



财经观察



本期导读

- 北交所个人投资者“准入门槛”降至50万 创新层也降至100万
- 恒大财富:紧急启动实物兑付 住宅按7.2折算
- 中共中央、国务院:推动中部地区高质量发展 六省亮出“路线图”
- 房地产多项指标“乏力” 今年“金九银十”大概率成色不足
- 中国正式申请加入《全面与进步跨太平洋伙伴关系协定》(CPTPP)
- 财政部预计253个市县PPP项目支出责任或超10%红线



目录

热点关注

北交所个人投资者“准入门槛”降至50万 创新层也降至100万
恒大财富：紧急启动实物兑付 住宅按7.2折算



政策与监管

中共中央、国务院：推动中部地区高质量发展 六省亮出“路线图”
中办、国办：建立绿色股票指数 发展碳排放权期货交易



市场动态

房地产多项指标“乏力” 今年“金九银十”大概率成色不足
中国西电与国网部分子公司重组获批



国际视角

中国正式申请加入《全面与进步跨太平洋伙伴关系协定》（CPTPP）
欧盟：即将启动“全球门户”全球基建计划 与中国的“一带一路”竞争



数据

2020年26个市县PPP项目支出责任突破10%财承红线
全国主要城市房租显著上涨 上海部分区域连续上涨7个月



热点关注



北交所个人投资者“准入门槛”降至50万 创新层也降至100万

9月17日，北交所发布《北京证券交易所投资者适当性管理办法（试行）》。北交所开市后，个人投资者准入门槛为开通交易权限前20个交易日日均证券资产50万元，同时具备2年以上证券投资经验。在北交所开市前已开通精选层交易权限的投资者，其交易权限将自动平移至北交所。自规则发布之日起，投资者即可预约开通北交所交易权限。机构投资者准入不设置资金门槛。

降低投资者准入门槛

全国股转公司修改了《全国中小企业股份转让系统投资者适当性管理办法》，将创新层投资者准入资金门槛由150万元调整为100万元。

“个人投资者门槛由100万元降至50万元，将整体提升市场流动性，补足此前因门槛较高造成的企业端融资功能缺失。”经济学家、增量研究院院长张奥平表示，虽然此前新三板精选层投资者门槛为新三板市场最低门槛100万元，但市场依旧存在流动性不足、定价功能缺失的问题，从而造成企业“再融资”功能欠缺，最终造成新三板精选层企业选择转板至沪深交易所。

张奥平进一步指出，市场流动性有望提高，中小企业迎来更好的融资发展机会。北交所投资者门槛相对降低，将直接补足过去中小企业难以通过资本市场实现融资发展的困局，可预计，未来“专精特新”型中小企业将逐步由过去的间接融资为主转换为资本市场直接融资为主。

“此次北交所降低投资门槛动作，要比我们预期中的要早，这也是市场一致愿望。降低门槛有利于更多市场资金进入到新三板、精选层，这将提高北交所的竞争力。”申万宏源首席市场专家桂浩明表示，此前新三板投资门槛太高，阻碍企业融资发展以及市场流动性，仍然是个小众市场。对于新三板的发展，难以承担起支持新型中小企业发展的重任。此次北交所个人投资者门槛由100万元降到50万元，这就和现在的科创板相一致，应该说这也符合北交所定位。

值得注意的是，全国股转公司也同步修改发布了《全国中小企业股份转让系统投资者适当性管理办法》，将创新层投资者准入资金门槛由150万元调整为100万元。张奥平分析认为，降低创新层门槛，再一次体现北交所是由新三板深化改革而来，新三板各层级将实现一体发展和制度联动。中国多层次资本市场，在注册制改革的大方向下，将向着更加市场化、法治化、国际化的方向发展。

桂浩明也说，“此次创新层的门槛也相应下调，目的在于能够吸引更多的投资者参与，尤其是经历一年多来，精选层推出运行，市场风险相对还是可控的。”

热点关注



抢抓机遇也需警惕风险

事实上，北交所将设立的消息出来后，新三板市场短期内明显有所提振，交易活跃度也有所提高，尤其制造、医药等企业受到资金青睐，不少精选层企业30CM涨停，创新层企业也掀起100CM涨停潮。

截至9月17日，新三板挂牌企业共计7261家，总股本4819.12亿股，流通股本为2953.48亿股，成交金额为15.27亿元。按市场分层来看，当前精选层共计66家挂牌企业，市场交易相对活跃，成交金额为10.57亿元。今日共计64家精选层挂牌企业收涨，5只个股涨幅超过10%，其中五新隧装涨停。创新层当前有1247家挂牌企业，总股本为1296.31亿股，流通股本为775.88亿股，成交金额为4.06亿元。今日共计8家创新层企业涨幅超过50%，其中翔晟信息、创扬医药、新鸿运100%涨停。

流动性差成为“掣肘”新三板发展的重要因素之一，此次北交所降低个人投资者门槛，意味着给个人投资者带来投资参与机会，市场也将有望吸引更多个人资金。但对于个人投资者来说，在欣喜投资机会之时，投资风险也不容忽视。不仅要理性对待资本市场改革短期内提振市场效应，也要谨慎理解挂牌企业中长期分化趋势的投资风险。

“对于投资者而言，相关政策改革将带来短期利好，中长期则是分化行情。”张奥平表示，首先，北交所50万元的门槛，给到了更多投资者可以分享优秀中小企业成长发展的红利。但要注意，目前短期的涨幅更多是非理性的。中小企业依旧具备成长风险较高、发展不确定性较强等特征。此外，资本市场全面注册制改革下，长期依旧是上市公司资本价值“一九分化”的逻辑，投资者依旧需要坚持以真实价值判断为原则，警惕投资风险。

券商、创投机构“喜笑颜开”

