

· 关注 ·

央行连续8个交易日“按兵不动”

北京商报讯 (记者 程维妙 实习记者 宋亦桐)随着春运高峰临近,在定向降准和临时准备金动用安排的“呵护”下,市场预期仍较为平稳。2月5日,央行公告称,目前银行体系流动性总量处于较高水平,考虑到可吸收央行逆回购到期、现金投放等因素的影响,为维护银行体系流动性合理稳定,当日不开展公开市场操作,当日自然净回笼400亿元。这是央行连续第8个交易日暂停公开市场操作。

事实上,每逢春节临近,都是市场流动性的惯常紧张时刻。不过,今年市场资金面表现出了一种反季节性宽松。分析人士认为,这得益于央行在1月使用了SLF、MLF、PSL等货币政策工具,向市场补充流动性。央行也特别提到其中的SLF工具,称SLF利率发挥了利率走廊上限的作用,有利于维护货币市场利率平稳运行。

此外,央行还对国家开发银行、中国进出口银行、中国农业发展银行三家银行净增加抵押补充贷款共720亿元,1月末抵押补充贷款余额为27596亿元。

叠加央行前期加大资金投放以及定向降准实施的影响,中南财经政法大学产业升级与区域金融协同创新中心研究员李虹含认为,前期操作已有效缓解市场资金面紧张局势,暂停公开市场操作有助于市场平稳过渡,在央行“削峰填谷”的操作下,资金面大概率保持平衡态势。

稀财汇创始人、500金研究院院长肖磊同样表示,央行的操作对支持实体经济和缓解节前资金压力有很大帮助。而对于2月5日央行“按兵不动”的决定,肖磊认为,暂停公开市场操作跟目前市场整体资金成本有所下降有关系,大量的资金重新回到银行体系,整个货币政策的运用会更加有效。

比特币盘中跌破8000美元

北京商报讯(记者 岳品瑜 张弛)近日以来,比特币价格难掩颓势,继续下跌。据比特币价格统计网站INVESTING报价显示,2月5日,比特币全球均价盘中一度跌破8000美元,较1月5日最高点16917美元已经跌去近9000美元,月跌幅已经超过了50%。

与此同时,除比特币以外的其他数字货币也大幅度下跌。INVESTING显示,截至2月5日16时,ETH(以太坊)跌13.5%,报价818美元,周跌幅达到31.5%;XPR(瑞波币)跌近16%,报价0.8美元,周跌幅40.5%;BCH(比特币现金)跌15.5%,报价1072美元,周跌幅近36%。

北京商报记者了解到,比特币价格的利空因素包括来自韩国、印度、中国和欧美等全世界监管机构日趋严格的监管,日本加密货币交易所Coincheck纪录的5亿美元盗窃案等。另外,据外媒报道,2月2日以来,美国花旗银行、摩根大通银行和美国银行三大银行先后禁止了使用信用卡购买比特币。同样禁止信用卡购买加密货币的还有英国最大抵押贷款银行劳埃德银行集团,该行从2月5日开始禁止用户使用信用卡购买加密货币。

此前,1月30日,韩国最大数字货币交易平台Bithumb发布公告表示,对于在1月30日拥有虚拟账户的会员,Bithumb将会对虚拟账户进行一次性回收,重新发放新的实名账户。同时,新注册的账户只能利用农协银行和新韩银行中的一个账户。受此消息影响,比特币价格在1.2万美元附近震荡的基础上再度下跌至1万美元附近。

更早些时候,1月21日,外媒报道称印度四家大银行已冻结了印度主要比特币交易平台的账号。这四家银行分别是印度同心银行、HDFC银行、YES银行和印度工业信贷投资银行,都是印度排名非常靠前的私营银行,其中的印度工业信贷投资银行还是印度第二大银行,也是印度最大的私营银行。

国内方面,近日以来,监管虽未明确发文规定,但国内数字货币监管趋严风声不断。此前多位接近监管人士透露出的消息以及传出的互金整治办工作简报中都提到,要对注册地在境内的场外交易平台、境内大额点对点”的做市交易,包括注册地在境内但通过其在境外的网站平台,以及采取所谓“出海”形式继续为国内客户提供虚拟货币集中交易服务的平台进行逐步清理。

· 风向标 ·

人民币对外币即时汇率一览

币种	中间价	涨跌幅
美元人民币	6.2849	-0.21%
日元人民币	0.0572	0.02%
港元人民币	0.8032	-0.21%
欧元人民币	7.826	-0.27%
英镑人民币	8.8272	-0.75%

