

# 全球资金避险何处去

本报记者 郝亚娟 张荣旺  
上海 北京报道

日前,美联储宣布加息 75 个基点。这是美联储今年以来第五次加息,也是连续第三次加息 75

## 资金的无风险收益率提高

美债收益率走高,将导致全球风险资产的估值分母走高,导致价格承压。

美联储此番加息再一次引发市场紧张情绪。

谈到美联储加息对全球资本市场的影响,植信投资研究院研究员董澄溪向记者分析称,美联储加息意在通过抬高美国国债的短端利率,进而调控长端名义利率和实际利率,从而达到收紧美元流动性的效果。加息对于全球资本市场的影响主要有以下三点:

一是通过改变全球投资者的机会成本影响市场。美国国债的违约风险很低,因此长端美债通常被视作无风险资产。美债收益率走高,将导致全球风险资产的估值分母走高,导致价格承压。在风险不变的前提下,投资者会要求更高的回报率,对投资者的资产配置选择产生影响。

二是通过资产再平衡效应影响市场。在投资组合策略既定的前提下,由于美联储加息后美债价格下跌,投资者需要买入美债来维持原有组合的投资权重不变,同时有可能抛出一部分权重

个基点,创下自 1981 年以来的最大密集加息幅度。

对于上述加息行为带来的影响,《中国经营报》记者采访了解到,一方面,美联储激进加息所导致的其他国家“跟随式”加息,

## 资金的无风险收益率提高

美债收益率走高,将导致全球风险资产的估值分母走高,导致价格承压。

美联储此番加息再一次引发市场紧张情绪。

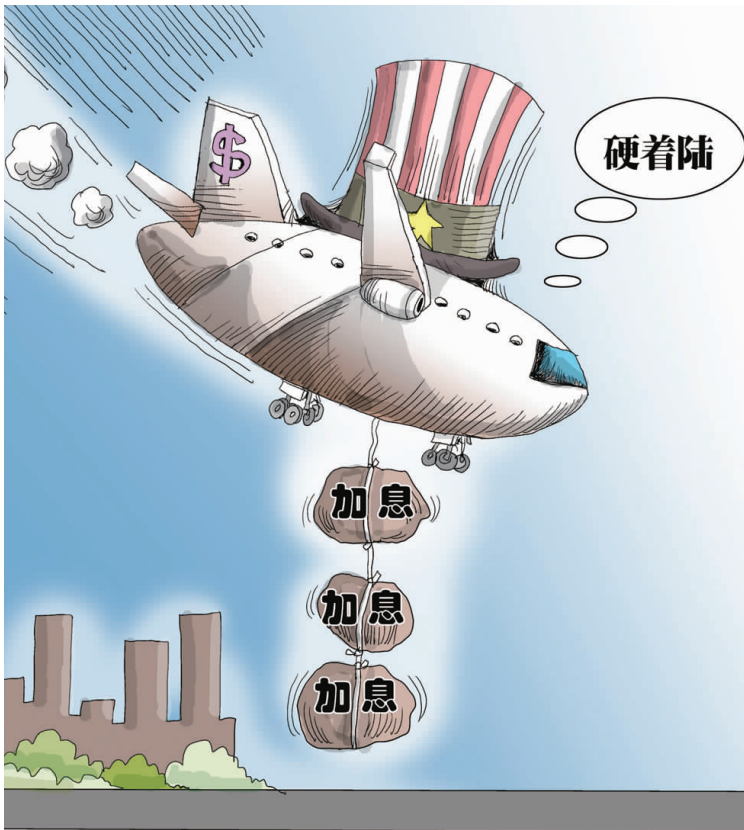
谈到美联储加息对全球资本市场的影响,植信投资研究院研究员董澄溪向记者分析称,美联储加息意在通过抬高美国国债的短端利率,进而调控长端名义利率和实际利率,从而达到收紧美元流动性的效果。加息对于全球资本市场的影响主要有以下三点:

一是通过改变全球投资者的机会成本影响市场。美国国债的违约风险很低,因此长端美债通常被视作无风险资产。美债收益率走高,将导致全球风险资产的估值分母走高,导致价格承压。在风险不变的前提下,投资者会要求更高的回报率,对投资者的资产配置选择产生影响。

二是通过资产再平衡效应影响市场。在投资组合策略既定的前提下,由于美联储加息后美债价格下跌,投资者需要买入美债来维持原有组合的投资权重不变,同时有可能抛出一部分权重

将恶化全球经济前景。另一方面,美联储加息提高了资金的无风险收益率,使得全球资本市场流动性进一步缩减,给股票市场带来压力。

另有分析指出,美联储加息



美联储激进加息不止,“硬着陆”风险加剧。

视觉中国/图

股市表现也不差。这背后的逻辑是,加息周期里的经济基本面往往较好,而伴随加息周期进入尾声则可能会出现资产表现的反转。需

亦提高了资金的无风险收益率,使得大类资产配置策略面临新一轮考验。

在金融市场震荡不休之际,资金该去往何处成为市场各方关注的焦点。

# 拟投资存量房产 银行人局住房租赁市场

本报记者 张漫游 北京报道

发展保障性租赁住房是“十四五”时期住房发展的重点。自如研究院编撰的《2021 中国城市租住生活蓝皮书》显示,基于我国城镇化率年平均 2% 的增速,2030 年我国住房租赁市场规模将近 10 万亿元。

