



金融信息采编

COMPILATION OF FINANCIAL NEWS

2018 年第 61 期 总第 635 期

合肥兴泰金融控股集团 金融研究所

咨询电话：0551—63753813

服务邮箱：xtresearch@xtkg.com

公司网站：http://www.xtkg.com/

联系地址：安徽省合肥政务区

祁门路 1688 号兴泰金融广场 2206 室

2018 年 08 月 21 日 星期二

更多精彩 敬请关注

兴泰季微博、微信公众号



宏观经济	2
上半年居民收入榜：9 省份超全国均线	2
财政部进一步完善地方政府债权发行机制	2
英政府将发布“无协议脱欧”技术公告	2
俄罗斯上半年经济增长 1.7%	3
监管动态	3
银保监会再度发文加速传导“宽信用”解决信贷难题	3
银保监会密集调研 类金融业迎强监管时代	3
货币市场	4
央行连续三日开展逆回购操作 净投放 1200 亿元	4
土耳其主权债信用评级遭下调 国际投资者面临新考验	4
金融行业	5
P2P 网贷统一“体检表”下发 防地方监管套利	5
2 年期国债期货正式上市	5
信托公司《资管新规》过渡期指导意见出台	5
国资国企	6
陕西：年内省属企业整体混改面将达 45% 以上	6
三大运营商“中考成绩单”出炉	6
热门企业	6
中国铁塔与阿里巴巴签署战略合作协议	6
阿里巴巴脱贫基金成立	6
投资聚焦	7
证监会召开闭门会 向券商分析师征询对市场看法	7
地方创新	8
北京：房地产开发企业不得拒绝购房人使用住房公积金贷款	8
义乌建成“无证明城市” 已取消 270 项证明材料	8
安徽将在全省范围内开展拒收人民币现金集中整治	8
深度分析	9
北京房租上涨背后的逻辑	9

宏观经济

上半年居民收入榜：9 省份超全国均线

国家统计局发布的数据显示,2018 年上半年,全国居民人均可支配收入 14063 元,比上年同期名义增长 8.7%,扣除价格因素,实际增长 6.6%。各省份之间的差别也很大。上半年,有 9 个省份的居民人均可支配收入超过全国平均水平,且全部来自东部沿海地区;有 4 个省份超过 2 万元大关,分别是上海、北京、浙江和天津。但还有 7 个省份低于 1 万元,全部来自西部省份。

财政部进一步完善地方政府债券发行机制

财政部日前印发《地方政府债券弹性招标发行业务规程》的通知称,为进一步完善地方政府债券发行机制,保障地方政府债券发行工作顺利开展,防范地方政府债券发行风险,财政部决定实行地方政府债券弹性招标制度。通知称,地方财政部门预先设定的计划发行额区间下限不得低于上限的 80%。

国务院促进中小企业发展工作领导小组召开第一次会议

刘鹤主持召开国务院促进中小企业发展工作领导小组第一次会议,强调要加大金融支持力度,加快体制创新和技术创新,健全激励机制,强化货币信贷政策传导,缓解融资难融资贵问题;完善资本市场,拓宽中小企业直接融资渠道,更好满足融资需求;要加强产权和知识产权保护,加大执法力度,提高违法成本,保护中小企业创新研发成果。

英政府将发布“无协议脱欧”技术公告

英国脱欧事务大臣多米尼克·拉布 19 日称,政府将于下周四开始首次发布一系列技术性建议公告,以使英国各界对可能出现的“无协议脱欧”做好准备。

拉布在接受英国媒体采访时表示,英国政府各部门将在八月下旬到九月末之间发布 70 条左右的公告。公告将包括对于企业、居民和公共团体的技术性建议。而在此前,欧盟方面就有关英国脱欧已经自行发布了 68 条技术公告。拉布强调,英国政府确信,不论谈判结果如何,“这些建议都是理智的、适当的、能维护国家稳定的公认手段”,

对于“减轻脱欧风险，确保英国成功脱欧”是非常必要的。

俄罗斯上半年经济增长 1.7%

俄罗斯经济发展部 17 日发布的统计报告显示，今年上半年，俄罗斯经济同比增长 1.7%，7 月经济同比增长 1.8%。

据俄经济发展部网站发布的报告显示，工业生产恢复增长是促进俄 7 月经济增长的主要原因。另一个重要因素是俄加工业发展势头较强，驱动力主要来自冶金、化工、食品及木材加工业。据俄经济发展部预测，今年俄经济增长有望达到 1.9%。此前俄央行预测今年俄经济增幅在 1.5% 至 2% 之间。

