

# 央行“降息”十日： 17城首套房贷利率低至4.25%

专家称后续仍有下调空间

■本报记者 刘琪 杜雨萌

自5月20日央行授权全国银行间同业拆借中心公布,5年期以上LPR(贷款市场报价利率)由4.6%下调15个基点至4.45%以来,已经满10日。

这是LPR改革以来5年期以上LPR降幅最大的一次,远超市场预期。仅以此计算,对于存量房贷客户而言,如以商贷额度300万元、贷款30年、等额本息的还款方式计算,此次下调可为存量房贷客户每年省下超3000元房贷。

易居研究院智库研究中心总监严跃进在接受《证券日报》记者采访时表示,随着本月5年期以上LPR大幅调低,不仅增量购房者的房贷成本降低,对于少部分存量房贷还款人来说,亦可以享受到政策红利,具有一定的减负效应。总的来讲,各地陆续出台楼市支持政策,再配合房贷利率“因城施策”,预计将促进释放住房需求。

当然,相较于存量房贷客户,增量购房者能享受到的“政策福利”更多。除此次5年期以上LPR大幅调低外,央行、银保监会5月15日发布消息称,对于贷款购买普通自住住房的居民家庭,首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减20个基点。也就是说,与4月

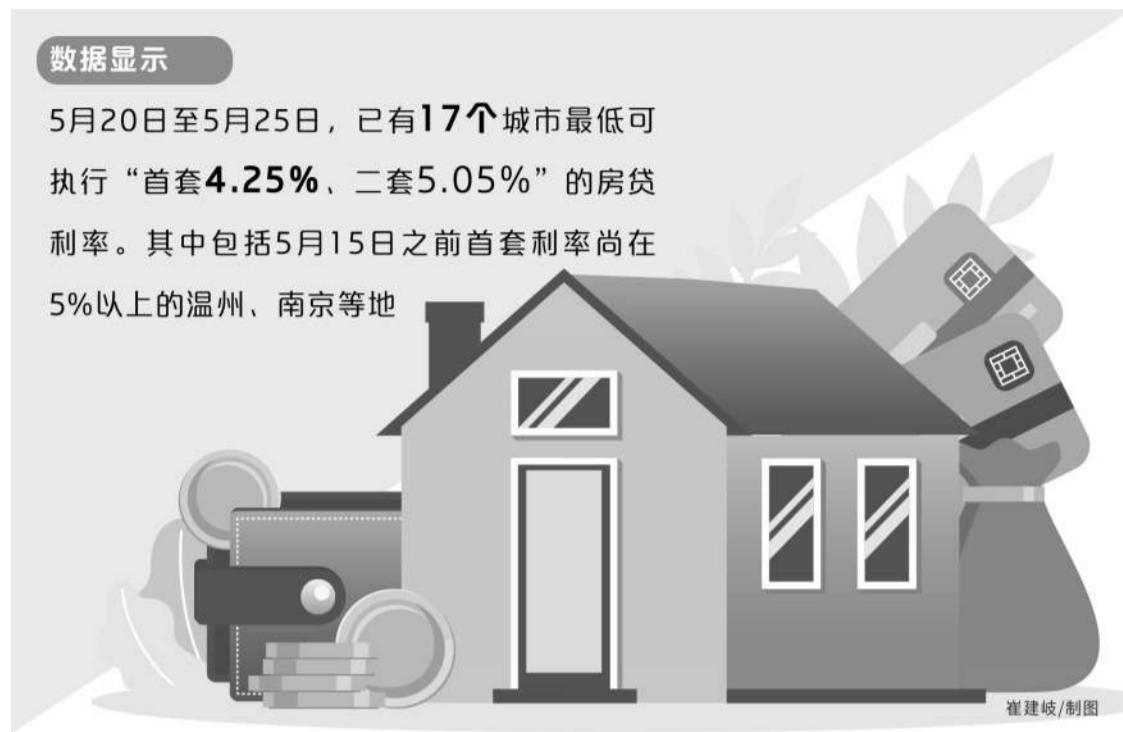
份相比,增量购房者最大降息幅度为35个基点,利率可低至4.25%。同样以商贷额度300万元、贷款30年、等额本息的还款方式计算,购房者每年能省约7500元。