国内主要期货品种走势一览

期货	价格	涨跌幅
黄金	274.35	-0.11%
白银	3747	-0.29%
橡胶	13045	0.27%
棉花	15100	-0.13%
白糖	5781	-0.05%
大豆	3514	0.89%
豆油	5614	0.14%
棕油	5100	0.43%
鸡蛋	3677	1.94%
玉米	1816	0.67%

尴尬的长租公寓证券化

银行贷款、发债融资等渠道相继遭遇监管堵路后,租售并举时代开发商们的流动性更为紧迫。尚未阳化的类REITs成为首选。2月5日,碧桂园获准发行百亿级长租公寓REITs产品,这也是首个百亿级的长租公寓REITs产品,业内认为,虽然目前不断有房企联手金融机构获准发行REITs产品,但几乎都是以私募形式发行,属短期融资行为,公众投资者无法参与,未能将REITs规则落实到操作细节层面,要解决投资者范围的问题,将REITs规则落实到操作细节层面,推出公募REITs产品,才能诞生长期限、高流动性的权益投资型REITs产品。

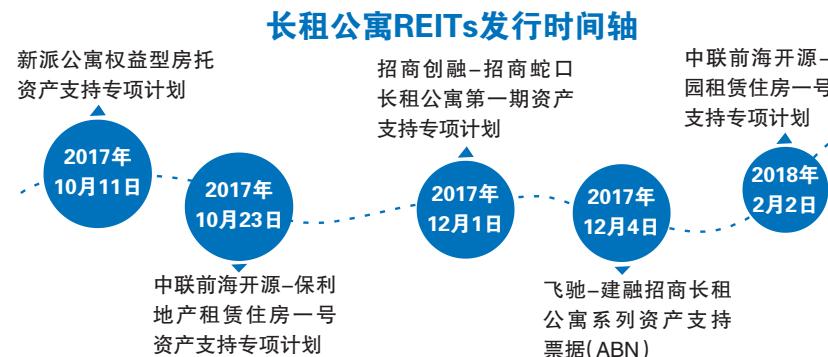
百亿规模

所谓房地产信托投资基金(REITs),是房地产证券化的重要手段,即把流动性较低的、非证券形态的房地产投资,直接转化为资本市场上证券资产的金融交易过程。

随着国内长租公寓REITs产品开闸,越来越多布局住房租赁领域的开发商试水这一新蓝海。2月2日,“中联前海开源-碧桂园租赁住房一号资产支持专项计划”(以下简称“碧桂园租赁住房REITs”)获得深圳证券交易所审议通过。值得一提的是,这也是国内首单规模体量达到百亿级的REITs产品,同时该项目也是目前租赁住房领域规模最大的证券化产品。

据悉,碧桂园租赁住房REITs产品是由碧桂园控股有限公司联合中联前源不动产基金管理有限公司共同开发,产品规模100亿元,采取储架、分期发行机制,优先级评级AAAsf。

本次REITs产品是碧桂园集团在租赁住房领域的又一次金融创新尝试。此前,碧桂园已经开创长租领域的



银企合作模式,相继与中信银行、中国建设银行等签署长租公寓融资战略协议,并陆续接受放款。

“这是千亿级别的战略性布局,随着整个房地产行业从增量市场转为存量市场,销售转持有将给企业营运带来巨大挑战”,碧桂园集团首席财务官兼集团副总裁伍碧君表示。

地产大佬新“钱途”

在租赁租房市场发展温床以及相关政策东风培育下,长租公寓REITs产品自去年四季度进入布局高发期。

去年10月,新派公寓权益型房托资产支持专项计划在深交所正式获批发行,为国内首单长租公寓资产类REITs产品开创先河,不久后,保利地产发布公告称,中联前海开源-保利地产租赁住房一号资产支持专项计划收到上海(楼盘)证券交易所出具的《无异议函》,去年12月,招商创融-招商蛇口长租公寓第一期资产支持专项计划、“飞驰-建融招商长租公寓系列资产支持票据(ABN)”相继成立。

事实上,随着整个房地产行业从增量市场转为存量经营,租房市场站上风口,但长租公寓前期投入大、回收周期长,且盈利空间有限等难题长期以来备受诟病,作为盘活存量物业资产

产、解决企业重资产问题有效途径的REITs产品受到房地产商的青睐。

对于房企扎堆布局长租公寓REITs对行业带来的影响,易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,类似资产支持计划或者REITs产品的创新,从宏观层面看,符合租赁市场发展的规律。长租行业会在未来具有高速发展的潜能,成为后房地产市场的新增长点。实力房企逐步进入长租公寓市场,对于承租者来说有了更多的选择。对于房地产企业来说,在开发增量市场竞争加剧的前提下,存量市场存在着广阔的前景和商机。房企纷纷抢滩长租市场,有利于盘活市场存量房,降低空置率,让房屋回归居住属性,促进房地产市场进一步发展。