新三板改革正加快步伐，这将利好新三板、券商、创投等领域。北交所降低投资者门槛，将提高市场流动性，创投机构也“喜笑颜开”。

百联挚高资本联合创始人兼CEO高洪庆表示，投资者门槛的进一步降低将更好地促进私募股权行业尤其是创投行业形成“募、投、管、退”的良性循环，为市场引入新的增量资金，拓宽中小企业直接融资渠道，为创投机构带来了更多的投资机会。

“我们非常期待北交所能够做成中国版的纳斯达克，这是促进中国创新型经济发展的历史机遇。”高洪庆感慨道，此次北交所将投资门槛进一步降低，大大增强了流动性，将改善创投行业退出难、退出时间长的的问题，创投行业的退出渠道更加通畅，这将增强创投机构支持创新型中小企业的信心，引导更多社会资本投



热点关注



入到支持和孵化专精特新企业。

从二级市场股价表现来看，资本市场迎来利好预期。从券商、创投概念指数来说，期间呈现震荡上涨态势，但近期明显回落。业内人士也强调投资者要客观理性看待改革带来的影响，谨慎投资。

数位市场分析人士表示此次新规改革降低门槛非常有必要，也符合市场预期，旨在提高市场流动性，将补足此前因门槛较高造成的企业端融资功能缺失，也意味着更多投资者可以分享优秀中小企业成长发展的红利，尤其关注第一批上市公司投资价值。但抓住投资机会时也要谨慎对待投资风险，一是市场改革带来的短期涨幅更多是非理性的；二是中小企业依旧具备成长风险较高、发展不确定性较强等特征，中长期上市公司资本价值面临分化态势。

除了企业和投资者，券商、创投等市场参与机构也将迎来红利机遇。创投人士表示，这将改善创投行业退出难、退出时间长的问题，创投行业的退出渠道更加通畅，这将增强创投机构支持创新型中小企业的信心，引导更多社会资本投入到支持和孵化“专精特新”企业。



热点关注



恒大财富：紧急启动实物兑付 住宅按7.2折算

9月13日，恒大集团旗下的恒大财富给投资者出了一份兑付方案。兑付方案主要内容包括现金分期兑付、实物资产兑付和冲抵购房尾款兑付。

9月18日恒大金融财富管理（深圳）有限公司9月18日发布公告称，实物资产兑付工作已启动。现金分期兑付即到期后，在到期当月的最后一个工作日支付上述“现金分期兑付金额”10%，此后每满三个月，在第三个月的最后一个工作日支付10%，直至上述“现金分期支付金额”全部支付完毕为止。实物资产兑付即实物资产包括住宅、公寓及写字楼、商铺及车位等，住宅在九折基础上额外给予八折优惠，即住宅按7.2折算。公寓及写字楼在九折基础上给予六折优惠，商铺及车位在八折基础上给予六折优惠。若选择冲抵购房尾款兑付，投资人可以使用全部或部分“冲抵兑付金额”，冲抵本人或他人在9月12日24点前已认购的任意恒大楼盘房屋的未付清尾款。

另外，世联行9月16日晚间公告，截至2021年8月31日，公司与恒大集团之间应收票据余额为5.51亿元，应收账款余额为6.94亿元。截至公告日，公司与恒大集团已就应收款项中约2.46亿元达成抵房解决方案，尚有应收款项余额9.99亿元。

房地产行业基本面的下行

中泰证券研究所房地产行业负责人陈立表示，由于内外部环境相比过去三年发生显著变化，2018年来收紧行业融资倒逼企业推地增加市场供给，进而支撑房地产开发投资的现象，在当前时间点发生反转。

外部环境方面，三年去杠杆后，行业债务到期压力快速下降。2018年以来房地产行业的债务到期规模持续增长，偿债压力之下倒逼企业供应存量土储，增加销售回款保障现金流安全，造成了2018年至2020年新开工与销售增速的反向变化，行业整体处于去库存状态。

2021年下半年后，债务到期规模快速下降，偿债压力的降低直接促使企业经营方向从追求规模转向追求安全，经营风格变化直接抑制了企业拿地与推盘意愿。企业经营的内部角度来看，从企业土地储备角度来看，2018年至今开发商带息负债规模持续下降，伴随着表内已开工未销售的土地储备规模持续下降。存量土地不足的情况下，市场供给弹性需要依靠增量贡献。

恒大现金流恶化的四大原因

第一，从银行信贷支持来看，房贷集中度管理后，银行体系对于房地产的信贷支持总量有限，进而导致今



热点关注



年以来，房子卖了但是按揭放款延迟，销售好但回款差的情况。

第二，恒大平均拿地成本约1900元/m²，销售均价约10000元/m²，地价占售价比例较低，降价促销的空间相比其他房企较大。而6月以来，新房市场双向限价执行严格，恒大低价拿地降价销售的营销策略失效，导致销量端的压力陡增。

第三，出售股权回血的路径并不如往常一样通畅。由于出售项目公司股权的同时也转移了公司债务，而三道红线要求下所有房企都在控制负债的增长，即使并购价格合适，收购方也不愿意承担负债率上升的结果，导致股权转让不畅。

第四，虽然恒大的净负债率在持续下降，但经营性负债却持续上升，本质上是将恒大对金融机构的负债转移到了上游供应商。而在企业流动性出现问题时，对上游的占款也达到了极限，无法缓解流动性的压力，商票兑付也是先于金融负债出现问题。

避免项目批量烂尾 化解危机

陈立表示，化解当前恒大问题我们认为主要有以下几个途径：首先，短期上来看，引入合适的投资方或资金方，通过债务重组、股权出售等方式缓解短期的兑付压力，保障在建项目的正常施工建设，防止烂尾风险。其次，引导市场预期，增加下游购房者对于已售项目正常交楼的积极信心。最后，通过公司自身的项目正常销售回款，逐步化解流动性风险，实现恒大危机的软着陆。