360数字科技研究院提供的数据显示,5月20日至5月25日,在其监测的42个城市中,已有17个城市最低可执行“首套4.25%、二套5.05%”的房贷利率。其中,既包括之前房贷利率已达首套下限要求的苏州、郑州、济南等地,也有5月15日之前首套利率尚在5%以上的城市,比如温州、南京等地。不过,部分城市的银行仅针对优质客户或者合作楼盘执行下限利率水平。

此外,至少有6城虽仍未执行最低下限利率4.25%,但首套利率也已降至4.6%以下;至少24个城市的二套房贷利率最低可执行5.05%。中国银行研究院研究员叶银丹在接受《证券日报》记者采访时表示,对二三四线城市来说,近期针对房地产市场的“定向降息”,预计会在短期内对楼市成交带来一定提振效果,特别在一些已经取消或放松限购、限贷、限售等措施的热点城市。

记者梳理克而瑞地产研究提供的发现,近期已有部分城市二手房成交规模明显放量增加。

具体来看,在5月2日至5月22日三周内,成都、南京、苏州、厦门、



杭州等多个热点城市成交面积呈现出周环比增加态势。

以南京为例,5月份前三周二手房成交面积依次为6.31万平方米、13.92万平方米、14.36万平方米;杭州二手房成交面积依次为1.47万平方米、6.03万平方米、7.54万平方米;苏州二手房成交面积依次为3.79万平方米、8.72万平方米、

9.44万平方米。事实上,这三个城市近期亦因陆续出台楼市支持政策而广受各方关注。

叶银丹表示,长期来看,无论是房贷利率下调还是限购、限售等政策调整,其效果均因城而异,即最终取决于城市发展潜力、产业发展、人口流入、收入增长等情况。对于经济发展较好的地区,新市民

进城落户产生的城镇化趋势以及相应的购房需求持续存在,因此,相关楼市支持政策释放市场需求的效果相对较好。预计后续会有更多二三四线城市将首套房贷利率下调至4.25%。

“整体上看,后续房贷利率还有进一步下调的空间。”严跃进如是说。

## 新基建投资建设加速 政策发力重心转向绿色和数字化

■本报记者 包兴安

近日,多地发布的投资数据显示,今年以来新基建投资建设明显提速,尤其是5月份以来多地集中开工一批重大项目。数据显示,Wind新基建指数5月1日至5月27日累计涨幅达4.64%,跑赢上证指数、深证成指和创业板指三大指数。

专家认为,随着稳增长政策进一步落实,今年以来各地新基建投资建设明显提速,与此同时,绿色和数字化将是新基建政策发力重点。新基建将面向算力网络基础设施、能源电力基础设施等四个重点领域发力。

### 多地开工一批新基建项目

记者注意到,5月份以来多地集中开工一批重大项目,其中不乏新基建项目。5月11日,云南省919个重大产业项目集中开工,总投资3043亿元,其中涉及数字经济项目31个;5月20日,贵州省集中开工重大项目360个,总投资2058.69亿元,涉及多个科技创新和新型基础设施项目;5月24日,重庆市发展改革委发布数据显示,为加快新型基础设施建设,重庆打出了政策“组合拳”;5月26日,河北廊坊集中开工一批重大项目,其中包括数字基础设施及应用项目2个,总投资27亿元。

“新基建可以支撑数字经济新业态、新技术发展,也可以推动传统产业数字化、智能化转型,新基建所承载的数据还可以无限复用并创造新价值,有利于促进有效投资。”无锡数字经济研究院执行院长吴琦对《证券日报》记者表示,从中长期看,新基建有利于提升全要素生产率,为经济增长提供内生动力。

