



上海立信会计金融学院

SHANGHAI LIXIN UNIVERSITY OF ACCOUNTING AND FINANCE

智能金融研究中心



同济大学

TONGJI UNIVERSITY

中国科技管理研究院



财经观察

科技观察



本期导读

- 跨境电商规模5年增长近10倍 国务院：扩大跨境电商综合试验区试点范围
- 一粒药丸等于3克黄金 谁在炒作片仔癀？
- 中国能建“30·60”战略目标白皮书：全面进军新能源及储能产业
- 公募REITs上市首日狂赚11亿 机构成最大赢家
- 欧美多地房价创历史新高 美国5月房价同比飙升23.6%
- 毕业季居住洞察报告：一线城市房租收入比约39.23 月入多少才能“整租自由”？

NO53 2021.06.21-2021.06.27



目录

热点关注

跨境电商规模5年增长近10倍 国务院：扩大跨境电商综合试验区试点范围
一粒药丸等于3克黄金 谁在炒作片仔癀？



政策与监管

银保监会副主席周亮：绿色金融转型进展纳入银行业评价体系
中国能建“30·60”战略目标白皮书：全面进军新能源及储能产业



市场动态

公募REITs上市首日狂赚11亿 机构成最大赢家
基金上半年分化明显 百亿基金船大难掉头



国际视角

欧美多地房价创历史新高 美国5月房价同比飙升23.6%
拜登宣布两党达成基础设施协议后 共和党议员又反悔？



数据

毕业季居住洞察报告：一线城市房租收入比约39.23 月入多少才能“整租自由”？
长三角多层次轨道交通规划印发：总里程达到2.2万公里以上





热点关注



跨境电商规模5年增长近10倍 国务院:扩大跨境电商综合试验区试点范围

国务院总理李克强6月22日主持召开国务院常务会议，确定加快发展外贸新业态新模式的措施，推动外贸升级，培育竞争新优势。会议指出，新业态新模式是我国外贸发展的有生力量，也是国际贸易发展的重要趋势。近年来我国外贸新业态新模式快速发展，其中跨境电商规模5年增长近10倍，促进了外贸转型升级，尤其在疫情冲击下为稳外贸等发挥了重要作用。

商务部研究院区域经济合作研究中心主任张建平表示，跨境电商是我国外贸新业态、新模式的具体体现，也是外贸转型升级的重要方向。“去年，我国跨境电商零售进口的规模已经突破1000亿元，而且规模还在不断增长。”

优化跨境电商零售进口商品清单

会议指出，要完善跨境电商发展支持政策。扩大跨境电商综合试验区试点范围。优化跨境电商零售进口商品清单。便利跨境电商进出口退换货管理。制定跨境电商知识产权保护指南，防范假冒伪劣商品。

早在2020年4月，国务院常务会议决定，在已设立59个跨境电商综合试验区基础上，再新设46个跨境电商综合试验区。截至目前，我国跨境电商综试区已经经过5次扩围，数量达到105个，覆盖全国30个省、自治区和直辖市。从布局范围看，前两批13个试点城市主要设在东部大中型城市，第三批开始向中西部和东北地区的省会城市扩展，第四批延展到二三线城市。

商务部研究院国际市场研究所副所长白明表示，促进跨境电商发展是我国外贸转型升级的重要方向，疫情期间，跨境电商的优势会进一步显现。扩大跨境电商综合试验区数量，对于进一步增强线上平台交易渠道、航空物流运输等都将起到促进作用。

针对我国跨境电商的发展情况，商务部新闻发言人高峰指出，自2018年11月开展跨境电商零售进口试点以来，各相关部门和地方积极探索，不断完善政策体系，在发展中规范，在规范中发展。2020年，我国跨境电商零售进口的规模已经突破了1000亿元。同时，风险防控和监管体系也在逐步健全，事中事后监管有力有效，具备了更大范围内复制推广的条件。当前，我国整体的消费需求、特别是在中西部地区、三四线城市的消费需求不断提升，对优质进口产品的需求旺盛，更多的消费群体愿意“不出境、买全球”。