恒大事件对金融系统的影响

陈立表示，从房地产价格的角度和流动性风险在行业内扩散的范围来看，她并不认为当前恒大的问题会持续向金融体系传导。一方面来说，确实从今年以来，房地产行业整体的经营压力在增加，但并非所有的房企都面临严重的流动性风险，中央三道红线监管政策其实已经给予了市场一个简单有效的房企风险评价标准，尤其是当前诸多绿档、黄档的房企，虽然增速上面临一定的压力，但从违约风险的角度来看，并不显著，稳健经营的房企融资成本甚至还在持续下行。

另外一方面，从以往境内外房地产危机向金融体系扩散的情况来看，通常金融系统受到冲击的原因在于大范围的资产价格快速下跌。本轮开发商流动性危机属于个别企业的点状爆发，并非由于全行业库存过高、需求下行的环境下的房价下行风险。当前“房住不炒”大背景之下，行业供需关系相对平衡，全国房价还是比较平稳。

政策与监管



中共中央、国务院：推动中部地区高质量发展 六省亮出“路线图”

9月13日，国务院新闻办就推动中部地区高质量发展有关情况举行发布会。国家发改委副主任丛亮表示，下一步，将以“钉钉子”精神抓好《中共中央国务院关于新时代推动中部地区高质量发展的意见》（以下简称“《意见》”）实施工作，确保各项任务尽快落实到位。国家发改委将抓紧组织实施推动中部地区高质量发展近期重点工作安排，明确各项工作的责任单位、时间表和路线图，加强协调、密切配合，推动落实重大任务、重大政策和重大项目，确保开好头、起好步。

丛亮表示，今年上半年，中部地区经济总量达到11.8万亿元，按可比价格计算，中部地区增长14.7%，超过全国平均增速2个百分点，连续两个季度领跑四大板块，为支撑中国经济平稳发展发挥了关键作用。下一步，国家发改委将根据《意见》要求，充分发挥国家促进中部地区崛起工作办公室的统筹指导作用，围绕高质量发展这条主线，进一步完善促进中部地区崛起工作部际联席会议制度，协调解决《意见》实施中面临的突出问题，强化督促和实施效果评估，共同推进《意见》各项目标任务落实和落地。

协同发展成提升整体实力关键

丛亮表示，中部地区的常住人口超过全国的1/4，既拥有长江中游和中原两大城市群，同时也拥有武汉和郑州两个国家中心城市，包括武汉、长沙、郑州、合肥都是GDP过万亿的城市，经济规模都比较大。

这六个省都承载着国家重大区域战略使命，比如说江西、湖南、湖北和安徽属于长江经济带，河南、山西承担着黄河流域生态保护和高质量发展战略任务。但同时也确实存在着六省之间发展水平有一定差距的问题，如人均GDP较高的湖北省是人均GDP稍低的山西省的1.43倍，省际之间的合作联动还不够紧密，城镇化率要低于全国平均水平大概6个百分点，整体实力有待于进一步提升。促进城乡和区域协调发展、形成协同发展新格局，是促进中部地区崛起的题中应有之义，也是下一步推动中部地区高质量发展的重点工作。

中部六省的路线图

河南表示，要把制造业作为河南的主攻方向，在提升技术水准、产业链水平上再造优势，具体是推动传统产业改造升级，通过技术嫁接、技术改造、新技术赋能和智能化改造，让传统制造、食品加工、轻纺、化工、汽车等传统产业脱胎换骨、迭代升级，迈进产业链的中高端和关键环。同时，推动战略性新兴产业加速培育，实施战略性新兴产业跨越发展工程，聚焦智能终端、新材料、新能源等，形成一批千亿级新兴产业集群。

湖南提出，要聚焦“3+3+2”产业集群，实施“52511”计划，即打造5个万亿级行业、20个千亿级产业、



政策与监管



5个千亿级企业、1000个重大技术创新产品、提升100个园区创新能力，打造国家重要先进制造业高地。

江西指出，持续推进“2+6+N”产业高质量跨越式发展的产业行动计划。“2”是2个产业主营业务收入过万亿，“6”是6个产业主营业务收入过5000亿，“N”是打造N个千亿级的优势产业，具体就是发展航空、电子信息、装备制造、中医药、新能源、新材料，重塑江西制造的辉煌。

安徽强调，下一步将继续发挥科技创新优势，为新时代中部地区高质量发展作出更大贡献。安徽“点题”了诸多重点：坚持打造高能级“大国重器”，聚力打造“五个一”创新主平台和“一市一中心”分平台，将服务保障国家实验室建设作为全省科技创新“一号工程”，高水平推进国家大科学装置集中区建设；加强先进储能、氢能、碳捕集利用和封存等关键核心技术研究，力争突破一批绿色低碳关键核心技术，奋力打造具有重要影响力的科技创新策源地。

湖北提出，为确保党中央决策部署在湖北落地生根，明确了“八大重点任务”，其中第一条就是建设科技强省，创建具有全国影响力的科技创新中心。

山西表示，要围绕创新发展深化改革，深入推进科技管理体制变革，全面推行关键核心技术攻关“揭榜挂帅”制，开展国家实验室、大科学装置、国家级超算中心创建行动，积极培育新型研发机构，创新科技成果转化机制，大力培优创新生态。

举办首届中国（武汉）文化旅游博览会

国务院新闻办公室9月18日下午3时举行新闻发布会对外宣布：首届中国（武汉）文化旅游博览会将于2021年11月5日至11月7日在武汉举行。

在这个时候举办首届中国（武汉）文化旅游博览会，是推动中部地区高质量发展的一个很重要的举措。今年4月，中央出台了《关于新时代推动中部地区高质量发展的指导意见》，要求充分发挥中部地区资源要素丰富、文化底蕴深厚等优势，来推动中部地区加快崛起。在武汉举办国家级的文化旅游博览会，是贯彻总书记关于支持武汉疫情后重振重要指示精神的具体行动，能够充分发挥文化旅游业立足新发展阶段、服务构建新发展格局的积极作用，也是以实际行动支持中部地区发展的重要举措。