“在稳增长背景下,稳投资需要新基建发挥更大作用。预计一批新基建项目将密集上马。”吴琦如是说。

### 绿色、数字化成重点方向

新基建政策发力重心逐渐转向绿色和数字化。

近日,国家发改委副主任林念修表示,目前发改委正在牵头加快推进新型基础设施建设,部署全国一体化大数据中心体系,实施“东数西算”工程。下一步,将坚持绿色发展。强化能源布局联动,提升绿色能源使用比例,着力建设绿色节能数据中心;5月26日,工信部部长肖亚庆在2022年中国国际大数据产业博览会开幕式上表示,要坚持适度超前建设数字基础设施,全面推进5G网络和千兆光网建设,加快工业互联网、车联网等布局。

“从政策导向看,数字基础设施和绿色能源基础设施建设将进一步提速,特别是加快实施东数西算工程,强化能源布局联动,建设绿色节能数据中心等,促使基础设施建设朝着数字化、低碳化方向发展,为国家基础设施体系的现代化建设贡献力量。”中国国际经济交流中心经济研究部副部长刘向东对《证券日报》记者表示。

吴琦表示,新基建需遵循创新驱动、协调共享、绿色低碳的导向,面向算力网络基础设施、能源电力基础设施、通信网络基础设施、交通物流基础设施四个重点领域发力。例如,算力网络基础设施以“东数西算”工程中的国家算力枢纽节点和国家数据中心集群项目建设为代表。随着“东数西算”进程加快,具备土地、能源、气候等优势优势的“西算”省市将在完善自身产业生态的同时,有力支撑东部省市发展。

“对于能源电力基础设施来说,新型电力系统和新能源汽车充电桩设施等是其重要组成部分。同时,5G基站、数据中心等是能耗和碳排放大户,建设运营中需更多采用可再生能源,提高能源利用效率。”吴琦如是说。

### 一系列政策力挺新基建

近期,多地发布了发展新基建相关文件。5月9日,云南省发布的《云南省“十四五”新型基础设施建设规划》提出,到2025年,初步构建系统完备、高效实用、智能绿色、安全可靠的新型基础设施体系,信息基础设施建设实现快速发展,工业互联网、智慧能源、智慧旅游等融合基础设施领域建成一批全国标杆,创新基础设施建设水平显著提升,新型基础设施成为数字云南建设和云南高质量跨越式发展的重要支撑。

5月23日,湖南省工信厅发布《湖南省“数字新基建”100个标志性项目名单(2022年)》,公布了湖南省2022年“数字新基建”100个标志性项目,涵盖5G建设及应用、工业互联网、大数据、人工智能、物联网、区块链等行业领域,总投资额超207亿元。其中,单个项目平均投资在2000万元以上,亿元以上项目有13个。

刘向东表示,当前,投资对稳增长发挥着关键作用,要加大投资力度,同时提高投资效率,适度超前建设新型基础设施成为重要突破口和切入点。为此,各地积极布局新基建,加大力度培育相关产业,增强未来发展后劲。一方面需确保加快补齐短板,加快满足“全国一张网”的规划要求,另一方面要与周边省市协同推进,发挥出更大网络效应,为构建全国统一大市场提供有力支撑。

吴琦认为,新基建是一项长期战略,在全国整体规划下,各地应因地制宜、因时施策,既要保持产业规划的适度前瞻,又要避免各地项目集中上马带来的盲目、重复建设,避免设施空置、资源浪费。建议立足本地资源禀赋、产业结构和发展规划,选择不同的重点发展领域,打造一批标杆性应用场景,构建数字经济差异化优势,带动地方经济和社会转型。