支持综保区内企业开展保税维修

会议指出，要积极推动海外仓发展。鼓励传统外贸企业、跨境电商和物流企业等参与海外仓建设，提高海外仓数字化、智能化水平，促进中小微企业借船出海，带动国内品牌、双创产品拓展国际市场空间。



热点关注



会议还要求，积极发展市场采购贸易方式，引导外贸综合服务企业提升集中代办退税工作效率和风险管控水平，支持综合保税区、自贸试验区内企业开展保税维修，支持有条件的地方发展离岸贸易。进一步推动国际交流合作。积极参与外贸新业态新模式的国际规则和标准制定。加强知识产权保护、跨国物流等领域国际合作。

张建平表示，支持综合保税区、自贸试验区内企业开展保税维修，能够最大可能的降低企业成本，而且能大幅度提高效率。

去年，商务部、生态环境部、海关总署联合出台了《关于支持综合保税区内企业开展维修业务的公告》，明确了综合保税区内企业开展维修业务的范围、程序和要求。《联合公告》发布后，综保区内企业可以开展航空航天、船舶、轨道交通、工程机械、数控机床、通讯设备、精密电子等55类产品的保税全球维修业务。

张建平指出，尽管跨境电商发展速度很快，但仍处于初始发展阶段，仓储、运输、配送、售后服务、体验、支付结算等配套设施仍待完善，监管方式也需与时俱进，只有坚持规范与发展并重，才能实现有序发展。

外贸新业态“新”在哪里？专家：跨境电商、离岸贸易长足发展

外贸新业态的内涵当如何理解？对外经贸大学国际经济学院院长桑百川解释：“所谓外贸新业态，其实就是外贸经营方式的一种创新。”他指出，外贸新业态主要得益于现代信息技术的支持，与过去传统的外贸形态相比，最主要的差别在于新业态运用了新的技术手段。

消费者足不出户，通过一部手机或一台电脑，就能远程买到来自世界各地的商品。在商务部6月初举办的例行新闻发布会上，商务部新闻发言人高峰透露，根据中国海关统计，2021年一季度中国的跨境电商进出口达到了4195亿元，同比增长了46.5%。

我国外贸的蓬勃发展离不开政策层面的大力支持。自2016年起，我国就已开始探索对跨境电商零售进口商品实行“暂按个人物品监管”的过渡期政策安排。到2018年11月，商务部等六部门又印发《关于完善跨境电商电子商务零售进口监管有关工作的通知》，明确在北京等37个城市试点，对跨境电商零售进口商品按个人自用进境物品监管，不执行首次进口许可批件、注册或备案要求，保证了过渡期后监管安排的连续稳定；到2020年，试点城市进一步扩大至86个及海南全岛。

不久前，商务部等六部门再度联合印发了《关于扩大跨境电商零售进口试点、严格落实监管要求的通知》，其中明确将跨境电商零售进口试点扩大至所有自贸试验区、跨境电商综试区、综合保税区、进口贸易促进创新示范区、保税物流中心（B型）所在城市（及区域）。



热点关注



“经过这么多年的发展，我国外贸发展已经走出了自己的特色，已经具有明显的竞争优势。”桑百川指出，从外贸到信息技术加持下的新外贸生态，我国正积极拥抱和融入世界外贸的浪潮之中，更在世界舞台上扮演着越来越重要的角色。

一粒药丸等于3克黄金 谁在炒作片仔癀？

一粒片仔癀590元，本来就已令人惊讶。当很多人还不知道片仔癀是什么药、能治什么病的时候，这味3克×1粒/盒装的“神药”在网上已被炒到了上千元一粒，相比门店590元/粒的价格，上涨了1倍多。

