整，有利于无房且未使用过公积金贷款的购房者，这类群体可以享受较低的公积金贷款利率、更低的首付比例以及较高的贷款额度，有效降低购房者置业成本，减轻购房者置业压力。(董添)

### 广州 房企不得向购房人 变相收取预定款

近日，广州市住房和城乡建设局发布《关于进一步规范商品房市场经营行为的通知》(以下简称《通知》)，从预售、营销、样板房等方面规范房地产市场交易行为。

《通知》明确，房地产开发企业不得通过诱导、教唆、协助购房人伪造证明材料等方式骗取购房资格，不得向不具备购房资格的购房人销售商品房。未取得商品房预售许可证的商品房项目，房地产开发企业不得进行预售，不得以认购、认筹、预订、排号、售卡、VIP入会基金等方式向购房人收取或变相收取诚意金、订金、定金、预订款等费用，严格执行预售制度，依法依规开展经营活动。(门庭婷)

### 南京江北新区 新添 1392 套 租赁住房

日前，江苏省南京市江北新区中央商务区高品质大型租赁住房项目——瓊家玖悦台租赁社区正式开业，将为“新市民”提供1392套租赁住房，房型包括28-30平方米、65平方米、95平方米等，租金价格为每月960元-3280元。

据介绍，玖悦台项目由南京安居集团下属安居保障房公司与江北新区中央商务区投资发展公司联合打造。玖悦台租赁社区共有5栋住宅，房间内部均为精装修，独立卫浴、24小时热水、洗衣机、冰箱、沙发、衣柜、智能门锁等一应俱全，租客可直接拎包入住。据介绍，玖悦台共打造了3种户型，分别为28-30平方米、65平方米、95平方米，租金价格最便宜的每月960元，最贵的每月3280元，可以满足不同客户的租住需求。(杨子)

中央金融工作会议日前在北京举行。会议指出，健全房地产企业主体监管制度和资金监管，完善房地产金融宏观审慎管理，因城施策用好政策工具箱，更好支持刚性和改善性住房需求，加快保障性住房等“三大工程”建设，构建房地产发展新模式。

对于加快保障性住房建设，专家建议，培育孵化租赁住房项目，通过REITs等创新金融工具实现资金回收，再循环滚动投资，扩大租赁住房投资和管理规模，构建租赁住房资产管理闭环。保障性住房投资力度加大，有望带动房地产上下游产业链企稳恢复。

#### 投资力度有望加大

对于保障性住房体系建设，中国民生银行首席经济学家兼研究院院长温彬表示，我国保障性住房体系涵盖公租房、廉租房、经适房、限价房、共有产权房、保障性租赁住房等多种形态，是房地产市场的重要组成部分。近日，国常会审议通过《关于规划建设保障性住房的指导意见》，预计公租房、保租房等配租型保障房以及配售型保障房建设将进一步提速，逐渐形成保障房与商品房相辅相成、双轨并行的新格局。保障性住房投资力度加大，有望带动房地产上下游产业链企稳恢复。保障房体系的完善，有利于进一步打开商品房领域市场化调控的政策空间。

ICCRA 住房租赁产业研究院院

长赵然表示，保障性租赁住房建设将迎来量与质的双进阶。保障性租赁住房公募REITs规模持续扩大，为市场注入新的活力，为新市民、青年人提供更多优质产品。

#### 政策红利持续释放

“建议从三个方面加大对保障性租赁住房建设的金融支持。一是创新政策工具，在信贷资源、贷款利率、财政贴息、融资担保等方面，给予更多差异化支持，提升保租房项目的商业可持续性；二是稳步扩大公募REITs试点，适当放松保障性租赁住房底层资产要求，并将试点范围由保租房扩展到市场化长租公寓领域；三是进一步盘活存量资产，探索加大政策性资金支持力度，支持符合条件的地方政府和企

企通过回购等方式，将存量用地改造、转化为保租房项目用地，或将存量商品房纳入保租房体系。”温彬表示。

赵然表示，租赁住房REITs政策支持力度不断加大，未来将继续细化和深化，相关政策方向或包括具体发行指引、支持保租房REITs扩募、支持租赁住房REITs类型多元化等，政策红利有望持续释放。对于住房租赁行业的投资机构而言，资产管理能力不仅直接关联短期经济回报，在更深层次也是实现长期投资战略和持续提升资产价值的关键。相较于开发逻辑框架，不动产金融逻辑更强调对资产“全生命周期”的管理，涉及底层资产识别、建筑效率管理、运营效率管理等更加复杂的范畴。

(董添)

# 新型饲料添加剂肥大壮 助力养殖业发展

随着人们对肉类食品的需求不断增加，养殖业的发展也日益重要。而在养殖过程中，饲料的质量和动物的生长速度是影响养殖业收益的关键因素。近年来，一种新型的饲料添加剂——肥大壮，正在逐渐受到养殖户的青睐，成为助力养殖业发展的重要工具。

养羊养得棒，海山肥大壮。海山公司只做肥大壮，肥大壮请认准海山牌！这些耳熟能详的口号在安徽阜阳养羊界已经流传2年多了，据了解，海山肥大壮产品是德国巴伐利亚州慕尼黑大学农学院斯蒂文瓦尔丁尔教授36年科研成果，自从来到中国，海山肥大壮的快速调理肠道，抗应激，提免疫的强大功效，已经成为客户心中的牛羊健胃促长很重要的因素，肥大壮是一种专门为牛羊等草食性动物研发的饲料添加剂。其主要成分是从天然植物中提取的多种营养成分，如氨基酸、矿物质、维生素等。这些成分可以促进动物的消化吸收，提高饲料的转化率，从而加快动物的生长速度，提高养殖效益。核心配方机密来自德国原料取自全球，包括15种维生素、采购荷兰帝斯曼9种蛋白酶、采购西班牙戴克斯、18种包被微量元素采购于英国曼彻斯特李斯特矿物研究院、7种蛋白质生长因子来源于意大利米兰纽福莱蛋白原料研究院、4种多糖来自于美国密歇根州WICC公司、8种益生菌来自于中国科学院湖州有机微生物研究所。

在养殖场现场，代理商许先生表示，核心配方来自德国，优质原料产自全球，自从在中国市场上市以来，给养殖户带来巨大效益，尤其是



资料图片

健胃促生长和抗应激方面功能特别巨大。在安徽砀山的一片大型养殖场密集区，养殖场何先生表示，自从使用肥大壮添加剂后，他发现牛羊的生长速度明显加快，而且饲料消耗量也有所减少。更重要的是，动物的健康状况也得到了显著改善，生病率明显降低。这些都让他对肥大壮的效果给予了高度评价。

据了解，肥大壮添加剂的优点不仅在于促进动物生长和节省饲料成本，还包括提高动物的抗病能力、改善肉质口感等。这些优点使得肥大壮在养殖业中具有广泛的应用前

景。然而，需要注意的是，在使用肥大壮添加剂时，也要注意饲料的配比和动物的健康状况。同时，购买肥大壮添加剂时，要选择正规渠道，确保产品质量。

总的来说，肥大壮添加剂已经成为养殖业中的一种重要工具。它通过促进动物生长、提高饲料利用率、增强动物抗病能力等多种方式，为养殖户带来了显著的经济效益。未来，随着人们对肉类食品的需求不断增加，肥大壮添加剂在养殖业中的应用前景将更加广阔。

(林敏)