本版主编 姜楠 责编 吴澍 制作 闫亮  
E-mail: zmxz@zqrb.net 电话 010-83251785

## 西安出台楼市新政 限售限购适度松绑扩容刚需

■本报记者 殷高峰

5月28日,西安发布《关于调整商品住房交易政策有关问题的通知》(以下简称《通知》),从四方面提出九条举措,从保障合理住房需求、促进二手房流通、强化住房金融支持、优化各类人群购房政策四个方面对商品住房交易政策进行了调整,并于当天生效。

“当前政策支持下,市场空间进一步释放,市场信心将不断提升。”陕西省房地产业协会副秘书长、《陕西房产》主编张国政在接受《证券日报》记者采访时表示,在守好风险底线的同时,新政对之前的收缩性调控政策进行适度调整,以支持首套刚需购房需求,合理改善性需求为着力点,从长远看,有助于提升城市吸引力、增强城市竞争力和发展后劲。

限售限购政策的调整是市场关注重点,也是此次《通知》的重点。

限售方面,调整前条件为:商品房买卖合同网签备案满5年,且已办理《不动产权证书》;二手房买卖合同网签备案满5年,取得《不动产权证书》取得满5年。调整后条件为:商品房买卖合同网签备案满3年且取得《不动产权证书》,或《不动产权证书》满2年;二手房买卖合同网签备案满2年。

“此次政策‘松绑’时限,加强了市场流动性,二手房市场或将回暖。”陕西省房地产业研究会媒体委员会主任刘四海对《证券日报》记者表示,对于正在观望的购房者和卖旧买新的改善置业者来说,是个利好信号。

“值得注意的是,二手房指导价依旧没有松绑迹象,这是为了避

免松绑之下二手房市场出现报复性上涨。”刘四海认为,在利率、首付比例、限购等方面利好政策共同作用下,能够起到刺激改善置业需求的作用,在“以旧换新、以小换大”的推动下,能够刺激二手房市场回暖,提高新房、二手房市场流动性。

在限购方面,调整前条件为:市外迁入本市户籍,购房前落户满1年;且连续缴纳12个月社保或个税;非本市户籍,购房前连续缴纳5年社保或个税。调整后条件为:市外迁入本市户籍,购房前落户满1年;非本市户籍,持本市《居住证》且购房前2年在本市连续缴纳社保或个税。

可以看出,新政分别取消了12个月社保或个税限制与5年社保或个税的限制。“新政取消或放松了对社保或个税的强制要求,有

利于保障刚性住房需求。”张国政表示。

“从影响来看,购房者入市置业难度降低,对市场、房企而言是一个积极信号,相信接下来市场热度将会有所提升。”刘四海表示。

《通知》新增两类“刚需家庭”:一类是二孩及以上家庭,且符合西安市住房限购政策的;另一类是28周岁及以上未婚人士,且须满足以下要求:无婚姻记录、本市范围内名下无房且自购房之日起前48个月内无住房转让记录,且符合西安市住房限购政策有关要求的。

“这是一个大利好,细化了对于刚需的界定,二孩及以上家庭、28周岁及以上未婚人士,在今后购房时有了政策利好支撑,摇号中签概率增加。”刘四海表示。

## 上交所首批科创债获得投资者追捧 5家公司募资146亿元

■本报记者 吴晓璐

5月20日,上交所发布《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第4号——科技创新公司债券》,正式推出科技创新公司债券(以下简称“科创债”)。规则发布后首周,国投集团、三峡集团、广州港股份、华鲁控股、江苏永钢5家公司首批科创债在上交所成功发行,合计发行146亿元,获得投资者追捧。此外,记者获悉,国新控股、上海国资也已分别提交25亿元和10亿元科创债的发行前备案,拟于近期发行。

目前来看,发行人探索科创领域的积极性较高,投资机构认购踊跃,首批2年期至3年期国有科创债发行利率均低于2.8%,多家发行成本突破历史新低。三峡集团科创债票面利率低至0.1%,据了解投标总量达10万亿元,由于认购量过大,

