

央行部署保障性住房再贷款推进工作

## 存量商品房去化有望进一步加速

■本报记者 刘琪

继中国人民银行(以下简称“央行”)在5月17日明确将设立保障性住房再贷款后,6月12日在山东省济南市召开保障性住房再贷款工作推进会,调研推广前期租赁住房再贷款支持计划试点经验,部署保障性住房再贷款推进工作。

会议指出,设立保障性住房再贷款,鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则,支持地方国有企业以合理价格收购已建成存量商品房用作保障性住房配租或租赁,是金融部门落实中共中央政治局关于统筹推进存量房产和增量住房、推动构建房地产市场发展新模式的重要举措,有利于通过市场化方式加快推动存量商品房去库存,加大保障性住房供给,助力保交房及“白名单”机制。

中指研究院指数研究部总经理曹晶晶对《证券日报》记者表示,本次会

议是央行对前期出台政策的进一步落实,资金及配套政策有望实质性落地。

易居研究院研究总监严跃进在接受《证券日报》记者采访时认为,支持地方国有企业以合理价格收购已建成存量商品房用作保障性住房配租或租赁,对于下一阶段收购库存房源和增加保障房源都具有积极的作用。按此工作部署,预计今年三季度去库存工作会加速。

作为新创设的结构性货币政策工具,据央行副行长陶玲在5月17日国新办举行的国务院政策例行吹风会上介绍,保障性住房再贷款规模为3000亿元,利率1.75%,期限1年,可展期4次,发放对象包括国家开发银行、政策性银行、国有商业银行、邮政储蓄银行、股份制商业银行等21家全国性银行。银行按照自主决策、风险自担原则发放贷款。央行按照贷款本金的60%发放再贷款,可带动银行贷款5000亿元。

此次召开的保障性住房再贷款工

作推进会强调,按照“政府指导、市场化运作”的思路,借鉴前期试点经验,着力推动保障性住房再贷款政策落地见效,加快推动存量商品房去库存。加强制度保障和内外监督,坚持自愿参与、以需定购、合理定价,确保商业可持续,严格防范新增地方隐性债务,切实防范道德风险。

去年,央行曾设立租赁住房再贷款支持计划,额度为1000亿元,支持济南、郑州等8个城市试点市场化批量收购存量住房,扩大租赁住房供给。一年多来,试点在8个城市有序落地,商业可持续的租赁住房经营模式初步形成,为消化存量住房、建设租售并举的住房制度、解决新市民住房需求发挥了积极作用。根据央行披露的数据,截至2024年3月末,租赁住房再贷款支持计划余额为20亿元。

央行货币政策司司长邹澜在保障性住房再贷款工作推进会上表示,考虑到支持计划与新设再贷款的支持领域有较多交集,且前者将于2024年末

到期,为做好政策衔接,央行决定将原来的租赁住房再贷款支持计划并入保障性住房再贷款统一管理。保障性住房再贷款政策文件印发之后,原来的租赁住房再贷款支持计划就不再实施,已发放的再贷款资金利率和期限保持不变,支持计划1000亿元的额度包含在保障性住房再贷款3000亿元的额度之内,且8个试点城市的政策与全国政策保持一致。

“试点城市已经积累了部分成功经验,可以为其他城市提供更多参考借鉴,这有助于推动3000亿元保障性住房再贷款加快落地见效,加快去库存。”曹晶晶认为,保障性住房再贷款支持国企收储未售新房是监管部门支持存量商品房去库存的第一步,支持国企收储未售新房、允许土地调规、支持收回收购已出让闲置存量住宅用地等政策预计也是重要方向,未来配套政策也有望逐步落地,以激活市场并帮助企业纾困。

工业和信息化部:

## 为独角兽企业高质量发展营造良好环境

本报讯(记者郭冀川)6月13日,工业和信息化部党组书记、部长金壮龙主持召开第九次制造业企业座谈会,围绕发展新质生产力、建设一流企业,与独角兽企业负责人深入交流,听取企业情况介绍和意见建议,研究促进独角兽企业高质量发展的具体措施。部党组成员、副部长单忠德出席会议。

会上,来自高端装备、量子计算、自动驾驶、生物医药、机器人、新能源等领域的20家独角兽企业负责人作交流发言,介绍所在行业及生产经营情况、面临的困难问题,提出融资支持、成果转化、市场培育、国际交流等方面的政策建议。部相关司局及直属单位对企业提出的诉求建议予以回应。

