

# 首套房贷利率动态调整机制落地 银行反应积极将根据实际情况灵活调整

■本报记者 苏向泉 杨洁

1月5日，央行、银保监会发布《关于建立新发放首套住房个人住房贷款利率政策动态调整长效机制的通知》(下称《通知》)。

《通知》发布后，《证券日报》记者先后采访了包括国有大行、股份制银行、城商行等在内的10余家商业银行。其中，一家股份制银行总行人表示，在《通知》正式下发前，就已经在进行首套住房个人住房贷款利率动态调整。也有城商行个贷相关负责人表示，该行总部所在地区房价比较“坚挺”，没有触发调整房贷利率的条件。另有多家银行分行人士表示，暂时还没有收到总行的进一步通知。

## 银行按揭贷款 投放量或加大

《通知》提出，自2022年第四季度起，各城市政府可于每季度末月，以上季度末月至本季度第二个月为评估期，对当地新建商品住宅销售价格变化情况进行动态评估。对于评估期内新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的城市，阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款利率下限。

“这是在前期‘阶段性调整差别化住房信贷政策’基础上，进一步完善个人住房贷款利率长效化、市场化调整机制，预计将对促进房地产市场长期稳定健康发展发挥积极作用。”一家股份制银行相关负责人对《证券日报》记者表示，商业银行将在该长效机制下，不断优化服务能力，提升服务水平，积极支持广大消费者合理住房信贷需求。

一家股份制银行武汉分行信贷部相关负责人对记者表示，“对银行而言，一方面，《通知》出台后，银行按揭贷款的投放量应该会加大，另一方面，前期承担更高房贷利率的客户可能也会选择提前偿还贷款，导致存量按揭规模下降。”

多家银行分行负责人对记者表

## 根据国家统计局全国70城房价指数数据

当前符合标准的城市(即新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的城市)共38个



王琳/制图

示，目前正在等待总行进一步通知，后续会根据当地政策和情况进行灵活调整。

上海易居房地产研究院研究总监严跃进对记者表示，此次政策继续提及房价疲软城市的标准，即新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的城市。根据国家统计局全国70城房价指数数据，当前符合标准的城市共38个。

《通知》还提到，对于采取阶段性下调或取消当地首套住房商业性个人住房贷款利率下限的城市，如果后续评估期内新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均上涨，应自下一个季度起，恢复执行全国统一的首套住房商业性个人住房贷款利率下限。

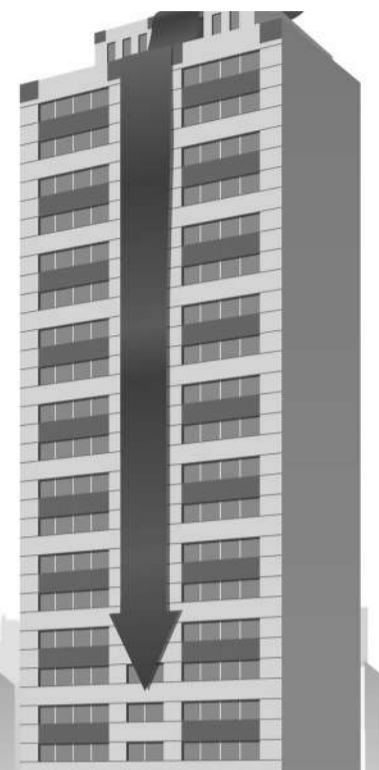
石家庄市某房地产经纪公司销售经理告诉记者，“自2022年9月底，人民银行、银保监会发布通知，决定阶段性调整差别化住房信贷政策，明确符合条件的城市政府可自主决定在2022年底前阶段性维持、下调或取消当地新发放首套住房贷款利率下限后，石家

庄市首套住房贷款利率已降至3.8%(利率执行截至2022年12月31日)，期待后续有更多利好政策出台。”