与此同时，片仔癀2003年6月份登陆A股。近年来，公司股价水涨船高——短短18个月，其股价翻了三倍，公司总市值超2600亿元。

24日早间消息，从漳州片仔癀药业股份有限公司获悉，针对近期市场有人炒作片仔癀锭剂的现象，公司高度重视，已经报请相关部门进一步加大监督和查处力度，并采取一系列措施，坚决维护市场秩序。

公司将做好产品生产和供应，加大对自营渠道和主流连锁药店渠道的供应量，努力缓解市场供需矛盾。增加与片仔癀锭剂同质同效的片仔癀胶囊剂型供应，以满足消费者多元化需求。

一药难求进行时

“现在没有单粒的，只有胶囊，而且只有一盒。”6月24日上午，上海某片仔癀体验馆店员表示，目前单粒（锭剂）的片仔癀已经没货，不知道什么时候能有。

在交谈间，店员表示，自己在这家片仔癀体验馆上班已经有3年。此前一到岁尾年末，就会出现产品紧缺的情况，因此会优先安排老顾客购买。并且，由于产品原材料的稀缺性，进货一直不那么容易。在购买产品的顾客中，确实会存在囤货再“高价出”的黄牛，但也有很多是想要调理身体或是有肝脏疾病的人。并且，前述店员表示，虽然该产品价格一直在涨，但顾客也没有因为高价就“退缩”，购买意愿一直很强。

对于出现缺货的原因，店家普遍没有多谈。有店家表示，“买的人多，进的货卖完了，所以造成缺货”；也有店家表示，“现在货源紧张，购买需要出具处方等”。不过，对于缺货的程度，店家普遍认可。当记者问及是否还有别的药店可以购买，店家的态度都是，“体验店都没有了，其他地方更难。”

同时，有店家谈到一个细节，胶囊产品的保质期短，锭剂的保质期长。因此，虽然功效类似，锭剂就有了“炒作”的可能。因此，为了防止“恶意炒药”，店家坦言其正在考虑未来是否把锭剂都换成胶囊。



热点关注



而在线上，6月24日19点片仔癀大药房旗舰店显示，一粒装的片仔癀显示已经下架。而片仔癀胶囊产品的状态为“还有机会”。即，“有人还未付款，若15分钟后仍未付款，您将有购买机会”。不过，15分钟过去了，片仔癀胶囊产品的状态依旧为“还有机会”。

市值猛增1000亿

资料显示，1999年12月，片仔癀由成立于1956年的原漳州制药厂改制而成。2003年6月，在上交所挂牌上市交易，业务集中于以片仔癀为主的中成药生产与销售。

根据片仔癀官网的介绍，片仔癀有国家级的绝密配方，为国家中药一级保护品种，处方和工艺受国家保护，传统制作技艺列入国家非遗名录，单品种出口连续多年位居中国中成药外贸单品种出口前列。该药含有牛黄、麝香、三七、蛇胆成分，每粒重3克。

近几十年，片仔癀的名声在海外也已打响。2003年时，片仔癀表示，公司在海内外市场形成较高的知名度和占有率，对港澳台、东南亚、北美及澳洲的海外销售占公司总销售一半左右，“片仔癀”从1988年至2003年，年平均出口创汇超过1000万美元，连续多年居全国中成药单项产品出口创汇前列。

西南证券研报披露，2004年至2020年，片仔癀锭剂产品一共提价19次，其零售价从325元/粒升至590元/粒，提价幅度81.54%。从出厂价来看，片仔癀锭剂自2004年以来提价共计10次，从2004年的125元/粒升至2020年1月初的390元，提价幅度高达212%。

频繁提价没有影响销量，2016年到2019年，片仔癀锭剂销售量从367万粒增长到704万粒。而提价直接推动了公司收入规模、归母净利润增长。其营业收入从2003年的2.14亿元增至2020年的65.07亿元，归母净利润由0.6亿元增至16.67亿元。

在片仔癀被抢断货的同时，片仔癀的股价也持续上涨。6月25日盘中，该股触及452.27元/股的高点。而自今年3月9日至6月25日期间，该股整体涨74%。此前的2020年6月24日，片仔癀收盘价为167元/股，总市值997亿元。一年时间，片仔癀总市值增长了1587亿元。截至6月25日收盘，片仔癀的市值已达2696亿元。

