

陶然论金

郭子源

贷

优化房贷政策关键在精准

近一周,北京、上海房地产新政的落地工作正在有序开展。12月15日,北京地区多家商业银行宣布,新发放的个人住房贷款利率执行最新政策下限,非城六区首套、二套房利率最低可降至4.2%、4.75%,城六区首套、二套房利率最低可降至4.3%、4.8%。

北京、上海宣布调整优化房地产政策,引发市场高度关注。以北京为例,仅从住房信贷政策的角度看,新政不再区分普通住宅、非普通住宅,首套房首付比例统一降至30%;二套房则按城六区、非城六区划分,首付比例分别为50%和40%。此前,首套房普通住宅、非普通住宅首付比例分别为35%、40%,二套房普通住宅、非普通住宅首付比例分别为60%、80%。与此同时,自12月15日

起,北京新发放的城六区首套、二套房利率政策下限分别降至4.3%、4.8%,非城六区首套、二套房利率政策下限分别降至4.2%、4.75%。调整前,北京首套、二套房利率政策下限分别为4.75%、5.25%。

在众多市场观点中,最引人注意也最亟待厘清的疑问是,政策调整是否会推动一线城市房价上涨。正确看待这一问题,要理解住房信贷政策的差别化特征,要看懂住房信贷政策因城施策、精准执行的客观事实。

从地方层面看,北京调整后的住房信贷政策仍强调差别化、精准化特征,并非“一刀切”。首先,此次调整主要聚焦首套房,相比之下,二套房的首付比例、贷款利率仍有较高

门槛。其次,虽然首套房利率政策下限降至4.2%,但仍高于全国政策下限,“房住不炒”的定位没有改变。况且,并非所有人都能拿到最低贷款价格,各银行在实施过程中,会结合购房者的个人资质、风险状况等因素,科学合理确定具体的利率水平。再次,房贷利率仍采取“新人新办法、老人老办法”,最新的房贷利率政策下限只适用于自12月15日起发放的贷款,这符合政策“管热也管冷”、不同时期具体问题具体分析、推动房地产市场平稳健康发展的初衷。

从全国层面看,住房信贷政策仍坚持“因城施策”原则,且精准性日益增强。以房贷利率为例,其调整优化的逻辑是,全国给出一个利率政策下限,在此基础上,各地根据自身房

地产市场供求关系,决定是否加点以及加多少。2022年12月,“首套住房贷款利率政策动态调整机制”建立,政策的双向性、动态性、稳定性进一步增强。若某城市的新建商品住宅销售价格连续3个月环比、同比均下降,那么该城市可阶段性维持、下调或取消当地的首套房利率下限。但是,如果该城市的房价出现了趋势性上涨苗头,它及时退出支持政策,恢复执行全国统一的首套房利率下限。

最后要说的是,“房住不炒”的定位没有改变。接下来,要围绕稳地价、稳房价、稳预期目标,进一步增强住房信贷政策的精准性,科学研判、适时调整优化房地产政策,因城施策,精准实施差别化住房信贷政策,更好地支持刚性和改善性住房需求。

12月20日,中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,2023年12月20日贷款市场报价利率(LPR)为:1年期LPR为3.45%,5年期以上LPR为4.2%,均与上月持平。

12月LPR报价维持不变,自8月份实现非对称下调以来连续4个月“按兵不动”。业内人士认为,主要与中期借贷便利(MLF)政策利率维持不变、市场利率持续高位运行、银行净息差持续承压等因素有关,LPR报价没有相应下调的动力和空间。

12月15日,央行大幅超额续作1.45万亿元MLF,利率维持2.5%不变。在年内已进行两次降息,新旧房贷利率连续下调以及稳汇率、利息差、提效率、防空转等多重考量下,近期政策利率持稳。民生银行首席经济学家温彬说:“12月MLF延续‘量增价平’续作,也使得本月LPR报价调降的概率大幅降低。”