## 预计多数银行 将按房贷利率下限执行

从对购房者的影响来看，一家股份制银行重客部相关负责人对记者表示，房贷利率持续走低利好消费，也会带动新房销售。例如，同样100万元贷款30年等额本息，6%利率的月供要近6000元，3.85%利率的月供(仅约4700元)。

“值得注意的是，首套住房贷款利率政策动态调整机制调整的是首套房贷利率下限，而不是首套房贷利率，具体房贷利率仍由银行与客户商定。”招联金融首席研究员董希淼对记者表示，在当前房地产市场较为低迷、居民住房消费需求不振的情况下，预计多数银行将按照房贷利率下限执行。未来一段时间，首套房贷利率下限或在3.5%至4.1%



之间。

目前，我国个人住房贷款分为商业性个人住房贷款和个人住房公积金贷款两类。其中，商业性个人住房贷款利率采用“三层定价机制”：一是全国层面，人民银行、银保监会确定全国层面的贷款利率政策下限；二是地方层面，各城市政府在全国层面的政策底线基础上，按照“因城施策”原则确定当地商业性个人住房贷款利率下限；三是商业银行层面，商业银行综合考虑资金成本、信用风险等因素，与借款人协商确定具体利率水平。

光大银行金融市场部分析师周茂华对《证券日报》记者表示，此次建立首套住房贷款利率政策动态调整机制，使各地更为灵活地根据市场情况调整房贷利率，有效支持住房刚需，促进相关地区楼市需求释放。“对于符合条件的地区，银行房贷利率调整灵活性加大，有利于促进区域楼市供需趋于平衡。银行调节房贷利率时需综合考虑收益、风险、资产负债结构等。”

# 2023年首单公募REITs提前结募 引入资金助力物流基础设施建设

■本报记者 昌校宇

1月6日，嘉实基金发布公告显示，嘉实京东仓储基础设施REIT公众投资者认购总量已超过公众发售总量，决定提前结束募集，公众比例配售结果将由基金管理人另行公告。至此，作为2023年首单公募REITs，嘉实京东仓储基础设施REIT也成为今年首单提前结募的公募REITs。

根据嘉实基金此前公告，嘉实京东仓储基础设施REIT于2022年12月30日完成网下投资者询价，拟认购份数总量和为132.344亿份，为网下初始发售份数总量的126.04倍。

目前市场上已成立的公募REITs底层资产主要为产权类和特许经营类。产权类资产中，仓储物流和产业园区等较受投资者青睐。

具体来看，仓储物流是指利用自建或租赁库房、场地，储存、保管、装卸搬运、配送货物，而现代仓储更加注重自动化、智能化，例如建设标准更加严格的高标仓，可大大节约仓储成本，提高工作效率。受益于电商等快速发展，物流仓储需求大幅增长，未来发展空间巨大，高标仓供不应求。

公开资料显示，嘉实京东仓储基础设施REIT底层资产为京东自建高标仓，包括三处物流园，分别为京东重庆电子商务基地项目(中转配送中心)一期项目、京东商城“亚洲一号”仓储华中总部建设项目和京东“亚洲一号”廊坊经开区物流园项目，合计建筑面积35.1万平方米，总估值15.65亿元。3个项目位于关键物流集聚区，根据企业提供的2022年上半年审计报告，3个项目增值幅度分别为55.65%、130.91%、39%。

政策面也对发展现代物流体系给予支持。国家发展改革委2022年12月15日发布的《“十四五”扩大内需战略实施方案》明确，加快构建以国家物流枢纽为核心的骨干运行网络，完善区域分拨配送服务网络，优化城市物流配送网络，发展城乡高效配送。加

快补齐农村物流发展短板，促进交通、邮政、商贸、供销、快递等存量农村物流资源融合和集约利用，打造一批公用型、共配型物流基础设施，提升农村物流服务效能。

嘉实基金介绍，“嘉实京东仓储基础设施REIT未来有望盘活约35.1万平方米的现代化仓储物流资产，有助于仓储物流类资产市场化运行，提高运营管理效率。”