政策与监管



中办、国办：建立绿色股票指数 发展碳排放权期货交易

随着“双碳”目标的提出，我国经济绿色转型步伐加快。近日，绿色金融再迎重磅利好。9月12日晚间，中共中央办公厅、国务院办公厅印发的《关于深化生态保护补偿制度改革的意见》（以下简称《意见》）提出，研究发展基于水权、排污权、碳排放权等各类资源环境权益的融资工具，建立绿色股票指数，发展碳排放权期货交易。

根据《意见》，到2025年，与经济社会发展状况相适应的生态保护补偿制度基本完备。以生态保护成本为主要依据的分类补偿制度日益健全，以提升公共服务保障能力为基本取向的综合补偿制度不断完善，以受益者付费原则为基础的市场化、多元化补偿格局初步形成，全社会参与生态保护的积极性显著增强，生态保护者和受益者良性互动的局面基本形成。到2035年，适应新时代生态文明建设要求的生态保护补偿制度基本定型。

此外，在拓展市场化融资渠道方面，《意见》明确，扩大绿色金融改革创新试验区试点范围，把生态保护补偿融资机制与模式创新作为重要试点内容；推广生态产业链金融模式；鼓励银行业金融机构提供符合绿色项目融资特点的绿色信贷服务；鼓励符合条件的非金融企业和机构发行绿色债券；鼓励保险机构开发创新绿色保险产品，参与生态保护补偿。

绿色股票指数将撬动社会资本

绿色股票指数和相关产品是绿色金融的重要组成部分。2016年，在七部委联合发布的《关于构建绿色金融体系的指导意见》中，绿色金融被定义为支持环境改善、应对气候变化和资源节约高效利用的经济活动，其中包括绿色信贷、绿色债券、绿色股票指数和相关产品、绿色发展基金、绿色保险、碳金融等金融工具。

从目前情况来看，我国绿色债券市场规模较大，绿色权益则刚刚起步。招商银行研究院发布的数据显示，截至2020年末，我国贴标绿色债券（不含资产支持证券）余额8775亿元，同比增长8%。绿色权益市场方面，绿色企业IPO和再融资处于起步阶段，2018年至2019年，绿色股权投资年均投资规模为424亿元。相比之下，绿色权益市场规模远低于绿色信贷和绿色债券市场。绿色股票指数是随着我国对绿色金融的重视程度慢慢发展起来的。”海南绿色金融研究院研究员崔震海表示，绿色股票指数等绿色金融工具本质上是借助市场的手段，撬动社会资本的进入来推动绿色发展。

交易所积极构建绿色金融工具

近年来，我国绿色股票指数在不断建设当中。中证指数有限公司官网显示，绿色/ESG（环境、社会、治



政策与监管



理) 股票相关指数产品共计50个。不过, 有分析人士表示, ESG的维度比绿色指数范围要广, ESG聚焦环境和社会责任角度, 绿色股票指数可能更加聚焦“减碳”。

据了解, 深交所已陆续推出 25 个涵盖环保、责任、治理等 ESG 主题的绿色指数。今年 8 月, 深交所发布了国内首个反映绿色金融产业发展的股票指数“国证香蜜湖绿色金融指数”。目前, 国证香蜜湖绿色金融指数样本股包含深市 24 只 A 股和 26 只港股, 涵盖银行、综合金融、工业服务、基础材料等领域, 包含中国平安、招商银行、国信证券、碧水源等上市企业。据测算, 自 2012 年 12 月 31 日至 2021 年 6 月 30 日, 国证香蜜湖绿色金融指数累计收益率为 48%, 反映出国内绿色金融产业良好的发展态势。

碳市场和碳税成为重要金融工具

9 月 16 日, 在清华大学举办的“碳中和经济”全球论坛上, 清华大学国家金融研究院绿色金融发展研究中心主任鞠建东受邀发表主旨演讲。他指出碳市场和碳税是两个重要的金融工具, 然而现在实施的单一碳税存在很多问题。为此, 他建议通过累进碳税, 来推动各行业碳排放均值的不断下降和循环迭代, 从而实现 2060 的碳中和。鞠建东认为要推进累进碳税, 首先要明确什么是绿色。因此, 他给绿色下了一个定义: “不同行业的取碳密度的中间值, 均值以下是绿色, 均值以上是非绿的、需要惩罚的”。他进一步解释说: “通过惩罚高碳排放的煤电, 补贴清洁能源等低碳排放发电。这种均值以下补贴和均值以上惩罚的方式, 使企业可以自己选择组合, 减少火力发电, 增加新能源发电”。

资本市场支持绿色发展成效初显

“双碳”目标的实现离不开资本市场的支持。分析人士表示, 构建绿色股票指数, 有助于进一步呈现绿色金融领域上市公司的运行特征, 推动上市公司在践行绿色发展理念等方面发挥重要作用, 助力实现“双碳”目标。从实践来看, 资本市场在支持绿色融资方面成效初显。过去 3 年, 累计有 38 家新能源、节能环保企业在上交所上市, IPO 融资额合计 374 亿元。据深交所数据显示, 目前深市从事绿色产业的上市公司数量已接近 260 家, 涵盖节能环保、新能源、生态修复等领域, 涌现出一批龙头企业, 形成行业聚集示范效应。据统计, 深市上市公司 2020 年绿色收入合计 8862 亿元, 其中, 绿色收入占总收入比重 20% 以上的公司超 170 家。沪深交易所表示, 将继续支持和鼓励符合条件的绿色低碳企业上市融资、再融资和并购重组。

完善上市公司碳排放相关信息披露, 成为监管工作的重点之一。今年 6 月 28 日, 证监会发布了修订后的上市公司年度报告和半年度报告格式准则, 上市公司定期报告内容新增环境和社会责任章节。同时, 为协同做好碳达峰、碳中和工作, 证监会鼓励公司自愿披露其为减少碳排放所采取的措施及效果。