“LPR报价由MLF操作利率和报价加点决定。12月MLF操作利率保持稳定,这意味着当月LPR报价的定价基础未发生变化,已在很大程度上预示当月LPR报价将保持不动。”东方财富首席宏观分析师王青表示,更重要的是,受近期市场利率上行明显等因素影响,报价行也缺乏下调LPR报价加点的动力。

专家普遍认为,在新增和存量贷款利率叠加下行,银行净息差延续承压的背景下,LPR报价继续下调空间有限。今年以来,伴随两次降息,1年期和5年期以上LPR已分别累计下调20个基点和10个基点,推动企业和居民贷款利率进一步下行。

“为适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势,央行推动降低存量首套房贷利率,并按季度调整首套房贷利率政策,因城施策推动首套房贷利率进一步降低,调降二套房贷利率下限,个人住房贷款利率降幅明显加大。”温彬认为。

王青详细解释称:“10月份存量首套房贷利率下调全面落地,平均降幅达0.72个百分点。这不可避免地会对银行利息收入带来一定影响。在9月份银行净息差降至1.73%、创有历史记录以来新低后,四季度还会有一定幅度下行。这意味着当前银行对资产收益水平会更加重视,缺乏主动下调LPR报价的动力。”

展望未来,专家认为LPR报价仍有调降可能,但空间有所收窄。“2024年,央行大概率仍将引导LPR适度下行,进而推动融资成本稳中有降,激活生产消费信贷需求,但LPR和新发贷款利率进一步下行空间将有所收窄。”温彬表示,为实现“灵活适度、精准有效”,结构性工具也有望发挥更大作用,负债端成本进一步管控必要性仍强。

此前召开的中央经济工作会议要求,要强化宏观政策逆周期和跨周期调节,继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策,加强政策工具创新和协调配合。

在王青看来,这表明稳增长政策会保持连续性。基于宏观经济走势,2024年上半年MLF操作利率有可能下调,届时两个期限品种的LPR报价将跟进下调。即使2024年MLF利率保持不动,5年期LPR报价不做调整,着眼于推动房地产行业尽快实现软着陆,政策面也会通过下调房贷利率下限等方式,引导居民房贷利率较大幅度下行。

“预计未来一段时间内,稳健的货币政策将继续灵活适度、精准有效,继续落实好跨周期和逆周期调节的要求,增强金融支持实体经济的可持续性,继续促进实体经济信贷成本、经营主体融资成本和个人消费信贷成本稳中有降。”仲量联行大中华区首席经济学家及研究部总监庞溟认为。

本版编辑 祝惠春 杨然 美编 王子莹

财金观察

本报记者 陆敬

数字金融迎来发展风口

中央金融工作会议提出,“做好科技金融、绿色金融、普惠金融、养老金融、数字金融五篇大文章”。“数字金融”首次被写入中央文件,其重要性日益凸显。金融业正在经历一场前所未有的变革,在大数据、区块链、人工智能等技术推动下,数字金融正在颠覆传统金融形态。

什么是数字金融?我国数字金融发展现状如何?数字金融如何更好为高质量发展服务?在业内专家看来,发展数字金融的目标是为了更好服务实体经济,数字金融近年来虽然发展较快,但也面临不少难点和堵点,需要多方协力,共同破难点、疏堵点,推动数字金融不断升级。

“数实融合”是内在要求

什么是数字金融?北京大学国家发展研究院副院长黄益平认为,数字金融是指数字技术与传统金融结合的新型金融业态,既包括科技公司为金融业务、流程与产品提供技术支持,也涵盖传统金融机构利用数字技术改善金融服务。

