

截至目前已经有13省份明确房贷利率下限——

# “新版”房贷利率将总体保持平稳

经济日报·中国经济网记者 陈果静

## 聚焦

- 不论是央行要求的加点底线,还是地方确定的加点下限,都不是一成不变的。记者从相关部门了解到,未来还将根据房地产市场供需变化和LPR波动情况,调整个人住房贷款利率的加点下限。
- 对于此次新旧房贷利率的切换,多数购房者均淡定以对,近期并没有出现大量“突击”购房贷款的现象。

10月8日,将是新旧房贷利率的切换时点。日前,经济日报记者从相关人士处了解到,已有超过13个省份部署了个人住房贷款利率定价基准转化工作,明确了新版房贷利率浮动下限。

8月25日,中国人民银行公告(2019)第16号明确,新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款基础利率为定价基准加点形成,这也被市场称作房贷利率“换锚”。

### 与LPR改革前水平大体一致

记者了解到,北京地区房贷利率“换锚”后的利率下限为:首套房利率不低于LPR加55个基点,二套房不低于LPR加105个基点。

按照8月20日央行首次公布的5年期以上LPR计算,北京地区新版房贷浮动下限将为首套房5.4%、二套房5.9%。各家银行将在此基础上加点形成自己的房贷利率。

“10月8日起,执行上述浮动下限,北京房贷利率水平与改革前大体一致。”一位国有大行房贷处负责人告诉记者,此次改革之前,北京首套房利率为基准利率(4.9%)上浮10%,二套房上浮20%。

目前,江苏南京、苏州两地的“新版”房贷利率也已出炉。一家国有大行工作人员介绍,该行南京地区首套房利率为在LPR基础上加80个基点,二套房加105个基点;苏州首套房至少加120个基点,二套房加150个基点。相比之下,在改革之前,苏州首套房贷款利率为基准利率上浮25%,二套房为上浮30%,“换锚”之后,总体上与之前大致相当。

在深圳,招商银行首套房利率为LPR基础上加30个基点,二套房加60个基点。

值得注意的是,不论是央行要求的加点底线,还是地方确定的加点下限,都不是一成不变的。记者从相关部门了解到,未来还将根据房地产市场供需变化和LPR波动情况,调整个人住房贷款利率的加点下限。

### 利率调整因城施策

目前市场普遍预期,未来LPR会有一定程度的向下浮动空间,这是否意味着房贷利率也会一路走低?

相关人士认为,如果LPR调整了但加点水平保持不变,那么房贷利率确

实有可能发生变化,他同时强调,当前房地产调控强调因城施策,各地供需状况有所区别,当地的市场利率定价自律机制在房贷利率定价中会发挥重要作用。

比如,个别城市因为LPR调整导致房贷利率变化,进而使得当地房地产市场供需矛盾突出,那么,定价自律机制就会对当地市场利率进行指导,利率下限可能会调整得相对频繁,如一两个月就调整一次,以保持当地房地产市场的基本稳定。

今年8月20日,在国新办举行的国务院政策例行吹风会上,中国人民银行副行长刘国强就表示:“有一点是肯定的,房贷的利率不下降。”对于房地产市场,要坚决贯彻落实7月30日中央政治局会议的要求,坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,落实房地产长效管理机制,不将房地产作为短期刺激经济的手段,确保差别化住房信贷政策有效实施,保持个人住房贷款利率基本稳定。

对于大家普遍关心的存量房贷利率如何“换锚”的问题。目前,按照人民银行公告(2019)第16号要求,存量贷款的利率仍按原合同约定执行。但据相关人士表示,存量贷款“换锚”相关政策正在研究中,但有一个基本原则,即保护借贷双方的合法权益。

距离10月8日越来越近,各家银行也在紧锣密鼓地为“换锚”做准备,主要包括贷款合同修订、系统改造升级、员工培训等。

“目前工行相关工作已经基本准备就绪。”中国工商银行个人金融业务部副总经理任西明介绍,工行内部已经印发了关于进一步加强贷款市场报价利率应用的意见,以指导各个分行的相关工作。在制度层面,对个人贷款管理办法中利率条款的修订工作也在推进,预计这部分工作将在9月中下旬完成;在系统改造方面,目前工行正在进行系统测试,9月中下旬就能支持房贷选择LPR定价的准备工作。