加快发展长租房市场,推进保障性住房建设,离不开金融支持。继相关贷款业务和保障性租赁住房 REITs 之后,银行再出新招。建

## 探索租购并举新模式

为大力发展保障性租赁住房,住建部提出,“十四五”期间,40 个重点城市将建设筹集 650 万套(间)保障性租赁住房,可解决近 2000 万新市民、青年人的住房困难问题。

王少辉向《中国经营报》记者分析称,从需求侧看,1978 年~2020 年我国城镇化率从 17.9% 提升到 63.8%,城镇人口达到 9.02 亿人,城镇化率的提升带来大量流入大中型城市的劳动力。根据第七次人口普查结果,全国有 3.76 亿流动人口,庞大的外来务工人员、新毕业的大学生等“新市民”群体对保障性租赁住房有很大的需求,是市场未来发展的支撑。

从供给侧看,由于商品房价格高企,商业性的住房供给与新市民购买能力之间存在较大差距,商业性租赁住房市场供给对中低收入阶层和新市民而言成本也相对较高,保障性租赁住房市场以相对较低的成本和价格为住房需求者提供安居之所,能够缓解住房供需矛盾。长期看,这既是保民生的重要举措,也对遏制房价过快上涨具有重要作用。

根据上述建设银行公告,建设银行认缴 299.99 亿元。建设银行子公司建信信托有限责任公司下属的全资子公司认缴 0.01 亿元。该基金将通过投资房企存量

## 构建全生命周期金融供给方案

业内人士普遍认为,支持保障性租赁住房市场的发展,离不开金融机构。

“保障性租赁住房的运营模式有其特性,相关贷款一般期限较长、利率较低。过去,贷款投放主体以政策性银行行为主。”惠誉评级亚太区银行评级董事徐雯超表示。截至 2022 年半年末,中国银保监会统计口径的保障性安居工程贷款余额为 6.3 万亿元,商业银行余额占比约三分之一,其中又以国有大型银行为主。

王少辉总结称,政策性银行贷款具有利率低、期限长的特点,非常契合保障性租赁住房项目的特点,目前国家开发银行作为政策性银行,为保障性租赁住房提供政策性中长期贷款支持。商业银行贷款虽然融资成本略高于政策性银行,但具有全面的专业化服务能力和多元化的产品,可围绕保障性租赁住房开发建设、装修改造、运营管理、交易结算提供全方位的服务。

“此前,保障性租赁住房建设主要按照专项贷款形式向政策性银行申请,商业银行的参与度相对较低。今年 2 月发布的《关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知》(以下简称《通知》)鼓励银行业金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则,加大对保障性租赁住房发展的支持力度,为保障性租赁住房建设提供了更多的资金支持。且《通知》也明确,保障性租赁住房贷款不计入房地产贷款集中度的统计口径。”徐雯超介绍道。

王少辉同时指出,保险机构亦可以提供资金支持。“保障性租赁住房不参与市场竞争,具有租金收入低但稳定的特点,比较符合保险资金的要求,将保险机构纳入

设银行(601939.SH)近日发布公告称,拟出资设立住房租赁基金,募集规模为 300 亿元。

中国银行海南金融研究院高级研究员王少辉认为,房地产市场具有资金密集型的特征,资金投入需求较大,特别是保障性租赁住房作为带有一定准公益性质的项目,其回收期相对较长,对金融支持的要求更高。因此,要鼓励引导多主体投资、多渠道供给,才能有效解决资金需求。

资产,改造为租赁住房,增加市场化长租房和保障性租赁住房供给,探索租购并举的房地产发展新模式。

实际上,为了更好地连接供需两端,建设银行在此次设立住房租赁基金之前,便已经开始了相关探索。据悉,建设银行于 2018 年 6 月成立了建信住房服务有限公司(以下简称“建信住房公司”)。经过四年多的探索,已逐步形成了“平台+机构+金融+租赁产品和服务”四位一体的综合服务模式。

同时,建信住房公司开发了“CCB 建融家园”,连接了租赁企业、中介机构和个人房东的住房供给端和租客这一住房需求端。“CCB 建融家园”包含了房源管理、合同管理、财务管理、权限管理、数据分析五大模块,据悉,这些工作以前都是人工操作,不但繁琐、容易出错,且时间成本、人力成本大,不能规范管理,不利于住房供给端的公司运营。

建设银行在其 2022 年半年报中提到,截至 6 月末,住房租赁综合服务平台覆盖全国 96% 的地级及以上行政区,已核验房屋 1025 万套,合同备案 788 万笔,为 1.5 万家企业、4034 万个人房东和租客提供阳光透明的交易平台,“CCB 建融家园”长租社区已开业运营 200 个。