“供不应求”几分真

就在片仔癀出现“一药难求”之际，一些“天价”也出现了，微博上甚至出现“药中茅台片仔癀炒到一粒1600元”的话题。不过，6月25日时淘宝、天猫、京东平台上的片仔癀产品，已经没有见到1600元的价格。仅在一家名为“都市大药房旗舰店”中，见到1100元的片仔癀胶囊（0.3克*12粒）。

原材料方面，早在10年前，天然麝香和天然牛黄的价格就接近30万元/kg和20万元/kg。但如今，天然麝



热点关注



香的价格已经达到30万元/kg到40万元/kg。在片仔癀年报中，该公司表示，近年来天然麝香价格缓慢上升，报告期内麝香价格基本保持稳定但略有上涨。同时，年报提及，“天然麝香资源日益紧缺”。此外，牛黄价格呈持续上涨趋势，蛇胆价格略有上涨。对于前述中药材，公司均提及要做好战略储备。

原材料压力下，自2015年起，该公司内科用药的生产量就在持续下滑。2015年-2020年，其内科用药的生产量为2425万盒、2292万盒、2106万盒、2056万盒、1972万盒、1672万盒。而在销售量方面，该公司内科用药的销售量也整体呈下滑趋势。由前述数据观测，近6年内，该公司内科用药产品的产销基本平衡，且总体产销量在缓慢下降。

小小药丸为何抢手

片仔癀的牛黄、麝香等原料成分来源虽然有些贵重，但也不是什么绝世稀罕品。作为一种药品，片仔癀功能主治清热解毒，凉血化瘀，消肿止痛，用于热毒血瘀所致急慢性病毒性肝炎，跌打损伤及各种炎症等。

据业内人士披露，目前，片仔癀所用牛黄、麝香等原料供应都比较充足，原料问题不大。但是，片仔癀的生产门槛不低，甚至有所谓绝密配方。这意味着，它的参与竞争门槛不低。相关厂家具有市场支配地位，这使得片仔癀成为资本的“掘金地”，成为炒作工具。

实际上，片仔癀之所以成为资本市场的“宠儿”，的确与某些私募大佬有关。例如，某私募大佬不仅重仓片仔癀，且在多个场合为其站台。在他看来，片仔癀“不仅有市场垄断地位，且具有绝无仅有的定价权。”

私募大佬和投资者们炒作片仔癀，是为了追求商业利益，属于一种市场行为，但是，这种对独家药品的炒作，却有不容忽视的副作用和负面效应。

药品和普通商品以及食品都不一样，特别是片仔癀这样的药品，对特定用户、患者是刚需。从这一点来说，它和茅台酒也有根本不同之处。酒可以不喝，药不能不吃。因此，对待片仔癀这种药品的价格问题，要更加审慎。相关厂家、商家在追求市场效益的同时，要特别考虑社会责任和职业伦理。

药品不同于普通商品的特殊性，使得其生产是较高门槛。这意味着一些药品走向市场后，不能形成充分的市场竞争。一旦其被资本看中，成为炒作对象，其价格飞涨的同时，在资本市场沉浮的药品，本身也背离了其作为药品的救死扶伤的本质属性。

因此，对于炒作药价、垄断市场的行为，相关部门要加强市场监管，对于囤积居奇、恶意炒作药品的行为要依法进行打击。相关部门有责任维护健康有序的医药市场，让药价回归正常，保障患者和用户的切身利益。虽然被称为“药中茅台”，纵然茅台价格飞涨，片仔癀也不可跟随。这是它本身作为药品的性质决定的。



