

內地房貸貼息穩樓市 剛需客受惠

措施限首套住宅 樓價需低於150萬

提振信心

中央財政首次對商業性個人房貸予以貼息。財政部、中國人民銀行、金融監管總局昨日聯合發布《關於實施居民購房貸款貼息政策的通知》（《通知》），明確自今年10月1日起，在全國實施居民購房貸款貼息政策，實施期暫定一年，符合條件的居民房貸可享1個百分點的貼息支持。

分析稱，新政是對中央政策部署的具體落實，重點支持新購中小戶型、總價較低的剛需群體，希望通過強化財政金融政策協同，減輕購房者的房貸利息負擔。鑒於新政釋放了穩樓市、穩預期的積極信號，四季度房地產市場有望迎來一波剛需釋放潮。

大公報記者 倪巍晨

《通知》稱，貸款購買商品住房的居民家庭，符合條件均可享受中央財政貼息政策支持，且「執行中資金總規模不設上限」。具體而言，一是使用新發放的商業性個人房貸購買首套住房，不包括存量貸款置換；其中，「首套住房」認定按現行政策執行，即包括新房和二手房。二是所購住房建築面積不超過120平方米。三是所購住房價格不超過150萬元（人民幣，下同）。

貸款上限百萬 利息成本減5萬

官方在答記者問中解釋，設置上述條件，意在聚焦支持剛需群體的基本購房需求，中央層面統籌惠民生、保基本、廣覆蓋、促公平和財力可能，在全國範圍力求平衡。對使用貸款購買保障房和使用公積金貸款購房的相關群體，國家已有相關政策支持，此次不疊加享受政策。財政部門按貸款本金給予年化1個百分點、期限不超過5年的貼息支持，單戶可享受貼息的貸款規模上限為100萬元。按目前首套住房商業性個人房貸利率估算，新政相當於優惠了利率的三分之一。以一筆長期限100萬元商業性個人房貸測算，貼息政策最多可幫助借款人累計減少付息近5萬元。

上海中原地產市場分析師盧文曦表示，新政是落實國務院常務會議工作部署的具體體現，最大意義在於釋放強烈的穩樓市、穩信心信號。「四季度是穩住全年經濟增長的

關鍵期，房地產消費端同樣需要穩住」。新政有助樓市剛需的進一步釋放，有利帶動房地產消費。一方面，三、四線城市可加速房地產市場庫存去化；另一方面，一、二線城市剛需客群也有望加快購買「老破小」的步伐，並打通新房和存量房市場的置換鏈條。

分析：促進三四線城去庫存

58安居客研究院院長張波也判斷，新政核心受益層主要是三、四線城市，以及縣城和城市群衛星城；受益面較大的是普通二、三線城市，局部受益的是強二線外圍板塊。

中國指數研究院的報告分析，房貸貼息以財政空間置換貨幣政策空間，為宏觀政策打開新的操作通道，成為兼顧民生保障與穩定市場的結構性政策工具，對於穩定樓市預期，促進需求釋放有直接利好。「預計首套住房需求將出現階段性釋放」。

展望未來，招聯首席經濟學家董希淼相信，此次貼息力度總體不大，但屬於精準滴灌，而非全面刺激。他建議，下一步可對房貸貼息政策進行再優化，一是將所購住房價格上限從150萬元調高至300萬元，更好支持熱點城市外圍區域和更多的剛需家庭；二是將存量住房貸款納入貼息範圍，使已購房的家庭也能享受財政貼息支持，進一步減輕居民還貸壓力、釋放消費潛能；三是視政策實施效果，適當延長貼息政策的實施期限，進一步傳遞穩定房地產市場的更明確信號。



▲內地實施居民購房貸款貼息政策，市場預期四季度房地產市場將迎來一波剛需釋放潮。

居民購房貸款貼息政策要點

支持對象	貸款購買商品住房的居民家庭，符合條件可享財政貼息支持，執行中資金總規模不設上限
受惠條件	使用新發放商業性個人住房貸款購買首套住房，建築面積在120平方米及以下，房價在150萬元人民幣及以下
政策時限	自10月1日起實施，暫定1年
貼息標準	經辦銀行新發放符合條件的首套住房商業性個人住房貸款，財政部門按貸款本金給予年化1個百分點、期限不超過5年的貼息支持，單戶可享受貼息的貸款規模上限為100萬元人民幣