近年来数字经济的飞速发展也成为数字金融发展的重要机遇。兴业研究近日发布研究报告认为,数字金融实际上是数字经济在金融领域的映射,发展数字金融是金融服务经济和社会数字化转型的必然要求。报告提到,从广义来看,数字金融是一个兼容并包的概念,主要包括三个方面:一是在资源运用层面,数据要素价值的重点开发;二是在技术运用层面,金融体系对金融科技的深度应用;三是在展业模式层面,数字化金融业务模式和渠道的全面创新。

金融机构也对数字金融给出了自己的理解。恒丰银行党委书记、董事长辛树人表示,数字金融是数字经济的“血脉”,包括三个方面的内涵。首先,数据要素是数字金融的底层基因,金融机构充分“解码”数据“基因”的价值,释放数据要素生产力,是高质量发展数字金融的应有之义、必然选择。其次,数字技术是数字金融的神经网络,正在重构金融体系的服务方式、运营模式、行业范式,成为发展数字金融的关键举措。再次,数字金融是服务实体经济的助推器,可以降低服务成本、减少信息不对称,不断提高金融服务效率,增进金融服务政治性、人民性,全面提升金融服务实体经济的质效。

当前,虽然数字金融尚未有统一的定义,但各方对其基本构成要素已达成初步共识:

一是数字金融参与主体既包括传统金融机构,也包括数字平台企业、金融科技公司等主体;二是其主要依托数字技术、数字渠道和数字基础设施实现金融产品和服务供给;三是包含了促进金融产品服务、业务流程、商业模式等方面的数字化创新内容。

北京金融控股集团有限公司董事长范文仲认为,未来,数字金融发展的两大新趋势值得高度关注和积极推动:一个是数字的资产化,另一个是金融的智能化。范文仲认为,数据作为核心要素资源,虽然具有普遍的使用价值,但资产属性还没有充分体现。只有实现确权、流通和交易后,数据才会从社会资源转变成可量化的数字资产,再通过金融创新演变为生产性的数字资本,真正释放其内在价值。

据悉,北京金控集团旗下的北京国际大数据交易所,正在积极推进市属国企的企业数据确权创新试点,通过先行先试,努力打造一批示范样板和数据创新应用场景。

数据和算力成为关键

数字金融的发展将对金融行业产生深远的影响。眼下,大量的金融机构还在依靠分支机构获客,依靠专业员工提供投资和银行服务。而业内人士分析,在数字金融助力下,未来金融机构的竞争力将不再在于资产规模、分支机构数量和金融从业人员,而是取决于金融数据库的规模,以及相应算力的强弱。

当前,人工智能大模型的发展仍需突破两大瓶颈——数据和算力。颀投信息科技(上海)有限公司碳中和业务副总赵海舟分析说,现实中,一些数据的可得性非常差,包括绿色金融相关的一些数据。“因为企业披露的数据远远不够。大部分企业出于各种因素的考量,披露的数据都有所保留。”海舟认为,如果只是统计十几二十家企业,银行可以逐一上门调查,但对成百上千家企业,甚至有银行的绿色金融业务相关企业达到10万家以上。当面对这种规模的企业数量,通过向每家企业发放问卷,让企业填报自己的碳数据是非常不可行的。在这种情况下,只有借助于大模型算法来帮助金融机构实现大批量、高效,并且更为精准的信贷投放。

“以可持续金融数据为例。”北京秩鼎技术有限公司创始人、CEO刘相峰分析,可持续金融数据范围大,处理成本较高,基于大量人工智能技术的自动处理和手工处理的结合,可以大幅度提高可持续金融数据的处理



效率和准确性。业内人士认为,为了支持分布式架构、大数据、人工智能等金融科技的运用,不少金融机构当前已初步具备相应的算力基础。但对于生成式人工智能的训练来说,金融机构的算力储备远远不足,鉴于发展算力中心的巨大成本以及金融机构落地生成式人工智能多采用外部采购大模型的情况,未来金融机构的算力建设仍有待投入。