市场动态



房地产多项指标“乏力” 今年“金九银十”大概率成色不足

当下，房地产市场已进入传统的“金九银十”时间窗口，但从9月15日国家统计局公布的最新数据看，8月份70个大中城市商品住宅销售价格环比、同比涨幅总体延续回落态势，多项房地产数据的“乏力”，似乎已提前“剧透”今年房地产市场“金九银十”成色或有所不足。

从环比数据上看，据测算，8月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%，涨幅比上月回落0.1个百分点；一线城市二手住宅销售价格环比上涨0.2%，涨幅比上月回落0.2个百分点。二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.2%，涨幅比上月回落0.2个百分点；二手住宅销售价格环比由上月上涨0.2%转为持平。三线城市新建商品住宅销售价格环比由上月上涨0.2%转为持平；二手住宅销售价格环比下降0.1%，连续两个月下降。

数据显示，1月份至8月份，商品房销售面积达114193万平方米，同比增长15.9%；比2019年同期增长12.1%，两年平均增长5.9%，比1月份至7月份回落1.1个百分点。全国房地产开发投资金额为98060亿元，同比增长10.9%；比2019年同期增长15.9%，两年平均增长7.7%，比1月份至7月份回落0.3个百分点。要注意的是，房地产开发投资增速已从年初38.3%的高位逐月回落至10.9%。

土地市场寒意十足，多幅土地流拍

各城第二轮集中供地陆续开启，土地市场寒意十足。

已连续天量卖地4年的杭州，第一次在土拍市场受到冷遇。截至15日中午12时，杭州第二批集中供地10宗竞品质地块截止，有9宗地块未达标，相当于提前宣告流拍。沈阳和合肥两座省会城市的第二次集中供地，也都有过半数的地块提前“流拍”。15日下午，沈阳46幅地块的也截止了，24宗地块被宣布提前停止交易；合肥也宣布，原定9月17日开拍的17宗地块，只剩下8宗将如期出让。

“最大的问题出在现房销售上，杭州是薄利的流量型市场，房企看重的是去化快，资金能快速周转，竞品质地块要求现房销售，这是大多数房企不能承受的。”杭州一位房地产业内人士表示。

浙报传媒地产研究院称，经过对10宗竞品质地块初步测算，房企即便以底价拿地，仍有5宗地块有亏损风险，其余地块利润最高不超过4%。不仅利润低，现房销售足以拖垮房企的现金流。“之前我们能在杭州拿一些外界看似利润微薄的地块，是因为杭州市场热度高，拿地后迅速开工、取证、预售，资金能流动起来快速投入到下一个项目，现房销售完全打破了这种逻辑，流拍是意料之中。”一家华东房企内部人士表示。

房企对现房销售欠缺热情，但杭州还给这10宗地块设置了更高的门槛。普通地块挂牌，如果有1家企业，



市场动态



就能直接底价竞得，而这些竞品地块，则要求房企达到3家，才能进入后续环节，否则就取消出让。

部分地方出台“限跌令”

今年8月，岳阳传出发布《关于房地产市场新建商品住房网签成交价格限制的通知》，明确商品住房销售的实际成交价格不得高于备案价格，也不得低于备案价格的85%；昆明房协组织房企及大型经纪公司召开座谈会，指出将约谈出现恶意降价行为的房企，对情节严重者停止网签。

对于另一传出“限跌令”的城市——昆明，克而瑞数据显示，今年8月，成交市场除商务和商业外，其余业态成交量均有大幅下滑，市场主要以去存为主，整体商品房市场均价受特价房、低价公寓等影响出现下滑。具体而言，主城商品房成交82.61万平方米，环比下降4.4%，同比下降34.58%，成交量略微下降，仍处于低位运行。整体成交均价为10442元/平方米，环比下降4.29%，同比下降21.03%。

“限跌令”是在“稳地价、稳房价、稳预期”背景下的另类调控政策，其目的同样是防止房价出现大涨大跌，促进房地产市场健康发展。“限跌令”并非普遍现象，而是集中发生于部分三、四线城市，如湖南岳阳、云南昆明等。

房企面临去化难题

根据岳阳房地产信息网统计数据，今年8月，岳阳市中心城区新建商品房共成交1223套，面积16.43万平方米，环比分别下降34.9%、29.1%，同比分别下降45.2%、36.1%，“市场整体表现不佳”。

而在房企端，打出大幅降价促销的开发商或出于资金链压力。根据同策研究院公布的相关数据，今年房企的到期债务规模达到1.2万亿元，月均超过1000亿元。贝壳研究院统计，今年以来，房地产行业债券违约现象相比过去两年明显增加。仅今年前6个月，出现违约的房企就有12家。

虽基于此，但广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，“部分开发商的大幅度降价行为涉嫌不公平竞争。”其进一步表示，房地产对三、四线城市经济增长、投资和消费的带动性更强，因此，当地对房地产下滑的容忍度较低。

就在9月2日，岳阳住建局官网发布工作动态称，自8月26日起，岳阳将启动为期1个月的房地产市场经营秩序整治行动。重点对房地产开发企业人员、业绩，以及商品房预售许可、房地产开发项目手册事项、房地产开发项目预售资金监管事项等情况进行检查，以及对开发、销售环节中不明码标价、不按照规定要求和内容明码标价、利用不公平格式条款侵害消费者价格权益、虚假宣传、价格欺诈等行为进行整治，全力实现房地产市场秩序明显好转。

市场动态



中国西电与国网部分子公司重组获批

日前，经国务院国有资产监督管理委员会研究并报国务院批准、同意，中国西电集团与国家电网有限公司部分子企业实施重组整合，新设由国务院国有资产监督管理委员会代表国务院履行出资人职责的新公司。