中国建设银行住房金融与个人信贷部副总经理黄有纲介绍,建行正加紧推进业务系统改造,并已指导分行做好LPR利率转换准备工作。目前,建行正在研究房贷利率调整方式、加点数值等实施细则。同时,对新发放商业性个人住房贷款业务合同的利率等相关条款

进行修订。

“9月20日左右,建行系统可以完成升级。”黄有纲表示,在人员培训方面,建行已启动各级业务培训,帮助一线业务人员和业务管理人员尽快熟悉新的管理规定、业务办理流程和系统操作方法。同时,建行研究梳理了相关政策和客户的问答题库等,已经完成了政策过渡期间客户答疑工作的准备,以保障10月8日平稳切换。

### 购房者淡定以对

记者走访北京多家房屋中介机构了解到,对于此次新旧房贷利率的切换,多数购房者均淡定以对,近期并没有出现大量购房者“突击”贷款的现象。

一位房屋中介机构的工作人员告诉记者,多数购房者目前已经知道房贷利率近期会有变化,但在了解了相关政策后,均认为这对购房成本的影响比较小,也并不着急。

对于部分在新政过渡期,也就是新政策发布后到10月8日之前,购房并申请房贷的购房者来说,情况则在各家银行有所差异。

部分银行基层人员表示,目前过渡期内房贷利率执行的个别细节问题仍待细化。如新利率执行日期到底是以银行签约合同为准,还是以客户购房合同为准,这些细节尚未明确。因此,各银行目前在按照各自的情况,自行决定以哪

个时间节点为准。

据融360大数据研究院的监测数据显示,目前广州、深圳等地的部分银行,已经对新增房贷业务采用LPR进行利率报价,已受理房贷申请但未获批的,用户可以在以基准利率为定价基准的老合同和以LPR为定价基准的新合同之间进行选择。

相关人士也明确表示,在10月8日之前,签订商业性住房贷款的合同中可以选择基准利率作为定价基准。如果部分银行已经准备就绪,在和借款人协商一致后,可以选择按照LPR加点方式来确定贷款利率。

中国银行一位工作人员告诉记者,已按照基准利率方式签订借款合同但未发放的贷款,按已签订的合同约定执行。如客户需调整定价方式,需废除原申请,重新发起审批并签订新合同,但相关流程需要一段时间。



本报记者 周琳

## 光峰科技:用好两种融资推动科技创新

在深圳光峰科技股份有限公司展厅,首先映入眼帘的正是一台直径100英寸的高清晰“电视”,别看“电视”很大,但播放的节目却连一根头发丝都清晰可见。

深圳光峰科技股份有限公司公共事业部总监梁荣介绍说,这台特殊的“电视”其实是价值数万元的高清激光投影仪,由于分辨率高,投影到屏幕的清晰度与电视不相上下,但体积却远远小于电视。

光峰科技是一家拥有原创技术、核心专利、核心器件研发制造能力的激光显示科技企业。

如果说科技创新让光峰科技在激光投影行业越走越远,登陆科创板则让光峰科技的创新如虎添翼。

深圳光峰科技股份有限公司CEO薄连明表示,本次公司公开发行拟募集资金10亿元,除3.33亿元用于补充流动资金外,公司拟将4亿多元用于购置研发设备、支付研发人员工资,科技创新领域投入占比为67.19%。公司补充流动资金拟重点布局科技创新领域,包括但不

限于加强研发人员招募工作,加强研发机构软硬件建设等方向。

在具体投向上,光峰科技拟投向科技创新领域的募集资金合计约4.48亿元,主要包括“新一代激光显示产品研发及产业化项目”中研发设备投入1339.11万元、研发支出约1.76亿元,以及“光峰科技总部研发中心项目”中的设备购置费1.22亿元、研发费用约1.37亿元。

薄连明表示,公司未来将在先进的自主技术、强大的专利体系和领先的产品应用等基础上,持续加大研发投入,建设领先的研发平台,打造强大的人才队伍,不断推动技术升级发展。

具体来看,光峰科技将以本次发行上市为新的发展契机,结合募集资金投资项目的建设,整合公司现有研发、技术、管理、渠道、供应链等资源优势,进一步深化公司在激光显示领域的业务布局,推动公司“两点一线加两翼”产品战略落地生根。同时,完善开拓公司在激光显示领域的纵深布局,以荧光激光光源放映解决方案为基础,以激光电