结合目前我国已发行上市的2只仓储物流类公募REITs表现，海通证券表示，红土盐田港REIT和中金普洛斯REIT均为首批募集发行，项目的收入来源主要为项目市场化出租获取的租金及综合管理服务费等两部分。从经营表现看，仓储物流类公募REITs经营业绩受疫情影响较小，收入较为平稳。

嘉实基金表示，未来将依托REITs专业投资团队，凭借实物资产投资经验，确保专业、高效的投资运营管理，在盘活现代化仓储存量资产的同时，也为更多个人投资者提供参与优质基础设施项目的直接途径，同时激发社会资本直接参与投资基础设施项目的热情。

截至1月6日，上市公募REITs已达24只，发行规模合计783.61亿元。展望2023年，中信建投证券固定收益首席曾羽对《证券日报》记者表示，在政策支持下，2023年REITs规模仍将保持高速增长，底层资产将进一步丰富。需要注意的是，随着供给的增加，新REITs上市性价比效应带来的价值回归收益仍存，但是存量REITs的稀缺性将进一步弱化，分化将会加剧，预计未来REITs将呈现强者恒强格局。

在海通证券看来，仓储物流类REITs资产结构和盈利模式较为明确，扩募思路较为清晰，能够同时享受稳定的现金流派和资产增值收益。未来，仓储物流REITs通过扩募，能够吸收一线城市及强二线城市的过剩需求，有利于基础设施资产持续稳定运营并实现资产增值。

# 控股股东获“亚洲最大钒矿”两宗探矿权 湖南海利新材料板块再添利好

■本报记者 何文英

“亚洲最大钒矿”的两宗探矿权花落湖南海利控股股东，无疑为公司新材料板块的发展增添了巨大的想象空间。

1月5日，湖南海利高新技术产业集团有限公司(以下简称“海利集团”)官网发布消息称，近日收到《湖南省国资委关于湖南发展集团矿业开发有限公司钒矿探矿权无偿划转有关事项的通知》(湘国资产权[2022]259号)文件，同意将该公司持有的两宗钒矿探矿权无偿划转至海利集团。

一位私募基金经理在接受《证券日报》记者采访时表示：“上述两宗探矿权来自‘亚洲最大钒矿’——湖南省湘西州古丈县岩头寨钒矿，控股股东拥有的钒矿资源未来很有可能注入上市公司湖南海利。”

## 为构建钒产业链打下基础

资料显示，岩头寨钒矿已探明的五氧化二钒资源量超过300万吨，为亚洲最大钒矿。根据湘西自治州矿业权设置规划，岩头寨钒矿分立为三宗探矿权。湖南发展集团矿业开发有限公司获得了其中两宗——岩头寨矿区土溪—岩头寨段(39—44线)、岩头寨矿区岩头寨段(44—64线)。

一位接近湖南省国资委人士对《证券日报》记者表示：“湖南省国资委在国企改革行动中制定了‘主业归核，资产归集，产业归位’的地方国企改革战略规划。湖南海利近年来大力发展新材料板块，有了一定的产业基础，此次无偿划转也遵循了这一战略规划主线。”

对于钒矿交接的相关进程，海利集团相关负责人在接受《证券日报》记者采访时表示，目前正在积极与相关部门沟通，依法依规按程序办理探矿权划转及权属变更手续，确保国有资产安全及企业生产经营稳定。公司将在前期市场调研和论证的基础上，结合企业发展需要，进一步跟踪钒产业发展趋势，与相关标的企业加强对接合作，分步构建钒产业链。

此外，早在2020年底，海利集团就制定了《海利集团主业资产整体上

市方案》。截至2022年底，湖南海利已经先后完成了对海利集团旗下工程咨询公司、安科公司、兴蔬公司、锂电公司、湖南省塑料研究所有限公司等五家子企业全部股权的收购，海利集团资产证券化率已提升至95%以上。