保障性租赁住房融资渠道,可发挥国内险资规模大等优势,为长租市场发展提供充足的资金供给支持。保险机构还可发挥自身专业特点,为保障性租赁住房创新保险产品。”

“除此之外,2021 年监管方面也将保障性租赁住房纳入公募 REITs 试点,为保障性租赁住房的发展提供了更多的金融创新支持手段,今年也看到数单保障性租赁住房 REITs 的落地。”徐雯超告诉记者。

今年 8 月 31 日,首批 3 只保障性租赁住房 REITs——北京保障房 REIT、深圳安居 REIT 和厦门安居 REIT 在沪深证券交易所同步上市交易,进一步完善了保障性租赁住房市场的投融资机制,加速了保障性租赁住房市场化进程,有利于深化金融供给侧结构性改革,也丰富了基础设施 REITs 产品类型,为投资者提供更多元的金融产品。

谈及下一步金融机构在保障性租赁住房领域的布局方向,王少辉认为,还应充分关注到保障性租赁住房的需求端市场,即保障性租赁住房的主要对象——新市民、青年人等群体在安居过程中的金融需求,通过场景开发、产品组合营销等为其提供全生命周期的综合金融服务。

“金融机构要提高专业化服务能力,健全保障性租赁住房金融服务组织架构,有条件的可以成立专门业务部门、组建专营团队、打造特色支行等,深入开展市场调研,对接保障性租赁住房开发建设、购买、装修改造、运营管理、交易结算等服务需求。另外还要完善激励考核机制,适当提高保障性租赁住房业务的考核比重,提升基层员工积极性。”中国银行研究院博士后郑忱阳补充道。

# 数字藏品迷途寻路

本报记者 郑瑜 北京报道

数字藏品赛道的人场券正在迅速贬值。

近期,在社交媒体上一则关于数字藏品平台的宣传显示,“1

## 从买到租的“流水线”作业

数字藏品起源于海外 NFT (Non-Fungible Token),其本质是将现实世界的物品进行数字化,映射、记录到区块链上,即使用区块链技术对特定物生成数字凭证。

近年来,数字藏品发行态势迅猛。但今年 8 月以来,数字藏品行业开始陷入低迷。先是大型互联网公司宣布停止发售数字藏品,随后是一众数字藏品平台宣布停止发售。据记者不完全统计,在 8 月到 9 月末,部分关闭、退款、停止发行的数字藏品平台超过十家,甚至有平台宣布按照发行价打三折回收产品。

事实上,上述情况在今年 6 月

万元即可拥有一个数字藏品平台,即开即用,注册用户达到 4 万人服务费全免。”

《中国经营报》记者注意到,宣传上述成本降低消息的,是近来出现的一些“数字藏品

已有征兆。

01 区块链联合零壹智库发布的报告指出,2022 年起,单月数字藏品发行量开始突破百万级别。其中,2022 年 5 月表现最佳。单月发行数量达 496.85 万件,发行总额约为 2.4 亿元。但在 6 月份,数字藏品在发行量和发行总额上均呈现显著的下降趋势。另外,从已发行的数字藏品单价上看,在过去的一年中呈现上升趋势。2022 年 5 月,这一数值达到 50.37 元。6 月,该数值下降为 34.77 元,这也是今年以来第一次出现下降态势。

有从事数字藏品平台业务的人士告诉记者,当前自建数字藏

一站式解决方案服务商”的技术提供方。

记者从某数字藏品技术提供方了解到,当前在自建平台之外,还延伸出了租赁数字藏品平台的生意。“一万元可以租赁平

品平台的搭建费用在几十万元,除了搭建系统,还需要找支付公司对接,以及宣传发行。

“当然,也有成本更为低廉的办法,那就是依托公链以太坊发行数字藏品,找人编写一份智能合约,由区块链网络自动执行,一份智能合约几万元,后续只需要花费 Gas 费(链上操作的交易费用)即可。”上述人士补充道。

有结合公有链框架与联盟链(即更小范围的公链)的国内平台负责人告诉记者,其联盟链上已经接入 2000 多家数字藏品平台。当记者问及其技术优势与接入数字藏品平台价值所在时,该负责

台 6 个月,赠送策划书,铸造(上链)费用全免,零服务器成本,零支付对接成本。”该技术提供方如是说。

开设成本再创“新低”的背后,数字藏品行业发生了什么?

人对记者直言,竞争力即是平台可以以最低的价格接入。至于数字藏品平台的价值,并不是作为技术方所应该关心的范畴。

与此同时,数字藏品发行成本的“探底”还在继续。“租赁是目前的最优解,寻求国内联盟链平台开放接口需要 3 万元左右的押金,再去对接支付接口也需要 3 万至 5 万元不等的‘接口费’,Gas 费还需要充值。而租平台则不同,半年一万元租赁费用,可以涵盖所有费用,还可以赠送宣传服务。”前述数字藏品技术提供方表示。