

双向稳楼市

2022年贷款市场报价利率(LPR)下调情况

时间	期限	利率	降幅
8月22日	1年期	3.65%	5个基点
	5年期	4.3%	15个基点
5月20日	1年期	3.7%	/
	5年期	4.45%	15个基点
1月20日	1年期	3.7%	10个基点
	5年期	4.6%	5个基点



继8月19日多部门出台措施助企业端“保交楼”后，稳楼市的触角又伸向消费端。8月22日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布最新市场报价利率(LPR)，1年期LPR为3.65%，5年期以上LPR为4.3%。

有业内人士分析，LPR连续下调，同时政策性银行专项借贷祭出，在住房消费端和企业稳定端双向出手，一方面有利于稳定市场预期，促进需求入市；另一方面，解扣目前保交楼问题中的资金缺口，从而实现双向稳楼市的目的。

住房消费端： LPR连续下调

8月22日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布最新贷款市场报价利率(LPR)，1年期LPR下调5个基点、5年期以上LPR下调15个基点，由3.7%、4.45%调整至3.65%、4.3%。

值得注意的是，此次降息为非对称降息，1年期LPR下调5个基点，5年期以上LPR下调15个基点，5年期以上LPR为今年第三次下调。2022年截至8月，5年期以上LPR共计下调35个基点，为2019年房贷利率换锚5年期以上LPR之后降息力度最大的一年。

此次5年期以上LPR是今年以来继1月和5月后第三次下调。实际上，业内对于本次LPR下调早有预料。

8月15日，央行开展4000亿元中期借贷便利(MLF)操作(含对8月16日到期的6000亿元MLF的续做)和20亿元公开市场逆回购操作，中标利率分别为2.75%、2%，均较前期下降10个基点。这一操作也被视为LPR下调的指向标。

本次5年期以上LPR下降至4.3%，同时亦预示着购买普通住宅的首套房贷利率下限降至4.1%，二套房贷利率下限为4.9%。易居研究院智库中心研究总监严跃进对此分析道，若按15个基点下调幅度的角度计算，100

万元贷款金额、30年等额本息的方式，每个月月供可以减少100元左右。叠加此前降息效应，今年购房者可以享受更大的利息优惠。

“居民消费积极性，对于信贷需求的恢复有着重要意义。”诸葛找房数据研究中心高级分析师陈霄表示，本次LPR变动的一个重要特点就在于不对称调整，并且与房贷利率挂钩的5年期以上LPR下调力度更甚。这体现了对于房地产市场的政策倾斜力度，尤其是在当前观望情绪尚浓，市场信心亟需提振的背景下，这样的政策安排对于整个房地产市场而言是一项重大利好政策，体现了中央对房地产市场的实质性支持。

中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静也表示，房贷利率下调，降低了购房者置业成本，本次降息是落实国务院“支持住房刚性和改善性需求”的要求，对市场信心和市场预期的企稳将起到积极作用。

企业稳定端： 政策性银行专项借贷祭出

就在LPR调整的前三天，住房和城乡建设部、财政部、人民银行等有关部门出台措施，完善政策工具箱，通过政策性银行专项借款方式支持已售逾期难交付住宅项目建设交付。

专项借款精准聚焦“保交楼、稳民生”，严格限定用于已售、逾期、难交付的住宅项目建

设交付，实行封闭运行、专款专用。通过专项借款撬动、银行贷款跟进，支持已售逾期难交付住宅项目建设交付，维护购房人合法权益，维护社会稳定大局。

“当前中央及监管部门房地产相关支持政策接连落地，为各地因城施策释放空间。”对于近期政策层面左手下调LPR、右手祭出银行专项借贷，陈文静分析道，一方面LPR的下调为各个城市的房贷利率下调继续提供空间，有利于稳定市场预期，促进需求入市；另一方面，此前多地的“断供”事件对市场情绪带来扰动，资金问题是“保交楼”最大阻碍之一，这次多部门通过政策性银行专项借款方式支持已售逾期难交付住宅项目建设交付，也是稳定楼市的重要手段。

企业融资与首付比例 成下一个期待

“政策利好不等于行业信心的恢复。”在同策研究院研究总监宋红卫看来，目前整个房地产行业的信心仍然没有恢复，金融机构不敢给民企贷款融资，大部门民营房企资金链断裂的风险还没有解除，房企投资意愿不足，购房者仍然惧怕买到烂尾的项目，仍是目前存在的问题，因此，除了当前下调LPR以外，地产市场仍需更多支持性政策以修改行业信心。

根据中指不完全统计，2022年7月单月，83省市累计出台93条房地产调控政策，在7月28日政治局会议提出“因城施策用足用好政策工具箱”后，各地政策松动继续向一、二线