大公報記者倪巍晨整理

人行降抵押補充貸息 支持「六張網」建設

【大公報訊】為貫徹中央政治局會議精神和國務院常務會議部署，實施好適度寬鬆的貨幣政策，中國人民銀行調整完善貨幣工具，包括下調抵押補充貸款（PSL）利率0.25個百分點；擴大抵押補充貸款支持領域；增加科技創新和技術改造再貸款額度2000億元（人民幣，下同）；增加支農支小再貸款額度5000億元。人行表示，將繼續根據宏觀經濟運行情況、物價走勢和宏觀調控需要，綜合運用多種貨幣政策工具，保持流動性充裕，引導調控好利率水平，服務實體經濟高質量發展。

科技創新再貸款額度增2000億

人行下調抵押補充貸款（PSL）利率0.25個百分點。一年期抵押補充貸款利率從1.75%降至1.5%，更好激勵政策性銀行支持實體經濟、服務國家戰略。同時，擴大抵押補充貸款支持領域，將水網、新型電網、算力網、新一代通信網、城市地下管網、物流網等「六張網」建設納入抵押補充貸款支持領域，引導政策性銀行加大對「六張網」建設的金融支持。

此外，增加科技創新和技術改造再貸款額度2000億元，並將該項再貸款支持比例統一從60%提高至100%。調增後，科技創新和技術改造再貸款額度從1.2萬億元增至1.4萬億元，且支持比例更高，有助於引導銀行加大對中小科技型企業貸款投放，更好地支持企業擴大重點領域設備更新投資。

增加支農支小再貸款額度5000億元，其中民營企業再貸款額度增加3000億元。調增後，支農支小再貸款和再貼現額度從4.35萬億元增至4.85萬億元，其中民營企業再貸款額度從1萬億元增至1.3萬億元，將進一步激勵地方法人銀行加大對涉農、小微企業，尤其是中小微民營企業的信貸支持。

分析認為，在海外央行普遍加息下，本次貨幣政策組合拳並未轉向全面降準降息，而是將重點放在綜合運用並適時調整貨幣政策工具上，既體現了適度寬鬆基調下結構性貨幣政策工具精準發力的思路，也兼顧短期穩增長與長期結構轉型，有助打通微觀市場主體融資堵點，實現穩增長、促轉型、強信心多重目標，為經濟平穩增長創造適宜的貨幣金融環境。



▲綠創贛鋒儲能（江西）公司董事長張文舉表示，香港是企業連通內地儲能產業鏈與全球新能源市場的關鍵節點。

大公報記者黃慧攝

揚帆出海

近年特區政府推動內地企業「借港出海」之舉措，尤其是「內地企業出海專班」（出海專班），受到內地企業好評。今年8月，綠創贛鋒儲能（江西）公司董事長張文舉，跟隨由商務及經濟發展局局長丘應樺率領的「內地企業出海專班」考察團，赴馬來西亞吉隆坡開展交流。此行收穫豐富，為公司布局東盟儲能市場打下了良好基礎。張文舉指出，出訪獲高規格政企對接機會，大幅縮短市場摸索周期，更切身感受到香港作為出海支點的獨特價值，「內地產業實力+香港平台優勢」正是進軍海外市場的高效組合模式，讓其出海之路事半功倍。



大公報記者 黃慧 江西報道



▲綠創贛鋒儲能「內地企業出海專班」考察團今年8月赴馬來西亞交流考察，圖為考察團成員合影。

受訪者供圖

內企實力加香港優勢 出海事半功倍

綠創贛鋒儲能：搭建對接渠道 縮短摸索周期

張文舉在接受《大公報》記者採訪時表示，其母公司贛鋒鋰業過去在「出海」的過程中，得到特區政府，包括商經局、投資推廣署的大力支持，成效理想。如今，「出海」已邁入新階段，綠創贛鋒儲能將以香港為支點進一步推動全球化布局，目前綠創贛鋒儲能（香港）公司正處於投資註冊籌建階段，未來將作為海外區域運營平台。該平台落地後將依託香港綠色金融工具，推動EaaS（Energy as a Service，能源即服務）、合資共建模式項目落地。