前述私募基金经理认为，根据相关战略规划，预计此次控股股东获得的“亚洲最大钒矿”两宗探矿权注入上市公司只是时间问题。

## 新材料板块或锦上添花

事实上，海利集团进军钒产业链有迹可循，此次无偿获得两宗钒矿探矿权或将为旗下上市公司湖南海利的新材料板块锦上添花。

去年12月21日，湖南海利就曾在“互动易”平台上透露，控股股东海利集团已成立工作专班，正在对钒电池行业进行前期调研工作，充分论证钒电池产业前景、供求情况和竞争格局。

相关资料显示，钒电池是目前钒产业链最新、最热门的应用场景，具有功率大、容量大、效率高、成本低、寿命长、绿色环保等一系列优点，在风力发电、光伏发电、电网调峰、分布式电站、军用蓄电、交通市政、通信基站、UPS电源等广阔领域有着良好的应用前景。

2021年湖南海利便初步构建了“农化+种业+化工新材料”三大主业并举的格局。2021年末，湖南海利将海利锂电收归旗下。海利锂电是国内知名的锰酸锂正极材料生产企业，国内市场占有率一直位居前列，产品广泛应用于动力电池、3C数码锂电池和储能锂电池等领域。去年12月8日，湖南海利公告称，拟以全资子公司海利锂电为实施主体，投资建设10000t/a锂电池正极材料技术改造二期项目，总投资约2.71亿元。公司表示，二期项目建成后，海利锂电规模化效应将增强，有望成为公司后期发展的利润增长点。

湖南海利2022年半年报数据显示，公司报告期内实现营收14.13亿元，同比增长17.11%；实现净利润1.91亿元，同比增长37.01%。其中，海利锂电并入上市公司后在报告期内实现营收2.49亿元、净利润821.7万元。

# 纸浆价格下行预期进一步兑现 纸企盈利拐点有望显现

■本报记者 王 倩

岁末年初，持续在历史高位运行的纸浆价格开始回落，浆价下行预期进一步兑现。

近日，智利纸浆生产商Arauco公布数据显示，2023年1月份银星针叶浆报价为920美元/吨，较上一轮报价下调20美元/吨。前不久，巴西最大纸浆公司Suzano亦下调了阔叶浆报价至820美元/吨，该报价此前徘徊在860美元/吨已近半年之久。

据多家机构观察分析，随着浆价高位回落预期兑现，纸企盈利拐点有望显现，成品纸特别是文化纸行业的盈利情况或将持续改善。

近日，国际纸浆龙头生产商接连下调纸浆报价，证明此前业内对浆价下行趋势的预判已基本确立。卓创资讯分析师常俊婷对《证券日报》记者表

示，需求量的下滑是木浆市场价格下降最主要的原因。从历年表现来看，12月份是纸厂原料备货期，也是木浆消费旺季，但2022年12月份针叶浆价格因需求拖累明显，处于下行通道中，承压迹象明显。

卓创资讯监测数据显示，2022年12月份，木浆行业样本企业消费量为317万吨，环比下滑3.4%，同比下降10.08%，叠加出口量基数较小，总需求环比下降3.4%，同比下降9.87%。另外，今年1月份正值春节，纸厂等存在提前休市预期，需求层面上也不利于浆市放量。

“综合来看，目前行业观望气氛浓，预计1月份进口木浆现货市场价格或持续下滑。”常俊婷表示。

民生证券分析称，木浆下游以消费品为主，与全球消费景气度挂钩。利润方面，2023年纸浆等造纸原材料

成本逐渐进入下行周期，看好国内纸企盈利改善。

“随着未来国内外纸浆新增产能不断释放，浆纸一体化趋势将重塑行业格局，进口木浆依存度有望降低，造纸行业盈利情况或得到改善。”谈及今后一段时间的走势，卓创资讯某分析师向记者表示。