城市扩展，政策力度也有逐渐加大的趋势。

8月4日，北京市住建委公众号发文《多措并举提升老年家庭居住品质营造全龄友好型社区》，对现行限贷政策出现一定程度松动迹象；8月8日，广州再下调落户门槛，现本科学历、社保在保即可申请入户；8月12日，苏州、无锡相继出台限贷松绑政策，苏州二套房首付比例由贷款结清50%、贷款未结清80%，分别下调至30%、60%；无锡则将二套房首付比例由贷款结清40%、贷款未结清60%，下调至30%、50%。

对于下一个期待，陈文静预计，政策力度有望持续加大，未来将有更多城市在优化认房认贷标准，调降首付比例等配套政策方向进行发力，配套政策的叠加出台，将更好地促进刚性和改善性住房需求释放，带动楼市的企稳恢复。北京商报记者 王寅浩 孙永志

X 西街观察 Xijie observation

苹果华为 台下的硝烟

陶凤

在先声夺人方面，苹果和谁都不想输给对方。9月6日，华为Mate50将与iPhone14狭路相逢。而社交媒体围绕两款新产品的讨论，已经兵未动粮草先行了。

王者相遇，手机市场好久没有像最近这么大水花了。阔别两年，华为Mate50终于“回来了”。而面对苹果，人们总是一边骂它，一边又难以拒绝它。

由于众所周知的原因，华为Mate50姗姗来迟，其他手机厂商一个都不能打，苹果在没有了重量级的对手时，也变成了缺乏竞争力的苹果。

高端手机必有一战，只是这一战让人久等了。社交媒体上的论战比真机来得更热烈，外观、配置已经被大家猜得大差不差，剩下点悬念，留给当事人自己揭晓吧。

智能手机发展到今天，对于大多数普通用户来说，功能进化对应日常使用早就绰绰有余。高手对决，打的是技术应有之战，市场占有之战，还有社交心理战。

站在消费端，我们总是都抱有期待，又总是留有遗憾，前所未有的关注，反复地对比，在新品身上有心理作用、情绪价值。

从企业本身，一场新品发布，不仅是面向消费者，面向同行，也是面向企业自己的。华为有自己的难处，美国几轮制裁之后，面向公众市场的手机业务最先看到“波澜”。

在手机业务遭遇变局的时候，

华为常务董事余承东说过：“华为高端市场让给了苹果，中低端让给了国内手机厂商。”从Mate40开始，肉眼可见的，华为在海外市场的亮相越发简约。而到了Mate50，华为迫切需要一场找回士气之战。

同场竞技，有何不可。这些年，华为重新排兵布阵，加码云服务、切入汽车市场、拓展能源军团。尽管手机销量大减，荣耀又被剥离，华为消费者业务中手机始终不能丢。

大多数群众普遍认为，从iPhone开始，才是智能手机时代的开启。这些年失望常在，骂声常有，但始终被偏爱。

数月来关于iPhone14的产业链动态消息接连不断，早已将这款尚未问世的新机型扒了个“底朝天”。就在新品发布之前，打开苹果官网，爽心悦目，和夏天很对味，“一次突如其来的关于iPhone13优惠活动，都是在为新的iPhone上市变相造势”。

苹果需要新的故事，也需要强劲的对手，这些都是社交网络上容易被大众捕捉的。像一场赛跑，每当感受到了来自国产手机的冲击力，尤其是高端机的冲击，苹果便会努力做出升级，而在国产手机快要追赶上的时候，就会找一个此前已经积累的技术下放。

无论是科技达人的专业剖析，还是吃瓜群众的外围点评，这是一次外界期待已久的同台，但所有的硝烟未必都在台上。

加入DEPA工作组成立 中国新基建出海加速

中国是全球第二大数字经济体，正在加快数字化发展，建设数字中国，稳步拓展规则、规制、管理、标准等制度型开放。8月22日，商务部新闻发言人就《数字经济伙伴关系协定》(DEPA)成员国决定成立中国加入工作组有关情况答记者问，其中提到，中国加入《数字经济伙伴关系协定》(DEPA)工作组正式成立，这意味着我国全面推进加入DEPA的谈判。

新基建是我国数字经济转型升级的重要基础，数字经济扩大开放，我国新基建出海也将随之加速。专家分析认为，中国后续若正式加入DEPA，将打破国与国之间的数字经济规则壁垒，为DEPA其他成员国带去中国的数字经济市场机遇，也将进一步促进我国新基建产业扩大开放。

工作组正式成立

数字经济是数字时代国家综合实力的重要体现，是构建现代化经济体系的重要引擎。为与高标准国际数字规则兼容对接，拓展数字经济国际合作的积极意愿，在多番前期工作后，8月19日，中国加入《数字经济伙伴关系协定》(DEPA)工作组正式成立。