视系列产品为推动,以激光商教、工程投影系列产品为拓展,完善公司自有品牌产品体系,拓宽海内外营销渠道,提升公司品牌影响力,积极面对国内外竞争对手的挑战。

科技创新类企业融资难、融资贵并不鲜见,但光峰科技却凭借实力主动借助两种融资方式发展壮大。

除了在科创板直接融资,光峰科技还不遗余力与商业银行建立良好的合作,力争用直接融资和间接融资“两条腿”走路。

中信银行深圳分行公司银行部总经理潘晓延介绍,光峰科技是一家高新技术企业,核心产品技术含量很高,这也意味着其必须有大量资金持续投入到研发中去。前几年,光峰就面临着研发投入大于产出,资产负债率居高不下,净利润为负的问题。从2014年授信300万元到2017年授信1.4亿元,中信银行支持光峰科技的授信额度逐步扩大。同时,光峰将研发成果成功投向市场之后,企业也快速发展起来,成为激光显示应用领域的佼佼者,取得了可喜的经

济效益和社会效益。

潘晓延介绍,2019年中信银行给予光峰集团综合授信额度人民币1.1亿元,期限1年。目前的授信品种丰富,除了企业流动资金贷款、国内信用证、开立银行承兑汇票、商票保贴、商票贴现等常见种类外,还有知识产权质押、中影巴克股权质押。

“如果说登陆科创板为光峰科技打开了一条直接融资通道,那么这些年与中信银行等商业银行的合作,也以稳健的间接融资方式,帮助企业推动技术创新,两种融资方式各有特点,关键是企业要适时地用好用足。”薄连明表示,推出科创板是中国资本市场里程碑式的事情,展现了我国将大力发展科研,推动科技发展的决心。

“科创板对于掌握原创技术、拥有成功商业模式的创新型科技公司极具吸引力。科创板的推出将给国内高技术、高成长的创新企业带来更多展示机会,也为科创类企业快捷募集资金、快速推进科研成果资本化带来便利。”薄连明说。

## 市场动向

释放长期资金约8000亿元——

## 全面降准落地资金价格有所回落

本报记者 姚进

9月16日,今年以来的第二次全面降准落地,释放长期资金约8000亿元。中国人民银行16日公告称,银行体系流动性总量处于较高水平,可吸收央行逆回购到期等因素的影响,今日不开展逆回购操作。

9月6日,央行决定从9月16日起全面下调金融机构存款准备金率0.5个百分点,以支持实体经济发展,降低社会融资成本。

此次降准是央行2019年以来第三次降准,也是第二次全面降准。今年1月份,央行宣布全面降准1个百分点;5月份,央行决定对聚焦当地、服务县域的中小银行,实行较低的优惠存款准备金率。

此次全面降准落地,资金面已有所反应。银行间市场回购定盘利率16日全线下跌。其中,FR001下跌3个基点,报2.35%;FR007跌4个基点,报2.66%;FR014跌25个基点,报2.65%。银行间回购定盘利率方面,FR001跌4个基点,报2.33%;FR007跌3个基点,报2.62%;FR014跌5个基点,报2.59%。

为促进加大对小微、民营企业的支持力度,降低社会融资实际成本,在全面降准之后,央行还将实施定向降准,即额外对仅在省级行政区域内经营的城市商业银行定向下调存款准备金率1个百分点,于10月15日和11月15日分两次实施到位,每次下调0.5个百分点。

中信证券研报认为,定向降准选择省内经营城商行,有助于实现流动性精准投放,引导区域性银行聚焦当地经济发展。

由于此次降准与9月中旬税期形成对冲,银行体系流动性仍将保持基本稳定。因此,此次降准并非大水漫灌,稳健货币政策取向没有改变。

“实施降准是货币政策加大逆周期调节力度的体现。对金融市场而言,降准有利于改善银行体系流动性供求格局,巩固季末货币市场平稳运行局面。”分析人士认为,降低存款准备金率与贷款市场报价利率(LPR)市场化改革一起成为央行进行调控的主要工具。

国家金融与发展实验室特聘研究员董希淼表示,下一步,应通过宏观审慎评估等手段,促使降准释放的流动性更精准地进入实体经济;以改革完善LPR形成机制为核心,推进和深化利率市场化;继续加大对金融机构正向激励,疏通货币政策传导机制。

在降准实施后,央行将如何开展公开市场操作特别是如何应对到期中期借贷便利(MLF)备受市场关注。数据显示,9月下半月,公开市场有2300亿元央行逆回购和2650亿元MLF均在本周到期,单周到期量为近两个月新高。