另外,由于人工智能模型训练用的数据集来源分布广泛,质量参差不齐,原始数据需要经过多次清洗加工,训练过程还需要进行人工标识和校准,这些均需专业人员完成。当前虽然拥有海量数据,但标识库质量等仍然难以满足模型训练需求。业内专家建议,有关部门需尽快规划专项资金并制定引导政策,抓紧扶持相关产业发展,助力人工智能发展。

提升数字化监管能力

数字金融的快速发展也会带来一些新的风险形态。北京焯简科技有限公司是一家金融科技公司,该公司创始人费斌杰对记者表示,大语言模型颠覆了很多人对于人工智能能力边界的想象,但也带来了相应的风险需要完善监管。“大模型存在幻觉现象及可靠性不足的问题,金融大模型和投资研究进行有效结合须基于更多的金融全行业数据。”费斌杰说。

数字金融所包含的数字化转型,不仅是金融机构的数字化转型,也包含了金融监管

山东省济南市 政策加码助力民企发展

为进一步促进民营经济做大做强,推动民营经济健康高质量发展,山东省济南市今年出台了《关于开展攀登行动支持民营企业跨越发展的若干措施》(以下简称“若干措施”),创新性提出5方面行动、21条政策举措,围绕民营企业发展壮大打出“组合拳”。

融资难、融资贵是困扰民营企业发展的突出问题。《若干措施》中提出实施融资促进行动,每年拿出财政资金支持企业贷款融资,推出“济担一攀登贷”政策性担保贷款产品。通过“企业—银行—担保平台—政府部门”四方联动,既帮助企业解决融资门槛高的问题,又引入银行竞争机制。截至11月底,全市已有268家企业进行了“济担一攀登贷”项目备案,担保贷款审批156家企业,通过审批金额26.95亿元,有效缓解了企业资金周转不畅问题,降低了融资成本。

同时,《若干措施》还提出实施市场拓展行动,鼓励当地龙头企业牵头组建产业联盟,对贡献突出的产业联盟给予经费补贴。今年以来,济南市发挥“民营企业服务站”“民营企业交流中心”服务平台作用,通过组建联盟、举办交流活动等多种方式,推动大中小企业携手,促成国企民企牵手,促进企业融通发展。针对龙头企业不够多的问题,着力推动民营企业扩规模、上台阶,建立健全梯度培育机制,实施首席服务专员制度,聘任服务专员,为企业提供全方位服务。

此外,开展多领域人才赋能行动,实施民营企业企业家素质提升工程,设立民营企业发展智库,打造集培训培养、参谋咨询、合作交流等功能于一体的产学研融合平台;推动优化营商环境新举措,开展民营经济高质量发展示范创建、发展环境评价等一系列工作,为民营企业发展营造良好生态。

(数据来源:山东省济南市民营经济发展局) ·广告

贵州安顺供电局 创新实施“一二三工作法”

今年以来,南方电网安顺供电局构建“一二三工作法”,即通过梳理一张核心技能清单,做实评价、培训2项工作,建立纵向到底的部门、班组、个人3级绩效激励机制,推动专项工作落地落实。

梳理一张核心技能清单。专业管理部门与班组直线经理共同梳理班组核心业务,明确班员需掌握的核心技能,建立核心技能清单,形成5个专业核心技能清单共计203项,为明确员工核心技能提供对照标准。

抓实培训评价双循环。根据班员核心技能评价等级情况,按照“不要求每一位员工掌握所有核心技能,但每一项核心技能在班组内至少有2名员工掌握”的原则,统筹制定班组培训计划及个人技能提升计划,确保各项核心业务均能由掌握核心技能的班员自主开展。通过自主培训、专业培训、新员工“4个一”培训构建三维培训新格局,提升核心技能水平。

建立3级绩效分配模式。构建“部门+班组+个人”3级绩效分配模式,督促直线经理在激励员工干事创业方面发挥积极作用,鼓励试点班组在自主作业、核心能力培训、评价以及班组绩效分配方面勇于变革。建立绩效工资分配与员工核心技能等级挂钩机制,绩效工资向核心技能水平高的员工倾斜,激励员工勤学肯干,激发内生动力。