金壮龙强调,要抢抓新一轮科技革命和产业变革机遇,大力推进产业科技创新,不断以新技术培育新产

业,引领产业升级。独角兽企业创新能力强、成长潜力巨大,是培育发展新质生产力的重要生力军,要树牢家国情怀,坚定信心、开拓创新、攻坚克难,瞄准国际先进水平,巩固提升企业竞争优势和领先地位,争创世界一流企业。要强化创新引领,勇于承担国家重大任务,聚焦前沿领域和原创性、颠覆性技术,苦练内功,打造“独门绝技”“硬科技”,努力在新领域新赛道脱颖而出。要注重融通发展,深化产业链上下游企业协作,加强资源共享、场景开放、协同创新,把科技创新成果加快落实到产业发展上,助力构建现代化产业体系。要加强国际合作,吸引全球优质要素资源,推动产业链供应链互联互通,积极拓展海外市场。工业和信息化部将当好工信领域企业的“娘家人”,进一步加强精准支持和服务保障,为独角兽企业高质量发展营造良好环境。

自然资源部:

## 破解老旧小区改造堵点问题 促进低效用地再开发

■本报记者 郭冀川

6月13日,自然资源部发布《关于进一步加强规划土地政策支持老旧小区改造更新工作的通知》(以下简称《通知》),围绕破解在老旧小区改造中存在的困难、堵点问题,从规划和土地政策角度深入研究,积极回应地方有关诉求。

当前我国已进入存量更新时代,城市功能布局到了需要进一步优化完善的阶段,特别是老旧小区同样也面临更新需要。自然资源部国土空间规划局主要负责人在解读政策时表示,《通知》从深化调查评估、加强规划统筹、强化政策支持、优化审批流程等四个方面提出举措要求,完善老旧小区改造相关的规划土地政策,并提出加强专业服务的有关要求,提高老旧

小区改造支持力度,将对促进各地老旧小区改造工作发挥积极作用。

在“加强规划统筹,促进区域平衡、动态平衡”方面,《通知》提出,以市县国土空间总体规划为统领,按需加快编制城市更新相关详细规划,深化近期实施规划和行动计划,系统谋划老旧小区改造项目空间布局,引导实现老旧小区及周边地区城市服务功能的整体提升,激发城市和社区活力。

中国企业资本联盟副理事长柏文喜对《证券日报》记者分析称,在城市更新的背景下,城镇老旧小区改造升级一直备受重视。通过系统性规划,可以强化老旧小区改造深度,注重加强绿色化、适老化的小区环境改造,推动再生砖等绿色建筑材料使用,以及太阳能路灯等节能设备的应用。

在“强化政策支持,激发改造活力”方面,《通知》提出,在符合规划、确保安全、保障公共利益、维护合法权益的前提下,鼓励既有城市土地混合使用和存量建筑空间功能转换,由地方自然资源部门制定相应的正面清单管理办法,积极盘活闲置国有资产用于社区公共服务。

在“优化审批流程,完善全周期监管机制”方面,《通知》明确,鼓励各地按照依法、安全、便利的原则,针对老旧小区改造不同情形优化规划许可办理流程,并分类管控规则,依托国土空间基础信息平台简化工作程序,并纳入国土空间规划“一张图”系统实施全生命周期监管。

自然资源部国土空间规划局主要负责人表示,为推动老旧小区改

造,要以国土空间规划为引领,结合改造需要和具体情况,积极探索适应老旧小区改造特点的、差异化的规划和土地政策,突出政策制度的灵活安排,充分激发多元主体的更新意愿,鼓励建立多元合作模式。具体包括三个方面:一是适应存量空间更新改造需求,完善规划管理措施;二是坚持节约集约,促进低效用地再开发;三是规范审批程序,保障合法权益。

中国房地产数据研究院院长陈晟对记者表示,近年来关于城市更新和老旧小区改造的政策不断推出,随着政策细化落地,老旧小区也从最初的以拆为主,逐渐向改造、运营模式转变。对于房地产企业来说,要从传统大拆大建的新增开发,向带有运营思维的精细化管理转变。

## 港交所迎来特专科技第一股

晶泰科技上市首日涨9.85%

■本报记者 毛艺融

6月13日,QUANTUMPH-P(以下简称“晶泰科技”)在港交所上市,该股为港交所第18章特专科技制度落地一年多来的首只首发上市新股。截至当日收盘,该股收报5.800港元/股,涨幅9.85%,总市值约197.59亿港元。

仲量联行评估咨询服务部执行董事陈铭杰对《证券日报》记者表示,第18章的设立,主要为未商业化,或处于商业化初期的科技型创业企业打开上市大门,使它们能够加速推进技术创新和产品开发的步伐。此次首家特专科技公司成功上市,预计未来将有更多公司加入按第18章规则上市行列中,有助于科技公司快速登陆港股市场。