阳光化难题

北京商报记者注意到,尽管已在中国市场蛰伏十多年之久,但仍未有严格意义上的REITs产品面世,目前国内房地产开发商试水的REITs产品几乎都是以私募形式发行,主要面向机构投资人,对投资者人数、资金起点均有较高门槛要求。

在业内人士看来,我国类REITs产品实质仍多为房地产面向合格投资者的短期融资行为,公众投资者无法通过类

REITs产品参与房地产投资,而要解决投资者范围的问题,需要推出公募REITs产品,让投资者投资于REITs产品,才能诞生长期限、高流动性的权益投资型REITs产品。

同时,高税负也成为REITs行业进一步发展的拦路虎。严跃进表示,尽管政策方面的放松已经令房地产REITs产品迎来春天,不过高税负仍是发展桎梏。目前来看,这个行业重组等各阶段负税较重,只有解决了税收问题,提升REITs投资者的收益水平,才能使REITs市场蓬勃发展。”

具体到税收种类,中国REITs产品联盟秘书长王刚曾表示,中国REITs的主要障碍在于重组税,即如何将资产装到SPV当中,因为这会触发土地增值税、营业税等一系列的税收,尤其是土地增值税。

“从法律立法角度来看,我国的国家计划纲领性文件、国务院及部门规范性文件中陆续提出支持、推进REITs试点,将REITs作为金融工具应用于房地产企业转型、住房租赁市场培育发展、传统基础设施领域的政府和社会资本合作等领域,但迄今为止尚未出台REITs立法或实质性优惠政策,未能将REITs规则落实到操作细节层面。”一位不愿具名的分析师坦言。

同时长租公寓实现REITs后,获得的资金是否存在资金用作他途的可能也饱受业内质疑。对此,中原地产首席分析师张大伟对北京商报记者表示,从目前实际情况来看,存在资金他用的可能,企业变现长期租金的监管难度非常大,本来这种资产也和房地产开发流程一样,目前市场上租金回报肯定不能弥补开发成本,所以企业融来的资金基本都有其他用途。

北京商报记者 王晗 彭耀广/文
白杨/制表

市场关注 Market focus

农村普惠金融成蓝海 征信痛点仍待解

农村普惠金融发展正迎来政策红利期。2月5日,中央农村工作领导小组办公室主任韩俊透露,下一阶段还要出台关于金融服务乡村振兴的指导意见,把金融服务乡村振兴落到实处。在分析人士看来,作为农村普惠金融的一支重要力量,农村互联网金融机构将迎来发展。不过,值得关注的是,农村金融发展中也遇到信用数据缺失、基础设施比较差、金融和信用意识淡薄等问题。

农村普惠的蓝海

2月5日,国务院新闻办就《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》(以下简称《意见》)有关情况举行发布会,中央农村工作领导小组办公室主任韩俊解读文件时透露,下一阶段还要出台关于金融服务乡村振兴的指导意见,把金融服务乡村振兴落到实处。在分析人士看来,作为农村普惠金融的一支重要力量,农村互联网金融机构将迎来发展。不过,值得关注的是,农村金融发展中也遇到信用数据缺失、基础设施比较差、金融和信用意识淡薄等问题。

2月4日,指导“三农”工作的第15份中央一号文件《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》公布,中央一号文件明确,实施乡村振兴战略,必须解决钱从哪里来的问题,普惠金融重点要放在乡村。

韩俊在解读文件时谈到关于“乡村振兴钱从哪里来”的问题时说,没有投入做保障,喊是喊不出来的,干也是干不出名堂来的。文件提出要健全投入保障制度。中央一号文件对于解决实施乡村振兴战略“钱从哪里来”的问题有全面的谋划,明确提出要加快形成财政优先保障、金融重点倾斜、社会积极参与的多元投入格局,确保投入力度不断增强,总量不断增加。

分析人士表示,中央一号文件每年都将农村发展问题作为重中之重,从侧面反映出农村仍处于落后阶段,金融资源极度匮乏,这也意味着农村金融机构存在很大的发展空间。网贷之家研究院院长百程表示,农村金融具有非常好的发展前景。一是政策支持,无论是传统金融还是互联网金融,如何提升对“三农”的支持都是政策所鼓励的。二是农村金融存在巨大的市场需求。据《中国“三农”互联网金融发展报告2016》统计测算显示,2014年中国“三农”领域的贷款投资需求约8.45万亿元,除去实际农户贷款余额5.4万亿元,缺口达3.05万亿元。