由于参与重组整合的中国西电集团、许继集团、平高集团及山东电工电气集团资产总额超千亿元，故合并成功后，预示着千亿级新央企将出现在输配电装备制造领域。受此消息影响，三公司股票9月15日集体上涨，其中平高电气股票涨停，中国西电、许继电气分别上涨6.58%、6.43%。

9月14日晚间，上市公司中国西电、许继电气及平高电气相继发布公告，称中国西电集团与国家电网有限公司所属许继集团、平高集团、山东电工电气集团整体划入新公司。同时，国家电网下属南瑞集团持有的江苏南瑞恒驰电气装备有限公司、江苏南瑞泰事达电气有限公司及重庆南瑞博瑞变压器有限公司股权也整体划入新公司。对此，中国企业改革与发展研究会研究院吴刚梁表示，此次业务重组，标志着国家电网剥离装备制造等业务的竞争加剧，一定程度上有利于激发行业内其他企业的创造力和活力。

输配电装备制造领域竞争加剧

公开资料显示，中国西电集团是我国唯一一家以完整输配电产业为主业的中央企业，成立于1959年7月。目前已经成为我国最具规模、成套能力最强的中压、高压、超高压、特高压交直流输配电设备和其他电工产品的研发制造、实验检测和服务基地。

许继集团、平高集团和山东电工电气集团，均是国家电网制造业务板块的直属产业公司。其中，许继集团专注于电力、自动化和智能制造，主要涉及特高压输电、智能电网、新能源发电、电动汽车充换电、轨道交通及工业智能化等五大业务。其主要产品包括变压器、GIS、互感器、智能电网解决方案等，是高压直流输电领域及二次设备龙头企业；平高集团的业务范围则涵盖输配电设备研发、设计、制造、销售、检测、相关设备成套、服务与工程承包，并积极发展运维检修、GIL、电力储能、综合能源等新业务。

“此次业务重组，标志着国家电网剥离装备制造等业务的竞争加剧，一定程度上有利于激发行业内其他企业的创造力和活力。”对此吴刚梁表示。在吴刚梁看来，专业化重组的趋势，就是国有资本将向优势企业和主业企业集中，央企将更加坚守主责主业，加强主业发展。

央企重组再下一城

事实上，中国西电和国家电网部分子公司重组的消息早在意料之中。近期以来，国家一直在推动“两



市场动态



电”方面的重组计划。7月16日，国新办举行的上半年央企经济运行情况新闻发布会上，国资委秘书长、新闻发言人彭华岗表示，将稳步推进钢铁、输配电装备制造等行业的中央企业重组整合，并在相关领域积极培育适时组建新的中央企业集团；8月中旬，国资委党委召开的扩大会议再次强调，积极推进国有资本布局优化和结构调整，聚焦战略性新兴产业适时组建新的中央企业集团。

今年是国企改革三年行动的攻坚之年，央企重组整合不断提速，不断有新的大规模央企呼之欲出。不止“两电”，在国家央企重组大背景的不断推动下，众多央企开启了优质重组之路，央企重组也一直在国家政策的引导下有条不紊的进行着。

国务院国有企业改革领导小组办公室副主任、国务院国资委副主任翁杰明曾表示，党的十九大以来，中央企业集团层面战略性重组进入新的加速赛道，先后完成了一批资产规模大、影响深远的重组项目，共涉及6组12家中央企业。“在中央企业集团重组过程中，资本市场普遍反映积极，各方面给予充分肯定，社会反响较好。”翁杰明还表示，国资委以中央企业战略性重组、专业化整合、并购、“两非”（非主业、非优势）剥离和“两资”（低效资产、无效资产）清退、“压减”为五个着力点，有效推动国有经济布局结构不断优化。

在吴刚梁看来，主要改革措施有“二次混改”、组建国有资本投资运营公司、产业集团专业化重组、员工持股计划、管理层任期制和契约化等。央企重组的重要意义主要在于提高了其海外业务竞争能力，解决近年行业总体上出现产能过剩的问题；还可以整合优势资源，减少内部竞争，扩大企业规模和抗风险能力，提升国际竞争力和话语权。



国际视角



中国正式申请加入《全面与进步跨太平洋伙伴关系协定》（CPTPP）

2020年11月21日，在亚太经合组织峰会上，国家主席习近平表示，将积极考虑加入《全面与进步跨太平洋伙伴关系协定》（CPTPP）。8月23日，在国新办记者会上，商务部副部长兼国际贸易谈判副代表王受文表示，要加快新的自由贸易协定谈判步伐，正在积极考虑加入CPTPP方面的工作。

9月16日，中国商务部部长王文涛向新西兰贸易与出口增长部长奥康纳提交了中国正式申请加入CPTPP的书面信函。两国部长还举行了电话会议，就中方正式申请加入的有关后续工作进行了沟通。近一年多的时间，中方从表达加入意愿，到一步步按程序推进，直至正式递交申请，始终按照自己的步伐在行动，为全球经济复苏注入积极因素。

中国加入CPTPP有助于经济发展

目前，CPTPP的创始成员国包括澳大利亚、日本、加拿大、新西兰、新加坡、越南、墨西哥等11国，共覆盖五亿人口。这些国家的生产总额达11万亿美元，约占全球GDP的13%。中国加入后，将进一步助力CPTPP发挥市场规模优势。届时，CPTPP将覆盖全球20亿人口，GDP在全球占比约30%

根据外交部新闻司副司长赵立坚9月17日表态，中方认为，在《区域全面经济伙伴关系协定》达成的基础上，中方加入CPTPP有利于推动亚太区域经济一体化进程，也有利于促进全球疫情后经济复苏、贸易发展和投资增长。