首家特专科技公司上市

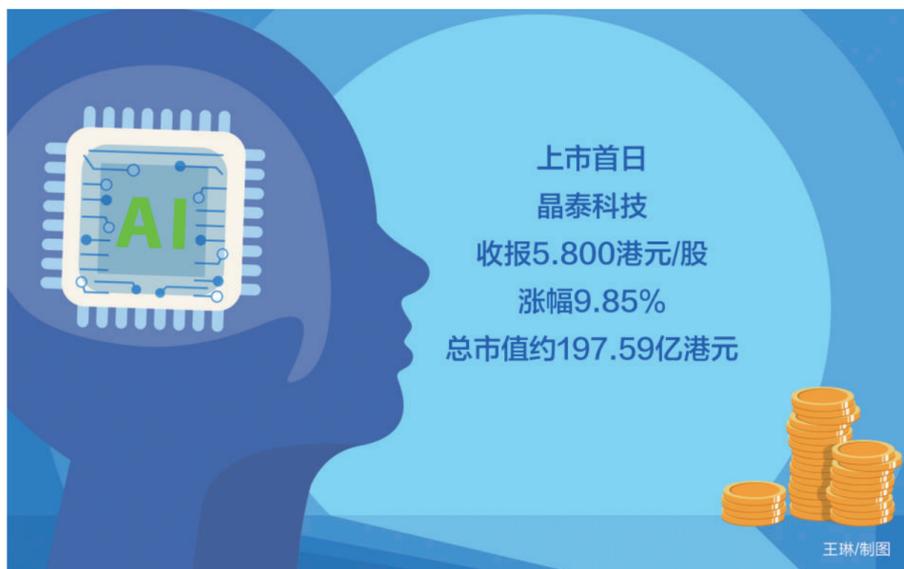
6月13日,晶泰科技正式在港交所主板挂牌上市,其发行价格为5.28港元/股,首发募资约11.37亿港元,净募10.4亿港元,上市市值约179亿港元,满足未商业化特专科技公司上市时市值达100亿港元的要求。

对于本次IPO募资的用途,晶泰科技表示,将75%用于提升公司的研发及解决方案,15%用于提升公司在国内外的商业化能力,另有10%用于运营资金和一般公司用途。

晶泰科技此次发行备受市场关注,香港公开发售实现103倍超额认购,国际配售部分获得超过两倍超额认购。

第18章是港交所为特专科技公司专门增设的上市条款,大幅放宽了收入门槛等上市条件,并设置预期市值、研发、第三方投资等要求。同时,第18章适用于新一代信息技术、先进硬件、先进材料、新能源及节能环保、新食品及农业技术等五大行业的公司。

第18章要求企业在上市前需获得资深独立投资者“相当数额的投资”。晶泰科技此次IPO满足上市要求,不仅获得了5位领航资深独立投



资者和8家全球知名机构基石投资者的支持,还吸引了近80家全球投资机构参与锚定投资,其中不乏来自欧美和中东的知名国际长线、医疗专项基金和对冲基金等。

业内人士认为,晶泰科技的成功上市不仅意味着资本市场对其自身技术路线和商业模式的肯定,同时也有望激发更多创新型企业选择香港上市。

此外,作为AI制药公司,晶泰科技在研发方面投入较大。招股书显示,2021年至2023年期间,公司持续加大研发投入,由约2.13亿元增至约4.81亿元,复合增长率为50.27%。

晶泰科技联合创始人、董事长温书豪表示,这将鼓舞更多的科技创新公司利用港交所第18章规则上市,共同催生AI时代的万亿级企业,为港股市场带来新的活力。

吸引更多高科技企业上市

继晶泰科技后,港交所将迎来第

2家特专科技公司。6月12日,黑芝麻智能公告称已通过港交所聆讯。据悉,该公司是领先的车辆级智能汽车计算芯片及基于芯片的解决方案供应商,今年3月份曾二次递交,按第18章路径申请上市,且去年已取得备案通知书。

谈及通过第18章申报上市企业面临的挑战,陈铭杰表示,关键因素在于港股市场的表现。2023年3月份开始,恒生指数逐步回落,跌至2024年1月份约15300点的低谷,发行人可能会暂停上市,等待市场信心恢复,从而获得更高的估值。自今年2月份以来,恒生指数反弹,可能会使首次公开募股更具吸引力。

第18章划分了“已商业化公司”与“未商业化公司”。从收益门槛来看,其区分标准在于,申请人上市时经审计的最近一个会计年度由特专科技业务所产生的收入是否达到2.5亿港元。从估值门槛来看,“已商业化公司”至少6亿港元,“未商业化公司”至少100亿港元。

■本报记者 寇佳丽

民营经济在我国经济增长、就业、创新等方面发挥着重要作用。先后经历了初步发展阶段、快速发展阶段,如今,民营经济已进入转型升级阶段。

“现阶段,我国民营经济发展整体呈现两大特征:一是面对国内外经济形势变化,民营经济逐步向高端制造业、现代服务业等领域拓展;二是在创新、品牌和国际等方面不断取得突破,成为推动经济高质量发展的重要力量。”中国社会科学院财经战略研究院财政研究室主任何代欣对《证券日报》记者表示。

目前,我国民营经济整体规模仍在扩张。6月12日,国家市场监督管理总局公布的数据显示,截至2024年5月底,我国实有民营经济主体总量18045万户,占全部经营主体总量的比重从2019年的95.5%增长为96.4%,其中,民营企业5517.7万户、个体工商户12527.3万户。

民营经济怎样才能实现持续高质量发展?