近年来，国内头部造纸企业持续推进浆纸一体化战略。以太阳纸业为例，通过近年来发展，公司已经形成了山东、广西和老挝“三大基地”协同发展格局，合计纸、浆产能超过1000万吨。2022年，太阳纸业广西基地南宁园区“林浆纸一体化”项目正式启动，在广西南宁建设525万吨林浆纸一体化技改及配套产业园项目，为后续增长提供充足支撑。

同样持续加码浆纸一体化战略的还有晨鸣纸业，公司持续提升木浆自

给率，强化成本端优势，在寿光、湛江、黄冈等主要生产基地均配有化学浆生产线。2022年10月份，公司公告称将在寿光市晨鸣工业园区内投资建设年产30万吨针叶木漂白化学浆项目。

卓创资讯分析认为，2023年预计国内外新增纸浆产能1091万吨，中国占39%，同时中国浆纸一体化进程加快，对外依存度有望降低，预计总供应量或同比增加7.5%。从需求面来看，2023年仍处于造纸行业产能扩张周期，且主要以浆纸一体化产能为主，预计造纸行业集中度及行业盈利能力或有改善，有利于纸浆需求量的平稳增长。

IPG中国首席经济学家柏文喜对《证券日报》记者表示，未来浆纸一体化仍然是重点发展方向，规模纸企获得原材料端优势后，竞争优势也会愈加凸显。

# 新希望2022年生猪销售收入达269亿元 完成全年1400万头出栏目标

■本报记者 舒娅璐

1月6日晚间，新希望披露2022年12月份生猪销售情况简报，12月份，公司生猪销售数量、销售收入、商品猪销售均价同比分别增长46.22%、87.48%和27.97%，但环比均出现一定下滑。从全年来看，新希望顺利完成1400万头生猪出栏目标，2022年累计实现生猪销量1461.39万头。而伴随着销量增长和猪价自2022年下半年回暖，公司全年实现生猪销售收入269.19亿元，相较于2021年190.89亿元的成绩增长明显。

值得一提的是，新希望2022年12

月份商品猪销售均价为18.76元/公斤，相较于2022年10月份(25.83元/公斤)、11月份(23.3元/公斤)水平明显降低。近期多家上市猪企披露的数据也显示，猪价在2022年12月份出现下滑。

针对生猪价格在2022年12月份的下跌，新希望在与投资者互动时表示：“根据过往历史经验，临近元旦春节假期往往会出现一次短期猪价上行。12月份猪价下跌主要缘于疫情影响短期消费需求与物流运输，以及前期二次育肥猪只陆续上市。短期价格下跌不会对全年经营业绩造成特别大的影响。”

公开资料显示，新希望2022年生

猪出栏目标为1400万头，2023年规划目标为1850万头，2024年目标为2300万头至2500万头。公司预计，2023年行业产能或进一步增加，使猪价下行，但由于产能基数不算很大，所以全年均价未必低于2022年。公司表示，将继续努力做好经营，推动养猪成本继续下降，出栏量继续保持一定幅度的增长，养猪业务盈利也会有较好增长。

从行业来看，2023年生猪养殖行业的盈利预期受到市场人士的关注和期待。国信证券表示，考虑到行业资产负债率尚未修复，母猪补栏积极性不高，预计2023年生猪均价有支撑，仍可维持较好盈利水平。

卓创资讯分析师李晶在接受《证券日报》记者采访时表示，对于部分拥有自建屠宰场的养殖企业而言，2022年屠宰端整体盈利欠佳，牵制了扩产步伐。养殖企业目前生产规模稳定，产业链上下游同步发展仍是重中之重。

科创中国高丞乡创服务团团长孙文华则向《证券日报》记者表示，展望生猪养殖业的未来，企业还需在生猪育种方面发力。目前，生猪养殖迈入规模化阶段，相关技术水平逐渐提高，建议利用新能源技术、生物物质技术、生态环境技术、种养一体化技术等改善养殖场环境，积极拓展新的衍生业务。