政策与监管



银保监会副主席周亮：绿色金融转型进展纳入银行业评价体系

随着“碳达峰、碳中和”目标的推进，国内绿色金融体系也在加速发展和完善。7月1日《银行业金融机构绿色金融评价方案》将正式实施，绿色债券将正式被纳入银行绿色金融业务评价体系。业内人士认为，这意味着国内绿色债券市场有了更为完善的激励约束政策和认定标准，在政策不断的引导下，未来国内绿色债券市场将会进一步迎来发展空间。

绿色金融助力实现碳达峰、碳中和

银保监会副主席周亮说，党的十八大以来，银保监会强化监管引领，持续引导银行保险机构发展绿色金融，提升绿色低碳发展服务质效，在助力打好污染防治攻坚战和推动生态文明建设方面取得了积极成效。

数据显示，截至2020年末，国内21家主要银行绿色信贷余额达11.59万亿元，规模居世界首位。绿色信贷环境效益逐步显现，每年可支持节约标准煤超过3.2亿吨，减排二氧化碳当量超过7.3亿吨。绿色保险保障功能不断提升，环境污染责任保险已覆盖重金属、石化、医药废弃物等20余个高环境风险行业。

“‘十四五’是实现碳达峰的关键期、窗口期，银行业保险业要加快发展绿色金融，为经济社会绿色低碳转型提供全方位的金融服务。”周亮说。“金融支持绿色低碳发展，前景广阔、责无旁贷。我们要以改革创新的精神，以抓铁有痕、踏石留印的劲头，持续用力，久久为功，为建设绿色低碳、持久繁荣、人与自然和谐共生的美丽中国贡献力量。”周亮说。

绿色债券市场扩容迅速

按照此前的央行考核方式，绿色信贷是主要的衡量指标，并未将绿色债券纳入其中，而最新的《方案》则新纳入了绿色债券作为考核标准。

中证鹏元在研报中指出，国内绿色投资仍处于萌芽阶段，导致国内绿色债券发展缺乏市场化动力，这是制约绿色债券市场发展的重要障碍。目前绿色债券的投资者主要是银行，尤其是绿色金融改革创新试验区内的银行，因为政策要求，所以绿色投资积极性较高。此次《方案》将绿色债券纳入银行业金融机构绿色金融业务评价体系，有助于激励银行业金融机构进一步增加对绿色债券的投资，促进国内债券市场扩容发展。

截至6月25日，银行间市场已发行的债券中带有“绿色”贴标的有265单，合计发行规模达2427.99亿元，与去年同期相比增长86%以上。去年同期发行的绿色债券数量为176单，合计规模达1302.64亿元，可见市场扩容迅速。其中由商业银行发行的绿色债券规模达338亿元，同比增长186%，去年同期规模为118亿元。



政策与监管



宝新金融首席经济学家郑磊博士表示，随着“碳中和、碳达峰”目标的不断推进，国内政策方面越来越重视且支持绿色金融和可持续生态的发展。目前国内绿色债券已经逐渐发展成绿色金融市场中相对成熟的一个产品，此前国内发行的绿色债券相对较少，所以投资者参与的也不多。但随着绿色债券发行规模的扩大，相信相关产品也越来越受到投资者的关注。同时，在此次《方案》施行后，监管可以对金融机构投资绿色债券的情况进行持续跟踪，为之后此类政策的出台实施提供数据基础，进一步帮助监管机构完善政策的研究和制定。

绿色理财方兴未艾

此次评价方案还将绿色理财纳入到绿色金融业务的界定范围内。人民银行表示，由于国内尚无绿色理财明确定义，且统计方法不完善，暂时不能纳入定量考核指标，待日后标准和统计制度进一步完善，再正式纳入考核。

虽然绿色理财的范围还未有明确定义，不过市场上不少银行或理财子公司发行了很多与“绿色”有关的ESG理财产品，绿色理财的蓬勃发展为绿色金融带来了可观的资金支持。

据了解，目前市场上已经发售60余只绿色概念的ESG主题理财产品；今年4月，中银理财发行了市场首批以碳达峰为主题的理财产品；日前，渝农商行理财子公司发行了该行首款绿色金融理财产品。