多位受访专家告诉记者,民营经济主体的高质量发展,要放在加快培育新质生产力、着力扩大国内需求、扩大高水平对外开放等关键议题的大背景下讨论。与此同时,不同类型的民营经济主体当前及今后一定时期内的核心任务也各有不同。

艾文智略首席投资官曹轶对《证券日报》记者表示:“个体工商户的工

作重点在于提高服务质量,加强诚信经营,把发展特色服务、生产特色商品作为关键环节,由此提高自身市场竞争力。”

“民营企业里的中小企业有不少是专精特新企业、瞪羚企业,这部分企业发展动力足、创新‘成色’足,它们要顺应数字化趋势,强化自身科技创新主体地位,深耕国内市场的同时勇于踏浪‘出海’。此外,还要注重增加人才储备,提升管理水平。”中国商业经济学会副会长宋向清告诉记者。

“民营企业中的大型企业,不少已经是链主企业。它们实力强、业务广,在产业链中占据优势地位,在整个产业链绩效发展中担负重任,其品牌大多已享誉海外。当前,这部分企业不仅要以科技创新持续向全球产业链价值链攀升,还要凭借自身优势继续整合市场资源、引导行业向好发展。”中央财经大学教授兰日旭对《证券日报》记者分析称。

从受访专家的观点看,“向下扎根、向上生长”是民营经济主体发展的大势所趋。为确保各类民营经济主体“根深叶茂”,政策端也在全力以赴。2023年7月份,《中共中央 国务院关于促进民营经济发展壮大的意见》正式发布;2024年3月份,国家发展改革委表示,正在研究起草《民营经济促进法》。

“以设立新法的方式为民营经济保驾护航,能在很大程度上提振市场和企业信心,令人期待。”北京改革和发展研究会特约研究员田惠敏对《证券日报》记者表示。

## 多地多形式金融支持以旧换新落地

(上接A1版)

江苏省委副书记、省长许昆林日前在国新办举行的新闻发布会上表示,江苏已经出台了制造业贷款财政贴息政策,对制造业相关设备购置与更新改造项目由省级财政给予1个百分点的贴息,第一批先贴300亿元的规模。

中航证券首席经济学家董忠云对《证券日报》记者表示,金融政策能够与产业政策相互协调配合,引导社会资本流向政策重点支持的产业领域,推动设备更新、消费品以旧换新与科技创新有机结合,促进国家产业结构优化升级。

在出台激励政策的同时,多地还搭建政银企融资对接平台,举办政银企对接活动,促进有融资需求的企业和金融机构精准对接合作,力求将金融支持落到实处。例如,4月22日,四川举行全省工业领域设备更新和技术改造产融对接会,会上共有31个项目达成意向性合作,贷款金额达60亿元;6月11日,辽宁省大规模设备更新金融服务对接活动开幕,有41家金融机构,120余家工业企业参加活动。

满足重点领域融资需求

在政府的大力推进与金融机构的积极行动上,各地推动大规模设备更新和消费品以旧换新政策落实落地,满足重点领域融资需求。

例如,截至4月23日,四川省已

有77个技术改造和设备更新项目达成银企意向性合作,涉及贷款需求约300亿元,总投资超700亿元;5月15日召开的广东省工业设备更新“供需银”对接活动透露,近一个月来,广东全省工业企业经过供需对接,实际交付的设备更新总额超过350亿元,比上年同期增长超过20%。

“未来政府应持续加强金融监管,监督资金去向,确保资金使用合规、高效,防止资金挪用和风险积累。”董忠云表示。

董忠云建议,为更好推动金融支持大规模设备更新和消费品以旧换新工作取得实效,对于企业和个人,政府应进一步加大如税收优惠、利率补贴等金融激励政策力度,以激发其信贷意愿;对于金融机构,政府应推动完善信用担保和风险分担机制,降低金融机构的贷款风险,提高其放贷意愿。此外,政府主导完善常态化银企信息共享平台,可以提高银企之间的信息透明度,降低信息不对称带来的融资障碍。

“政府要通过政策引导与激励,加强金融机构的统筹协调与责任意识,满足重点领域融资需求。同时,要鼓励金融机构根据市场需求,创新金融产品和服务,提升大规模设备更新和消费品以旧换新的金融服务的触达率和便利性。另外,要定期评估金融支持大规模设备更新和消费品以旧换新工作效果,及时发现问题并加以改进。”田惠敏建议。