中国人民大学重阳金融研究院研究员、合作研究部主任刘英分析，在WTO改革面临困境、WTO上诉机制因为美国不支持而处于停摆之时，作为最大的发展中国家最大贸易伙伴和多数国家的第一大贸易伙伴，中国正式开启加入CPTPP的程序，这不仅有助于国际贸易规则的完善，足以证明中国对多边贸易体制的支持。中国加入CPTPP不仅表明对中国反对贸易保护主义、对于多边贸易安排的支持，而且也是中国对中国高水平对外开放、对中国深化改革和实现经济高质量发展的宣示。

日本，澳大利亚态度模棱两可

对于中方申请加入CPTPP，澳大利亚试图在中国加入CPTPP之路上制造杂音。澳大利亚贸易部长丹·特汉17日发表声明声称，中国想要加入CPTPP，就必须满足该协议的“高标准”，并证明自己履行了在世贸组织和现有贸易协定中的承诺，遵守了“自由开放的贸易”规则。他还表示，中国需要恢复与莫里森政府高层的接触和沟通。



国际视角



日本外务大臣茂木敏充称：“要和其他成员国充分讨论之后，在战略观点的基础上采取应对方式。”日本内阁官房长官加藤胜信表示，有必要仔细确认，“中国是否已经做好了符合CPTPP高水平标准的准备”。加藤胜信称，CPTPP在市场准入、电子商务、知识产权、政府采购、国有企业等方面要求达到较高水平。

戳中美国“死穴”

美国白宫发言人普萨基9月16日回应中国申请加入CPTPP时表示：“申请加入CPTPP是中国自己的事情，我们把这个问题交给成员国来决定。”哪怕美国早已退出CPTPP，当看到中国申请加入后，似乎仍不介意来“掺一脚”——普萨基表示，“我们将继续与该地区其他国家就经济伙伴关系和其他关系展开合作，如果有机会谈判，我们可以参与讨论。”

《华尔街日报》分析称，CPTPP虽事关贸易，但却会牵扯出所谓“地缘政治问题”。而香港《南华早报》则援引分析人士指出，中国申请加入CPTPP也可看作是一种对美国的“施压”，这可能凸显出美国缺乏亚太贸易战略，将是其对华竞争中的“阿喀琉斯之踵”（意为软肋或死穴）。

新加坡，越南表示支持

9月11日，越共中央总书记阮富仲在河内会见对越南进行正式访问的国务委员兼外长王毅，阮富仲表示，面对国际形势复杂变化，双方要携手并肩，克服困难，实现各自的社会主义建设目标，谁也无法动摇和改变越中之间的团结合作。

据新加坡《联合早报》报道，根据新加坡外交部文告，中国对CPTPP表达兴趣，对此新加坡外长维文表示欢迎。这一表态意味着新加坡最先表达对北京的接纳。

9月14日，新加坡总理李显龙会见王毅时表示，新中建交以来，两国各领域交流合作成果丰硕，新方珍视新中关系成就，希望双边关系得到更大发展，打造新中关系的新时代。

欧盟：即将启动“全球门户”全球基建计划 与中国“一带一路”竞争

今年7月，欧盟推出了一项雄心勃勃的、试图连接欧洲与世界的全球基础设施计划。这份战略计划中并未提及中国，但参与起草计划的欧盟外交官说，其中“写满了中国”。

时隔两个多月，当地时间9月15日，欧盟委员会主席冯德莱恩在年度咨文中给这项计划起了个名字——“全球门户”（Global Gateway），称欧盟希望借此与世界各国建立“全球门户伙伴关系”。她还宣布，欧

国际视角



盟将在明年2月的地区峰会上与非洲国家就此计划展开讨论。

“全球门户”计划即将实施

在一开始，冯德莱恩自夸了欧盟的抗疫成就，包括70%的成年人完成疫苗接种、向其他地区提供了7亿剂疫苗，以及正在实现经济恢复。随后，冯德莱恩谈到了欧盟版本全球基础设施计划。在此次讲话中，她将之称作“全球门户”。

“我们（欧盟）希望把全球门户变成一个全世界可信赖的品牌。”冯德莱恩介绍道，欧盟将与世界各国建立“全球门户伙伴关系”，希望投资于高质量的基础设施，将世界各地的商品、人员和服务连接起来。

“全球门户”计划是在今年7月首次对外提出，欧盟称该计划将于2022年起正式实施。路透社称，这是继今年4月欧盟与日本、印度达成全球基建协议、以及一个月前G7峰会上提出类似呼吁后，欧盟为抗衡中国而做出的最新举措。

在15日的年度咨文中，冯德莱恩并未回避中国。她说：“我们擅长为道路融资。但对于欧洲来说，在中国拥有的铜矿和中国拥有的港口之间修建一条完美的道路是没有意义的。在这类投资方面，我们必须变得更聪明。”冯德莱恩还提到，欧盟将在明年2月的地区峰会上与非洲国家讨论“全球门户”计划。

与中国“一带一路”相互合作促进

美国政治新闻网欧洲版评价称，欧盟的“全球门户”计划将与中国的“一带一路”倡议展开竞争。

今年7月，国务委员兼外长王毅会见欧盟外交与安全政策高级代表博雷利。王毅就此事回应称，中方欢迎欧方提出全球互联互通倡议。

有人声称欧方这一倡议意在对冲中国推进的“一带一路”，他认为欧方不至于有如此狭隘的想法。

博雷利表示，欧方提出的互联互通倡议绝不是要和“一带一路”唱对台戏。欧盟愿同中方加强协调，将欧方的互联互通倡议同“一带一路”倡议进行对接，也愿在应对气候变化方面同中方加强合作。



数据



2020年26个市县PPP项目支出责任突破10%财承红线

受疫情冲击、经济下行及减税降费等影响，2020年部分地区一般公共预算支出相比2019年下降或增长不及预期，使得4个市级、22个县级的PPP（政府和社会资本合作）项目从预算中安排的支出责任超出财政承受能力的10%红线。目前超红线地区已停止新项目入库。