对于此类产品的特点，湖州银行副行长表示：“当前市场上绝大部分绿色理财产品主要是从资产端进行特色化设计，例如ESG策略投资、绿色债券投资等。”他透露，去年该行发行的绿色理财产品则着眼于资金端的设计，为在垃圾分类实践中的标杆企业、社区或家庭提供专享绿色理财。下一步，湖州银行计划将绿色理财的产品设计与更多的绿色行为相配套，力争将绿色理财发展成为该行理财业务的特色品牌。

中国能建“30·60”战略目标白皮书：全面进军新能源及储能产业

中国能源建设集团有限公司（下称“中国能建”）近日在京发布践行“30·60”战略目标行动方案（白皮书），立足企业发展，提出一系列具体行动和举措践行服务“30·60”战略目标。

中国能建党委书记、董事长宋海良表示，“十四五”时期是践行“30·60”战略目标的关键期，也是能源低碳转型爬坡过坎的攻坚期，将做好践行“30·60”目标与企业生产经营工作的有效衔接，做到相互协调、相互促进。



政策与监管



立足“1466”发展战略 践行“30·60”目标

面向新发展阶段，中国能建明确了“1466”发展战略，即秉持行业领先、世界一流，建设具有全球竞争力的世界一流企业的“一个愿景”；力争在践行国家战略上走在前列、在推动能源革命上走在前列、在加快高质量发展上走在前列、在建设美好生活上走在前列的“四个前列”；努力打造一流的能源一体化方案解决商，一流的工程总承包商，一流的基础设施投资商，一流的生态环境综合治理商，一流的城市综合开发运营商，一流的建材、工业产品和装备提供商的“六个一流”，着力推动能源革命和能源转型发展、加快高质量发展、深化系统改革、全面加强科学管理、全面提升企业核心竞争力与组织能力、加强党的全面领导和党的建设“六个重大突破”。

白皮书提出，中国能建将立足“1466”发展战略，围绕“30·60”系统解决方案“一个中心”和储能、氢能“两个基本点”，通过具体举措和行动践行“30·60”战略目标。

白皮书——高质量发展的行动计划指南

中国能建党委书记、董事长宋海良表示，白皮书紧密围绕国家端、行业端、企业端，立足新发展阶段，贯彻新发展理念，融入新发展格局，充分体现时代特征、行业特质、能建特色，是一份系统全面、特色鲜明的高质量行动方案。

宋海良表示，全面准确理解实施碳达峰、碳中和战略的重大意义和深刻内涵，是推动“30·60”战略目标顺利实现的前提和基础。中国能建作为能源电力建设的国家队和主力军，发布白皮书是全面系统践行“30·60”战略目标的责任担当，将紧紧围绕“三端”落实“三新”体现“三特”，通过打造系统全面、特色鲜明的高质量行动方案助力“30·60”战略目标实现。

在高端规划咨询研究方面，将充分发挥智库作用，在国家能源主管部门的指导下，做好能源电力领域“十四五”规划研究支撑；积极开展新能源消纳研究，建设运营好全国新能源电力消纳监测预警平台；持续深入开展新型电力系统建设思路和路径相关研究，组建中国能建“30·60”研究和开发平台，为政府、行业、企业提供碳达峰碳中和方面的研究支撑和服务。

在推动能源电力低碳转型方面，将加大新能源“投建营一体化”项目开发力度，积极进军储能等新能源相关产业，到2025年，控股新能源装机容量力争达到2000万千瓦以上。同时，积极发挥技术集成和产业综合固有优势，促进火电清洁高效发展；推进水电、核电等传统清洁能源开发建设；积极承担大型清洁能源输电通道勘察设计和施工任务；成立专业化氢能公司，全面布局氢能产业链。