苏宁金融研究院高级研究员石大龙表示,长期以来,农村金融就存在巨大的供需缺口,可以说农村金融市场是一个巨大的蓝海市场,未



来发展前景广阔。

难啃的“硬骨头”

目前,农村金融的供求缺口很大,农村金融机构的服务及其覆盖面远远不能满足农民旺盛的资金需求,因此,互联网金融和农村小微金融的结合,将是互联网金融的另一个产业发展机遇。百程指出,数据显示,到2020年,“三农”互联网金融总体规模预计将达3200亿元,成为“三农”金融缺口的有效补充,而以P2P网贷为代表的互联网金融将成为缓解“三农”领域资金供给短缺的重要出路。

事实上,目前已有不少平台在布局农村金融业务,据网贷之家研究中心2月5日发布的数据显示,截至2018年1月底,P2P网贷行业“三农”业务累计总成交量为1138亿元,占P2P网贷行业累计成交量的1.77%;截至2018年1月底,P2P网贷行业涉及“三农”业务的正常运营平台数量有112家,占正常运营P2P网贷平台5.88%。

从今年1月发展情况来看,2018年1月“三农”业务成交量约为30.67亿元,环比下降16%。“三农”业务标的综合收益率约为9.38%,相比同期P2P网贷行业的综合收益率低20个基点。“三农”业务平均借款期限约为7.4个月,比同期P2P网贷行业平均借款期限低3.22个月。

不过,值得关注的是,农村金融一直是一块难啃的骨头。百程指出,“三农”业务具有非标准化、农业周期长、资产抵押物不足、信用数据缺失等问题,平台在借款业务开拓和风控需要以线下方式为主,模式比较重。部分偏远农业地区通讯等基础设施比较差,金融和信用意识淡薄。

对于媒体关于是否涉及农村互联网金融相关的政策,韩俊表示,这方面按照国家的部署,要严控金融风险,创新往往蕴含着风险。石大龙表示,开展农村金融业务的难点之一在于农村征信体系的缺失,目前农村人口有央行征信的只有25%左右,而进行信用评定的只有18%,个人信用体系的不完善是农村金融发展的第一个绊脚石;难点之二在于农村金融服务成本较高。

化解征信痛点

分析人士认为,农村企业和农户贷款难很大程度上掣肘于不完善的征信体系,对信贷和金融交易而言,存在严重的不对称问题。

百程表示,广大农村地区和偏远地区,许多农户、农民征信一片空白,农村信用体系建设欠缺。征信体系和数据的建立,需要政策的支持和鼓励,比如给予“三农”业务的平台以政策支持,扩大“三农”人群的融资覆盖度,通过市场化的手段建立农户信用数据,未来纳入到整个征信体系中。

关于“三农”资产缺乏信用可能会带来高风险的疑问,理财农场联合创始人郑伟博表示:“人人皆有信用,农民其实也有信用,农业生产过程中有很多产业链上下游的数据可以去收集。理财农场基于股东在农业领域积累几十年数据的先发优势,触达全国前20%的优秀农药、化肥、种子、农机企业,深入到整个农业生产场景中获取数据,结合这些数据,选择合适的工具和风控手段去度量借款群体的信用高低,从而降低借款的违约风险”。

翼龙贷总裁奇奇表示,从翼龙贷的实践来看,一直在探索“三农”领域的数据运用。同时因为翼龙贷在“三农”互联网金融已有多年的数据积累,基于这些原始的数据,希望在此基础上,结合社会化的体系,对于农村征信体系的建设上有一些探索。2017年,翼龙贷内部架构中,在IT部门也建设了“三农”数据中心,目前只是一个起步,希望持续投入和建设,以后“三农”的数据中心能够成为新的生产力。

对于建立农村金融的风控体系,石大龙也提出了具体的建议。一是建立数据闭环,比如在农民养猪过程中,大概需要多少钱,事先通过数据计算出来。由农村金融公司买好猪苗、饲料,提供给农民,最终猪出栏,农村金融公司甚至会帮农民将猪运到屠宰场宰杀、卖掉。农村金融公司提供一条龙服务,最终扣除了本金和利息后,剩下的钱再给农民。

北京商报记者 刘双霞/文 白杨/制表