监管动态

银保监会再度发文加速传导“宽信用”解决信贷难题

8 月 18 日，中国银保监会发布了《关于进一步做好信贷工作提升服务实体经济质效的通知》，《通知》强调，进一步疏通货币政策传导机制，满足实体经济有效融资需求；大力发展普惠金融，强化小微企业、“三农”、民营企业等领域金融服务；支持基础设施领域补短板，推动有效投资稳定增长；积极发展消费金融，增强消费对经济的拉动作用；做好进出口企业金融服务，发挥金融在稳外贸中的积极作用；盘活存量资产，提高资金使用效率；有效运用保险资金，切实发挥风险管理和保障功能；规范经营行为，严禁附加不合理贷款条件；深化体制机制改革，加强服务实体经济能力建设。

银保监会密集调研 类金融业迎强监管时代

在 4 月底融资租赁、商业保理、典当等类金融行业的监管权从商务部转移到银保监会之后，银保监会已于日前开始密集对上述行业进行摸底调研、开会研讨。目前业内企业都在按照银保监会的要求填报提交材料。有些地方还被要求核实行业数据，总结情况并形成监管报告，并附上正常经营企业的“白名单”。据悉，银保监会已经召开研讨会议，新的监管文件正在酝酿，类金融行业将迎来强监管时代。

证监会建立行政处罚专家库

近日，证监会在充分总结吸取前期邀请专家参与案件讨论经验的基础上，建立了法律、会计、评估、金融等相关领域的行政处罚专家库，包括中国政法大学终身教授应松年在内的法学家、知名学者、政府部门资深专家和行业精英成为加入专家库的首批专家。证监会表示，行政处罚专家库的建立，有利于充分听取专家意见，借助专家力量更好解决行政处罚工作中遇到的复杂问题，不断提高依法行政水平，提升执法专业性、权威性和公信力。

货币市场

央行连续三日开展逆回购操作 净投放 1200 亿元

央行 20 日公告称，为对冲政府债券发行缴款等因素的影响，维护银行体系流动性合理充裕，20 日人民银行以利率招标方式开展了 1200 亿元逆回购操作。因公开市场今日无逆回购到期，故单日净投放 1200 亿元。至此，央行已连续第三个交易日在没有资金到期的情况下实施逆回购操作，亦为连续第三个交易日实现净投放。本周公开市场上共有 1300 亿元 7 天逆回购到期，无国库现金定存或中期借贷便利到期。

土耳其主权债信用评级遭下调 国际投资者面临新考验

土耳其货币危机再起波澜。上周末，标准普尔和穆迪两大国际评级机构相继宣布，将土耳其的长期主权信用评级下调至“垃圾级”。由于交易时段接近尾声，这一举措尚未完全反映在资产价格上，但市场情绪仍可见端倪：土耳其里拉在上周五的交易中再度明显下滑。业内人士认为，土耳其的动荡仍然会持续一段时间。不过，部分新兴市场稳健的经济基本面会对本国货币的汇率形成支撑。

金融行业

P2P 网贷统一“体检表”下发 防地方监管套利

P2P 网络借贷风险专项整治工作领导小组办公室近日下发的《关于开展 P2P 网络借贷机构合规检查工作的通知》指出,严格按照网贷“1+3”制度框架及有关规章制度,统一明确标准,从严把关。本次合规检查要于 2018 年 12 月底前完成。

值得关注的是,《通知》指出,各省(区、市、计划单列市)网贷整治办在机构自查和自律检查的基础上,择机就报告内容及数据的真实性等进行行政核查。如发现存在内容不真实、故意瞒报、漏报、弄虚作假等情况,要严肃通报,追责问责,并对网贷机构实行“一票否决制”。随《通知》下发的还有《P2P 合规检查问题清单》(以下简称《清单》),共涉及是否为自身或变相为自身融资、是否违规发放贷款、是否非法催收等 36 大项主要问题,具体包含 108 条细则。