## 政府补助、银行支持

### 江西崇仁光伏发电助脱贫

本报讯 记者刘兴、通讯员孙杰报道:在推进精准扶贫工作中,江西省崇仁县将农村产业发展、扶贫开发、农民增收与光伏应用有效结合,实现扶贫开发由“输血式”向“造血式”转变。

为切实解决贫困户发展光伏产业资金短缺难题,崇仁县采取“政府补助、银行支持、贫困户自愿、多方投入”模式,由政府整合有关项目资金,给予每户1万元的资金补贴,同时通过省级产业扶贫资金为每户贫困户担保贷款2.5万元。在此基础上,县银保监部门协调县农商银行向全县143个光伏扶贫合作社发放“光伏产业扶贫贷款”3428万元。

以崇仁县白陂乡赵家村顶发新莲光伏合作社为例,该合作社光伏发电项目总面积2200平方米,总投资66.5万元,总装机容量95千瓦,自2017年并网发电以来,累计收益约30万元,除去银行贷款还贷、电站维护运行费、公益性岗位等费用,合作社每户每年可获收益3000元。目前,崇仁县光伏扶贫项目屋顶光伏发电系统使用面积已达69090平方米,规模6.905兆瓦,有效增加了贫困户收入。

本报编辑 温宝臣

## 中国银行保险监督管理委员会四川监管局

### 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四川监管局批准,换发《中华人民共和国金融许可证》,业务范围:许可该机构经营中国银行保险监督管理委员会依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务,经营范围以批准文件所列的为准,发证机关:中国银行保险监督管理委员会四川监管局。现予以公告:

中国银行股份有限公司都江堰大道支行  
机构编码:B0003S251010139  
许可证流水号:00706356

批准成立日期:2012年06月28日  
住所:四川省成都市都江堰市都江堰大道88号、90号一楼

发证日期:2019年08月27日  
中国银行股份有限公司简阳支行

机构编码:B0003S251010199  
许可证流水号:00706359

批准成立日期:1991年08月09日  
住所:四川省成都市简阳市雄州大道南段619号、621号、623号、625号、627号、629号、631号、633号、635号

发证日期:2019年09月10日

以上信息可在中国银行保险监督管理委员会网站(www.cbrc.gov.cn)查询

## “东风好借力”·产业变革中的科创板上市公司⑤

本报记者 周琳

## 光峰科技:用好两种融资推动科技创新

在深圳光峰科技股份有限公司展厅,首先映入眼帘的正是一台直径100英寸的高清晰“电视”,别看“电视”很大,但播放的节目却连一根头发丝都清晰可见。

深圳光峰科技股份有限公司公共事业部总监梁荣介绍说,这台特殊的“电视”其实是价值数万元的高清激光投影仪,由于分辨率高,投影到屏幕的清晰度与电视不相上下,但体积却远远小于电视。

光峰科技是一家拥有原创技术、核心专利、核心器件研发制造能力的激光显示科技企业。

如果说科技创新让光峰科技在激光投影行业越走越远,登陆科创板则让光峰科技的创新如虎添翼。

深圳光峰科技股份有限公司CEO薄连明表示,本次公司公开发行拟募集资金10亿元,除3.33亿元用于补充流动资金外,公司拟将4亿多元用于购置研发设备、支付研发人员工资,科技创新领域投入占比为67.19%。公司补充流动资金拟重点布局科技创新领域,包括但不

限于加强研发人员招募工作,加强研发机构软硬件建设等方向。

在具体投向上,光峰科技拟投向科技创新领域的募集资金合计约4.48亿元,主要包括“新一代激光显示产品研发及产业化项目”中研发设备投入1339.11万元、研发支出约1.76亿元,以及“光峰科技总部研发中心项目”中的设备购置费1.22亿元、研发费用约1.37亿元。

薄连明表示,公司未来将在先进的自主技术、强大的专利体系和领先的产品应用等基础上,持续加大研发投入,建设领先的研发平台,打造强大的人才队伍,不断推动技术升级发展。

具体来看,光峰科技将以本次发行上市为新的发展契机,结合募集资金投资项目的建设,整合公司现有研发、技术、管理、渠道、供应链等资源优势,进一步深化公司在激光显示领域的业务布局,推动公司“两点一线加两翼”产品战略落地生根。同时,完善开拓公司在激光显示领域的纵深布局,以荧光激光光源放映解决方案为基础,以激光电