通过“一二三工作法”,以绩效和专项奖励为抓手,促进员工培训评价双循环,形成“缺什么补什么、补什么会什么、会什么干什么、干什么得什么”的技能培养路径,切实解决基层核心业务管理弱化、员工核心技能空心化问题,助力企业实现高质量发展。

(数据来源:贵州安顺供电局) ·广告

山东高唐经济开发区 创新重构产业提升空间

近年来,山东高唐经济开发区立足园区实际和长远发展,打破行政区划界限,与青岛经济技术开发区合作共建,对接产业转移,采取“一链一策”“一企一策”等创新服务措施,集聚战略性新兴产业链建设,加速改变经济格局与产业形态,重构高质量发展的产业空间。

食品加工产业是山东省高唐县农民增收的支柱产业,具有较强的带动作用。为提升产业链核心竞争力,高唐经济开发区以总投资12亿元的食品产业园区健康生物科技园为载体,实行“链主企业+产业园区+招商专班+重点招商地区”运作模式,助力产业链补链延链。采取“一链一策”“一企一策”,推进产业链迭代升级,整个开发区实现了“亮点引爆、争先恐后”的企业转型格局。

为推动企业走上科技创新的高质量发展之路,高唐经开区党工委一方面积极与国际知名企业建立联系,为产业提级、产品提质、管理提升注入新动力;另一方面,与国家重点实验室及高校开展合作,增强企业与业内知名高校和技术团队深度合作,助力产业链补链延链。园区引进了由知名博士后领衔的研发团队,通过打造食品安全示范园,帮助企业树立食品安全品牌。

依托一区多园规划布局,高唐经济开发区通过承接青岛经济技术开发区产业转移的机会多举措推动产业链建设,实现产业升级。双方在产业孵化、项目建设、投资开发、内外贸易等领域落实深度合作,着力吸引一批航空食品、功能食品、保健食品入驻,实现生产要素的集聚耦合,努力打造食品产业的生态高地,夯实产业链高质量发展之路。

(数据来源:山东高唐经济开发区) ·广告

江西省丰城市 做好水土保持绿色发展

为进一步推动企业绿色高质量发展,倡导绿色生产、生活方式,推动“三比三争”活动不断走深走实,近日,江西省丰城市水利局志愿者来到江西省晒海油脂有限公司开展节约用水、水土保持科普宣传教育活动,增强企业的节水意识和保护水土资源、爱护环境意识。

在生产车间,志愿者们重点参观了循环水系统的冷凝器、换热器、冷却塔、循环水池等节水设备,查看了取水量计量设施安装情况及运行状况。企业负责人介绍,公司取水水源主要是自来水及外购水蒸气,自来水全部实现循环利用,水蒸气利用后部分水用于补充循环冷却水的损耗,另一部分用于厂区的环境卫生及绿化用水,实现了零排放。单位产品用水量低于4.0立方米/吨,达到了《江西省工业企业主要产品用水定额》中食用油加工行业用水领跑值标准,企业在2023年度获评江西省节水标杆企业。

在新建厂房施工工地,志愿者们检查了厂区的绿化以及排水沟的具体情况。在勘察现场情况后,督促企业及时开展水土保持后续设计及施工场地的水土保持工作等,在项目完工后,及时开展水土保持设施自主验收工作。

随后,志愿者们向企业员工进行了节水和水土保持知识科普宣传,并就企业存在的用水、节水及水土保持等方面的问题进行解答,提供现场指导服务。活动结束后,企业负责人表示,今后将持续加强用水管理,严格落实计划用水,有效节约和保护水资源,做好水土保持工作,实现企业绿色可持续发展。

(数据来源:江西省丰城市水利局) ·广告