2 年期国债期货正式上市

2 年期国债期货 8 月 17 日在中国金融期货交易所成功挂牌上市,这标志着我国已基本形成覆盖短中长期的国债期货产品体系。2 年期国债期货上市后,将形成 2 年、5 年、10 年关键期限国债期货产品体系,助力货币政策更加迅速、有效地传导。

信托公司《资管新规》过渡期指导意见出台

信托公司《资管新规》过渡期指导意见已经出台,目前已经下发至各银监局。多位知情人士透露,该《指导意见》总体延续了《资管新规》精神,依然是“严”字当头。但没有比资管新规更严格的规定,总体而言,对机构和市场影响偏正面。该《指导意见》在征求意见时期表示,对事务管理类业务(即通常所说的通道业务)进行了“善意、恶意”的划分,规定善意的事务管理类业务可以开展,恶意的事务管理类业务不能开展。

国资国企

陕西：年内省属企业整体混改面将达 45% 以上

从陕西省国资委获悉，上半年全省国资国企重点改革有序推进，推动国有企业效益持续提升。下半年国企改革时间紧、任务重，省属企业要全面完成“三供一业”分离移交任务，确保今年年底省属企业整体混改面要达到 45% 以上。

三大运营商“中考成绩单”出炉

上半年，中国移动、电信、联通三大运营商共赚 817.7 亿元，中国移动净利润 656 亿元遥遥领先，移动总客户数迈过 9 亿里程碑；净利润同比增速联通居首，达 232%；有线宽带用户数中国电信居首。

热门企业

中国铁塔与阿里巴巴签署战略合作协议

中国铁塔与阿里巴巴签署了战略合作协议。双方将在云计算、边缘计算、大数据等领域展开深度合作。阿里巴巴还将依托中国铁塔的资源能力，加快面向 5G、自动驾驶、车联网、新能源、智能设备等领域的探索布局。

阿里巴巴脱贫基金成立

阿里巴巴集团董事局主席马云宣布，脱贫工作已成为阿里巴巴的战略性业务，这项业务的行动宗旨是乡村振兴计划。未来 5 年，将投入 100 亿元到这项业务中，具体工作则由阿里巴巴脱贫基金承担。

这一基金的人员配置可谓高规格：马云任主席，蔡崇信、彭蕾、张勇、井贤栋 4 员大将担任基金副主席，阿里巴巴集团党委书记邵晓锋则任基金秘书长。发布会上，4 位副主席一一公布自己的脱贫计划。蔡崇信说，现在，很多年轻人自嘲“贫穷限制了我的想象”，他将关注贫困大学生群体，希望做到不要让贫穷限制孩子们的想象。负责“魔豆妈妈”项目的彭蕾将继续关注女性脱贫，张勇表示，他会负责把贫困地区的农



产品畅通无阻的卖出去，井贤栋则表示自己要把环境保护和脱贫结合起来。

投资聚焦

证监会召开闭门会 向券商分析师征询对市场看法

8月20日上午，证监会召集部分券商宏观分析师和策略分析师举行闭门会议，了解市场看法。据悉，监管部门现场并未做任何表态。

对比全球主要市场，中国股市的估值已经很有竞争力了：截至8月17日，上证综指的市盈率为12倍，沪深300的市盈率为11倍，上证50的市盈率仅为9.6倍，上证180的市盈率仅为10倍，创业板指为36倍。同期，日经225的市盈率为16倍，德国DAX的市盈率为14倍，英国富时100的市盈率为17倍，美国道琼斯和标准普尔的市盈率为23倍，纳斯达克的市盈率为55倍。

[返回首页](#)

地方创新

北京：房地产开发企业不得拒绝购房人使用住房公积金贷款

北京住房公积金管理中心 19 日消息，该部门日前联合多部门发布《关于进一步维护住房公积金缴存职工购房贷款权益的通知》。通知要求，房地产开发企业及其委托的房地产销售机构不得以提高住房销售价格、减少价格折扣等方式，限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款，不得要求或变相要求购房人签署自愿放弃住房公积金贷款权利的各类书面文件。

义乌建成“无证明城市” 已取消 270 项证明材料

8 月 17 日，义乌召开“无证明城市”新闻发布会。“经过半个月的检查和监测，义乌真正实现了市域内‘无证明’。”义乌市委主要负责人表示，今年以来，义乌率先提出打造“无证明城市”，向烦扰群众的各类证明“开刀”。截至 7 月底，义乌共分四批取消 270 项证明材料。