“成立加入工作组意味着我国全面推进加入DEPA的谈判。下一步，中方将在加入工作组框架下，全面做好加入DEPA的准备，与DEPA成员开展实质性谈判，持续推进加入进程。”商务部新闻发言人表示。

DEPA由新西兰、新加坡、智利于2019年5月发起，2020年6月签署，是全球首份数字经济区域协定。该协定以电子商务便利化、数据转移自由化、个人信息安全化为主要内容，并就加强人工智能、金融科技等领域的合作进行了规定。

“DEPA成立的初衷是解决数字经济跨境监管问题，包括跨境支付监管、跨境数据监管、跨境信息安全等，主要是规范各国数字经济秩序。”浙江大学国际联合商学院数字经济与金融创新研究中心联席主任、研究员盘和林在接

受北京商报记者采访时表示：“一方面是促稳定，解决数字经济发展过程中的负外部效应，如安全方面，另一方面是促发展，使域内国家减少数字经济跨境交易的壁垒，鼓励合法的跨境数字贸易。”

值得注意的是，虽然当下DEPA成员国仅有三国，但其范围仍在不断扩大当中。智利外长阿拉芒曾在2021年11月23日的公报中表示，智利欢迎并且热烈支持中国加入DEPA的申请，并对加拿大和韩国等国有兴趣加入该协定表示欢迎。目前，韩国正在争取加入，加拿大、美国等国均有加入意愿。

促进新基建打破存量瓶颈

新型基础设施建设是数字经济的发展基石。全国政协常委、民建中央副主席、上海市政协副主席周汉民曾公开表示，要想打造数字贸易开放创新体系，也需加快新基建，打造国际互联网交换中心，构建起安全便利的国际互联网数据专用通道，加强数字信任安全底座建设。

而中国预备加入DEPA，则有利于推动数字贸易领域扩大开放，与成员建立起规则相通、标准相容的一体化数字贸易市场，从而促进新基建产业的扩大发展。“我国新基建经历了几年蓬勃发展，当前存量部分基本饱和，市场供给充足。数字企业要打破存量瓶颈，一方面是通过开拓新的数字场景应用来挖掘新的基建需求，另一方面是通过出口数字服务，跨境提供数字解决方案来实现数字服务贸易的出口。”盘和林解释道；但数字贸易出口方面存在一些限制，主要是规则壁垒，各国为了保护数据和信息安全，也是为了保护本国数字企业，设立了更高的壁垒，也限制了数字技术在国与国之间的流通，而DEPA则是打破这些壁垒，在国与国之间建立互信的一条可行路径。”

在具体的规则设定上，北京工商大学商业经济研究所所长洪涛教授在接受北京商报记者采访时指出，DEPA初期谈判将涵盖电子

发票、人工智能监管、数码身份验证、电子付款等议题，为后续进一步支持相应中小企业在数字经济时代的转型发展铺路。这些都是中国特有的一些科技应用，并且具有独特的核心竞争力。”

为成员国带去市场机遇

“中国是全球第二大数字经济体，正在加快数字化发展，建设数字中国，稳步拓展规则、规制、管理、标准等制度型开放。”商务部新闻发言人表示；中方愿与各国共同塑造开放、安全的数字经济发展环境，共享数字经济发展红利，为推动全球数字经济发展作出积极贡献。”

事实上，中国加入DEPA也将为其成员国带去数字经济发展机遇。盘和林介绍，我国有庞大的数字产业市场，这对于DEPA成员国是有吸引力的，这些国家都尤其希望以技术出口的方式参与到我们的市场中来。”

具体而言，据洪涛介绍，近十年来，我国缩小了与发达国家的距离，并且开始引领数字技术的发展，在网上支付、电子结算、物流寄送、全球物流骨干枢纽、海外仓建设、5G推广、6G研发等方面，均具有较大优势。数据显示，我国人工智能产业2021年达1998亿元，2026年预计将超过6000亿元，年复合增长率达24.8%。

“在产业的数字化、数字的产业化、数字的资产化、数字治理等方面，中国具有较多的经验，可供DEPA成员国借鉴。”洪涛指出，中国电子商务走在世界前列，2013年至2021年，我国网络零售连续九年位列世界第一；此外，今年1月，国务院印发《“十四五”数字经济发展规划》，其中提到的11项工程都可以引入DEPA成员国。”

“我国正以开放姿态，坚持‘引进来’和‘走出去’双向并举。‘引进来’是基础技术方面引进来；‘走出去’是跨境贸易、可控数据上走出去。”盘和林表示。对此，洪涛进一步指出，这将有利于我国与各个合作国的数字经济发展，也有利于打破西方对中国数字经济发展设置的瓶颈。

北京商报记者 陶凤 冉黎黎