全场倍数还在统计中;国投集团首单发行双品种科创债均获得积极认购,10年期票面利率低至3.62%;华鲁控股发行的“22华鲁K1”全场倍数达6.79倍,首批科创债发行人均对发行结果表示满意,并考虑后续继续发行。

市场对于科创债讨论热度空前,多家中介机构表示正在全面推进科创企业类、科创升级类、科创投资类和科创孵化类等各类型发行主体申报及发行科创债。

### 投向科创前沿领域 积极服务国家战略

记者了解到,首批科创债项目发行人多为科创升级类,募集资金用于助推升级现有产业结构,促进新技术产业化、规模化应用。从实际投向看,多为科创前沿领域,涉及多项发明专利,以高质量创新助

力科技自立自强、助推产业转型升级。

如国投集团科创债投向高新技术产业和战略性新兴产业,重点发展先进制造业、新材料、医药医疗等行业,通过控股投资与基金投资“双轮联动”,投资了一批独角兽、瞪羚企业,充分发挥优化国有资本布局的作用;上海国资科创债将通过下属国鑫投资和国鑫创投投向新一代信息技术领域企业和生物医药领域企业,部分标的企业已入选专精特新“小巨人”企业名单。

值得关注的是,首批科创债项目大部分都贴了“双标”,例如三峡集团发行绿色科创债,广州港股份发行科技“一带一路”债券,华鲁控股发行科技创新低碳转型债券,江苏永钢发行碳中和科创债。可以看出,科技创新能够驱动绿色低碳转型、“一带一路”、数字经济联动发展,在服务国家战略中彰显企

业责任担当。

### 助力民企勇攀科技高峰 提升发展动能

3月份证监会发文明确表示,优先重点支持高新技术和战略性新兴产业领域民营企业发债募集资金。江苏永钢作为民营企业的“排头兵”,于5月25日成功发行科技创新公司债券1亿元,一定程度上反映出民营企业融资环境的改善。

江苏永钢本次发行科创债的募投项目是对富余的高炉煤气进行综合利用,运用目前国内最具领先性的超高温亚临界发电技术,创新性地将以往仅应用于大型发电机组的高参数高效发电技术进一步小型化,克服技术难点,将发电热效率提高到40%以上。

此外,该项目符合《绿色债券支持项目目录(2021年版)》节能环保产业类别,属于工业低碳改造类项

(上接A1版)

5月27日,江苏永钢在上交所发行2022年绿色科技创新公司债券(专项用于碳中和),发行规模为1亿元,票面利率5%。这是新经济体后,首单民企发行的科技创新公司债,也是全国首单绿色碳中和科技创新公司债。

Wind资讯数据显示,5月20日

至5月29日,7只科技创新公司债成功发行,募资合计156亿元。此外,记者从上交所获悉,国新控股、上海国资也已分别提交了25亿元和10亿元科创债的发行前备案,拟于近期发行。

从发行利率来看,首批2年期至3年期国有科技创新公司债发行利率均低于2.8%,而三峡集团5年

期票面利率低至0.1%,国投集团10年期票面利率低至3.62%。

田利辉表示,科技创新公司债能够集聚市场资金,降低科创企业债务的融资成本,也是股市再融资的替代或补充。“特别是对于创新相对确定的公司,会有力地推动其融资发展。”

“支持科技创新,资本市场股权

和债券融资支持机制在同步推进。”邵宇表示,债券融资成本比银行间接融资成本要低,而且在交易所发行债券,面向整个市场,透明度更高,也形成了信用约束机制。所以,对于企业而言,科技创新公司债既增加了约束,也提供了成本更低的融资工具。

谈及资本市场如何进一步支

持科技创新,邵宇表示,目前,科技创新已融入经济社会的各个方面,在直接融资方面,资本市场扮演非常重要的角色。但是,从整个社会融资来看,科技创新融资占比还有待进一步提升。“从量变到质变需要一个过程,再到企业创新生态的形成,需要做更加长远的考虑和计划。”