安徽将在全省范围内开展拒收人民币现金集中整治工作

根据中国人民银行的统一安排和部署，人民银行合肥中心支行将于近期组织全省人民银行分支机构开展拒收人民币现金集中整治工作。

据人民银行合肥中心支行工作人员介绍，按照属地管理原则，社会公众发现拒收现金或者采取歧视性措施排斥现金的行为，可以通过当地消费者权益保护、城市政务热线、人民银行专项投诉电话等各种渠道进行投诉、举报，人民银行将会同相关部门及时处理。

上半年安徽省单位 GDP 能耗下降 5%

今年上半年，安徽省能源消耗总量增长 2.91%，增幅比年度控制目标低 0.17 个百分点；单位 GDP 能耗下降 5%，比年度目标多下降 2 个百分点，能源消耗“双控”工作取得较好成效。

在能源消耗总量控制方面，对照各市 2018 年度能源消耗总量控制目标进度要求，合肥、亳州、阜阳、宣城、铜陵、池州和黄山 7 市为一级预警等级，形势十分严峻；

蚌埠和滁州 2 市为二级预警等级，形势趋于严峻；其余 7 市为三级预警等级，能源消耗总量控制工作进展顺利。

深度分析

北京房租上涨背后的逻辑

文章来源：中国金融四十人论坛 2018 年 8 月 16 日

北京房租涨价，是供需关系变了吗？

我爱我家市场研究院统计显示，2018 年上半年，北京市住房租赁的月租金均价为 4649 元/套，环比 2017 年下半年的 4335 元/套，上涨了 300 多元。由于租金上涨的预期，个人房东普遍不愿签约长租合同，大部分的租赁合同都是 1 年租期，占整个租赁交易的 79%，超过一年租期的交易占比仅 13.4%。

2018 年 7 月，北京租赁市场步入传统旺季，市场温度提升。据贝壳研究院 Real Data 数据，租赁成交环比增加 19.2%，市场成交节奏亦持续加快。单平米月租金为 91.5 元，环比上涨 2.2%。据中国房地产协会官方网站数据，同比来看，北京平均租金同比上涨 21.89%。

北京房租上涨原因是否出自供求关系的变化？

从供应端看，自去年“3·17”新政以来，北京楼市遭遇了史上最严厉的调控，截至今年 6 月，北京二手房价格平均下跌 15%，部分区域逼近 20%。二手房市场转冷导致的业主惜售心理，市场上可以用来租赁的房源，其实变得更多了。

再看需求，去年以来，北京市的人口流入净值，已经处在下降通道，据北京市统计局数据，2017 年末，北京全市常住人口 2170.7 万人，比上年末减少 2.2 万人，下降 0.1%，这是 2007 年以来北京常住人口的首次下降。此外，大量的低收入者，也被政策驱动推动离开北京。

能够供应的房源多了，总体需求在减少，那为什么房租却在增加？

出租房源现结构性变化 长租公寓崛起抬高租金

按照惯例，北京住房租赁市场存在两个高峰，一是 3 月返京人流产生的交易量高峰，二是 7 月大学生的毕业租赁需求旺盛。贝壳研究院认为，8 月仍是租赁旺季，预计成交将与 7 月持平或有进一步上升，租金水平仍有上涨压力。

除了毕业季需求旺盛等传统的原因之外,对于近期北京房租上涨的现象,中原地产首席分析师张大伟分析称,出租房源的结构性变化也会造成部分地方的房租上涨。

“很多租赁企业,特别是长租公寓运营商,把一些中低端的租赁房源,比如城中村收购之后做升级改造。过去有可能是中低端房源,现在变成了中高端房源,所以租金有明显的上行。”自从去年,北京开展清理群租房、违建房、地下室等存在安全隐患的低端租房产品之后,以品牌公寓为代表的中高端产品迅速扩张,从正规房屋租赁市场上扫货,抢占市场份额。举例来说,2015年1月成立的蛋壳公寓,到2018年6月已经进入北京、深圳、上海、杭州、天津、武汉、南京、广州8个城市,房源规模为12万间;融资之后,蛋壳公寓计划加快布局速度,2018年底目标管理30万间公寓。这就意味着蛋壳公寓在半年时间内要拿下18万个房间,保守估计6万套房源。