近日财政部PPP中心公布的《规范有序推进PPP高质量发展——“十三五”期间PPP工作回顾》（下称“报告”）披露上述信息。

报告认为，目前PPP发展仍面临诸多挑战，包括顶层设计需进一步加强，PPP条例尚未出台，“政出多门”、衔接不畅、相互冲突、缺位空白等问题仍然存在；部分地方政府高质量发展意识不强，“甚至把PPP简单作为融资上项目的工具”。

所谓“10%红线”是财政部于2015年本轮PPP发展之初提出的要求：每一年度全部PPP项目需要从预算中安排的支出责任，占一般公共预算支出比例应当不超过10%。但在此后两年狂飙发展中，PPP支出责任占比突破10%红线的现象不时发生，助推地方政府隐性债务风险攀升。

财政部称将坚守规范运作的底线，严控财政承受能力10%的红线，并给出三大应对举措。

一是完善财政承受能力论证制度。优化支出测算公式，细化参数取值方法，确保支出责任统计范围全覆盖。对报告缺失或信息不全的项目，将予以清退。

二是加快建立PPP项目财政支出责任监测预警体系。完善项目库功能，实现支出责任数据的多点录入、实时更新和自动提取。对支出占比7-10%的地区进行风险提示，对超过10%限额的地区暂停新项目入库。

三是加大监督管理力度。严格财政报告审核，认真做好项目支出责任汇总，确保数据准确填报、及时更新。加强咨询机构库管理，对编制财政报告存在重大失误的咨询机构予以及时清退。

数据



全国主要城市房租显著上涨 上海部分区域连续上涨7个月

2021 年开年以来，全国主要城市房租均呈现连续上涨趋势，平均涨幅接近 10%，多地房租价格已经创下近年来新高。核心城市基本都上涨了，今年来上海的房租普涨 10%-20%，杭州、成都、北京涨得比上海还猛成为房租上涨的重灾区。楼市就像按下葫芦起了瓢，房子买卖被生生按下，但是房屋租赁却浮起来。

热点城市房租大涨

据《中国城市住房租赁价格指数报告》显示，2021 年 8 月份中国城市租赁价格指数为 1039.3 点，环比上涨 0.14%，同比跌幅 0.26%。在 55 城排名中，前十名城市及排名为：北京、上海、深圳、杭州、广州、厦门、南京、武汉、天津、成都。其中成都的租房平均价格比去年同期上涨了 40%，其他北京、上海、杭州等的涨幅也超过了 20%。

供需失衡 租赁房源供不应求

从供应端来看租金持续走高的原因有两点：一是挂牌房源数持续走低，租赁市场供应不足；二是置换潮来袭，市场上可出租房源减少。以全国 55 城房源供应来看，2019 年 7 月合计个人房源挂牌量约 140.27 万间，2020 年 7 月个人房源挂牌量合计约 91.98 万间，但到了 2021 年 7 月，全国 55 城个人房源挂牌量合计仅 57.17 万间，一年时间同比大幅下降 59.24%。另外，从 2020 年至今，二手房交易的价格持续走高，使得一些原本用于出租的二手房，被房东用于置换卖出，从而直接导致了市场上可用于租房的房源减少，二手房价格传导推动了租房成本上升。这个传导的过程往往也相对较短，根据 CRIC20 数据统计显示，上海市中心城区及五大新城部分区域的房价上涨 15% 以上，这与上海市大部分区域的 7 月房租同比涨幅相近。

从需求端来看租金持续走高的原因：毕业生人数创新高，提升租赁需求；新落户人口也具有买房或租房的需求，直接消耗掉大量房源，导致房源少租客多，供不应求，租金上涨。2021 年，全国毕业生人数创新高，达到 910 万人，比上年多了 60 万人。而八月份有 9 个城市房租环比上涨，说明这些城市有大量毕业生流入，引发租房需求。

租房市场加强调控

深圳：租金反弹，从供应层面，多种措施加大租赁房源供应。

广东省住房政策研究中心李宇嘉分析认为，租金上涨从二季度已经开始，主要原因是去年疫情后公寓爆雷等问题基本已出清，今年租金上涨是市场租金下降后的反弹表现；其次，部分区域在旧改驱动下，很多人找房



数据



子换租也导致租金上涨。

在解决居民住房问题方面，深圳近一年来除调整加大保障性住房用地供应力度外，在存量房市场，深圳也尝试从需求端解决轮候久的问题，并于本月初首次提出对公共租赁住房轮候群体发放租房补贴，试点为南山区。具体来看，租房补贴2021年度配额为1700套，按审核通过的轮候家庭在公共租赁住房轮候册的序位依次保障。

保障标准方面，以在册轮候家庭符合条件的家庭人口数确定补租面积，在深圳市公共租赁住房轮候册中登记为1人家庭的，补租面积为35平方米；登记为2人及以上家庭，补租面积为65平方米，补租单价为45元/平方米·月，月补租金额=补租单价×补租面积，补租期限为3年。

杭州：二手房政策传导，加大补贴力度，各城市发布租房补贴政策，缓解人才租房压力。

为有效解决中低收入住房困难家庭和新市民的住房需求，杭州通过自建、商品房配建、回购等多种筹建方式并举，加大住房保障的力度。9月4日，杭州市住房保障和房产管理局发布《关于调整杭州市市本级公共租赁住房收入准入标准的通告》，杭州市本级公租房准入门槛再次放宽，要求申请家庭上年度人均可支配收入标准从原来的低于66068元调整至低于68666元。

随着各类政策的落地 2021 年的下半年，住房租赁市场将得到持续有效的政府管控。届时，租房问题也将得到进一步解决，真正实现 “ 稳定租金，房住不炒 ” 。

本期《财经观察》有何建议或疑问，请联系编辑组：

主编：徐鑫

责任编辑：单芷馨 李希亮

校核：朱丹熠 Email: LIXIN_IFRC@126.com

提示：财经观察内容来源于新浪财经、东方财富等主要财经媒体整理，仅供学习参考。