輸出技術投資 深化本土合作

張文舉坦言，企業「出海」不應單打獨鬥，要善用香港官方商貿平台、代表團資源，可以少走彎路。「如果依靠企業自身開拓對接這一級別的政商資源，需要花費很長時間。此次行程集中搭建對接渠道，讓我們直觀了解馬來西亞NIMP 2030新工業藍圖、NETR能源轉型路線圖，吃透當地新能源、算力儲能的政策導向，快速把握住了工商業儲能、數據中心儲能的市場機遇。」

在和馬來西亞各界交流之後，綠

創贛鋒儲能團隊意識到，「出海」不能只看短期項目機會，要懂懂東道國的頂層產業與能源政策，對齊當地發展目標。張文舉說，「馬來西亞不單是需要儲能硬件產品，更歡迎帶來技術、投資、運維能力的一體化解決方案。當地更看重企業能不能帶動本地產業、創造就業，這也修正了我們『出海』的思路，不能只輸出設備，要思考如何做好深度的本土化合作。」他透露，此行先後同馬來西亞中華總商會、馬來西亞數字經濟發展局等重要機構開展面對面座談，對接了豐隆集團等當地頭部財團。

談及香港的角色，他表示，香港作為國際綠色金融與全球新能源產業合作的重要樞紐，是企業連通內地儲能產業鏈與全球新能源市場

的關鍵節點。香港對贛鋒鋰電及綠創贛鋒儲能轉型全球化新能源服務商，有四大核心價值：一是綠色金融樞紐，對接國際資本與綠色金融工具，解決海外儲能項目融資難題；二是合規架構平台，普通法體系適配國際商事環境，依託香港專業服務機構，管控跨境投資法律、稅務風險；三是商貿對接橋樑，借助香港官方全球網絡，高效對接海外政府、商會與產業財團；四是國際品牌視窗，提升在全球新能源市場的公信力。

投資推廣署提供三大支持

在推動全球化布局當中，企業獲得投資推廣署提供的三方面支持。一是提供一站式服務，協助綠創贛鋒儲能完成香港區域總部落地，統籌解決機構設立、人才配置、專業服務對接等各類落地實務事項；二是依託其全球辦事處網絡，作為核心聯絡樞紐，協助綠創贛鋒儲能對接馬來西亞等海外當地政府、商會及產業合作夥伴，拓寬商務合作渠道；三是對接整合香港綠色金融資源，同時借助官方商貿活動提升綠創贛鋒儲能國際品牌影響力。



▲贛鋒鋰電儲能電站。

受訪者供圖

發展戰略

力拓儲能 力爭全球第一梯隊

2025年以來，全球儲能市場持續爆發式增長，行業格局加速重塑。面對這一變局，贛鋒鋰電從單一電池製造商，向「電池+場景+服務」的解決方案商轉型，近期提出「大力發展儲能業務，衝擊全球第一梯隊」的戰略。

綠創贛鋒儲能（江西）公司董事長張文舉表示，綠創贛鋒儲能正是在這背景下成立的聚焦工商業儲能的業務載體，以全產業鏈為根基，以鋰電科技和AI智能技術為底座，運用優化理論和數字技術，服務客戶改善能源使用效率，助力區域綠色能源轉型；以「產品+投資+服務」為抓手，海內外同步推進，並可在工商業場景聯動虛擬電廠、源網荷儲業務，豐富母公司整體儲能應用場景。

依託母企全產業鏈 成本可控

面對全球儲能市場激烈競爭，依託母公司全產業鏈，贛鋒儲能已形成三方面獨特優勢：成本可控、供應鏈穩定、長周期運營安全。張文舉強調，「海外儲能市場，拚的不只是設備，拚的是一整套投資、運營、本地化服務的綜合實力。全產業鏈不是簡單拼接，而是打通全鏈路能力，將成本、供應鏈、安全三大優勢落到真實項目運營當中，這也是我們參與全球儲能競爭的核心底氣。」