据了解,市面上常见的长租公寓品牌,通常比房东直租房源贵,同面积的单间房源的月租金大概贵500-1000元,此外,还需要加上10%的服务费用。

长租公寓的试水之路 政策支持融资

十九大报告提出:“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,让全体人民住有所居。”这释放出明确的信号:房地产调控将作为长效机制长期存在,五年甚至更长期都不会放松,对于热点和次热点城市调控政策甚至可能趋于强化。同时,通过“租售并举”的措施,来解决住房难问题。

政府对于租赁市场的培育由来已久。自2016年5月提出以建立购租并举的住房制度为主要方向以来,住建部、国土部等部委已牵头制定了5个指引性文件,并在中央重要会议中多次强调培育住房租赁市场的重要性。对于房企而言,当前房地产市场进入存量时代,改造更新成为了房企站位和破局的关键。抢滩长租公寓市场,成了众多开发商的一致动作。

在长租公寓运营中,金融的助力至关重要。据统计,房企20强中已有过半企业踏足长租市场,面对规模的追求,众多房企面临巨大的资金压力,寻求金融机构的支持,成为探索的主流。

据贝壳研究院和21世纪产业研究院共同发布的《2018中国住房租赁白皮书》,活跃在这一市场中的资金共有六类,分别是风险资本股权融资、产业基金、传统债权融资、互联网金融、租金收益权等债权ABS、类REITs。由于行业盈利模式的困境,风

险投资曾在 2017 年遇冷,但目前仍然是主要融资渠道。而行业一直“千呼万唤”的 REITs,至今尚未真正实现。

不过,国泰君安证券分析师谢皓宇认为,随着魔方公寓 ABS、自如 ABS 的成功发行以及新派、保利类 REITs 项目的成功发行,为长租公寓通过资产证券化方式融资开辟了崭新的道路。长城证券分析师汪毅认为,对于房企而言,REITs 将成为一种有效的融资工具,帮助企业盘活存量,加快资金流转,改善公司资本结构,使房企可以在开发运营商和资产服务商之间进行切换。另一方面,REITs 可为投资者提供风险较低、收益稳定的投资产品,进一步拓展投资渠道,加速金融市场的发展壮大。

此外,值得注意的是,获得金融支持的一种模式是银企合作。目前来看,这种方式于房企和银行都是双赢。从房企的角度,通过银企合作可以缓解房企融资的压力。如果按照传统的出租模式,由于不愿意将房屋由售转租,而通过长租模式,可加快资金回笼速度。从银行的角度,布局住房长租市场,不仅能履行国有大型商业银行的社会责任,而且还可以以未来住房租赁收益为锚,开发新型金融产品,缓解表内业务压力。

长租公寓盈利难 提高租金收益率≠提高租金

“跑马圈地”扩张的长租公寓项目,面临盈利难且回报周期长的困境。由此,“涨房租”提高利润率就成为不少运营商的短期选择。全联房地产商会创会会长聂梅生认为,提高租金收益率并不意味着提高租金。她表示,就中国的现实而言,应该降低土地价格,从而使运营商的成本得以下降。“企业的利益必须要考虑,原来有一大批招拍挂的土地,改成长租公寓是无法改的。”

同时,她认为长租公寓同时也需要金融支持:“资产证券化,REITs 和消费金融、租赁贷款这块要有强有力的政策支持,否则很难实现十几万亿的市场规模。”

着眼长远,如何完善盈利模式、降低成本、通过金融支持促进长租公寓发展,应该是业内最该思考的问题。

[返回首页](#)

免责声明

《金融信息采编》是合肥兴泰金融控股集团金融研究所推出的新闻综合类型的非盈利报告。内容以全球财经信息、国内财经要闻、行业热点聚焦和地方金融动态为主，并结合对信息的简要评述，发出“兴泰控股”的见解和声音，以打造有“地方金融”的新闻刊物为主要特色，旨在服务于地方金融发展的需要，为集团公司、各子公司和相关专业人士提供参考。

《金融信息采编》基于公开渠道和专业数据库资料搜集整理而成，但金融研究所对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。金融信息采编中的内容和意见仅供参考，在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。兴泰控股集团金融研究所不对使用《金融信息采编》及其内容所引发的任何直接或间接损失负任何责任。

《金融信息采编》所列观点解释权归金融研究所所有。未经金融研究所事先书面许可，任何机构和个人均不得以任何形式翻版、复制、引用或转载。