政策与监管



此外，白皮书还提出，充分发挥创新引领作用，围绕新型电力系统、新型输电通道等领域着力突破一批前瞻性、战略性和应用性技术，并将数字化转型作为推动企业高质量发展的重要手段；在非电领域，立足自身业务特点，积极贯彻绿色低碳理念，大力兴建绿色建筑、发展绿色交通，坚持绿色生产运营，推行绿色施工，并大力发展生态环保业务。充分发挥国际国内合作协作平台的作用，凝聚国内外践行“30·60”战略目标的一致力量，共同开创低碳新时代；倡导全体职工厉行绿色工作生活新方式。

展望未来发展

宋海良还表示，白皮书的发布是起点而不是终点，下一步会将白皮书深度融入公司发展战略和生产经营的实践中，系统做好白皮书举措任务的分解落实，尽快整合好利用好中国能建“30·60”研究和开发平台。引领服务能源电力等相关行业以及新能源、氢能、储能等相关产业取得跨越式发展。

在回答关于中国能建在新能源产业发展领域的考虑与计划时，中国能建党委书记、副总经理吴春利表示，新能源行业正迎来巨大的发展机遇，中国建能将突出规划设计引领和投资拉动作用，充分发挥一体化优势，持续提升新能源领域规划、投资、设计、施工和运营能力，大力开拓新能源工程业务，打造新的工程支柱产业。

他表示，近期，中国建能正在与新能源、储能等领域具有前沿技术优势的企业广泛协商合作。中国建能也成立了专业化氢能公司，开展氢能前端技术研究，探索氢能商业模式，全面布局氢能产业链，推进氢能在工业、建筑、交通等主要终端领域的低碳化应用。此外，中国建能还将运用好全国新能源电力消纳监测预警平台，常态化开展全国新能源监测预警评估，为国家能源主管部门新能源建设管理提供支撑。



市场动态



公募REITs上市首日狂赚11亿 机构成最大赢家

6月21日，首批9只公募REITs上市首日集体收涨，按照此前各家公布的场内、外份额持有人结构统计，机构投资者占比普遍在90%以上，按照各基金首发上市价格及募集规模，对应今日各基金涨幅，首批上市REITs投资回报总体已达10.99亿元，机构投资者成最大赢家，部分FOF基金当日账面收益丰厚。

但需指出的是，多只REITs现价超越询价上限，较大涨幅的出现已经提前透支个别产品此前的年化收益水平，有业内分析指出，应需警惕REITs权益属性下的“折价”风险。目前，首批9只基金均已引入做市商，将自6月21日起提供持续双边报价等服务。

首批REITs上市首日总成交18.60亿

6月21日，首批9只公募REITs上市交易，截至收盘全天总成交额达18.60亿元，为当日所有上市基金交易成交额729.68亿元的2.55%，成交额最大的是N普洛斯3.05亿。

出于对创新投资工具和底层资产的认可，9只REITs早在基金路演阶段就吸引众多机构投资者围观，在首发上市之日见证了“开门红”。

根据各家基金公司此前发布的产品上市公告，有关首批REITs基金的投资者结构中依然是机构参与者居多，包括券商、银行、理财还有其他资管类产品。有基金公司人士表示，除了原始权益人以外，机构投资者的比例不能低于70%。

按照各只REITs的首发上市价格及募集规模，9只REITs拟募集份额基础价值总计在314.03亿元，叠加各只基金场内交易价格的今日涨幅，募集份额价值已跃升至325.02亿元，增值近11亿元。

其中，蛇口产业园募集份额总价值已升至23.85亿元，较原先20.79亿元增加3.06亿元，系今日涨幅达14.72%所致。相关人士从此前参与蛇口产业园战略配售、网下配售及公众认购等投资者中发现，截至6月11日，该基金场内前十名持有人中均为机构投资者，除招商局蛇口工业区控股股份有限公司外，北京首钢基金公司持有基金份额最多为9000万份，按照首发2.31元/份及今日涨幅计算，账面回报已高达3060万元。

不仅如此，富国基金智享8号FOF集合资产管理计划也获得1800万场外份额，自上市之日起12个月内限售。Wind数据显示，该基金成立于今年5月11日，存续期1.5年，6月21日仅投向蛇口产业园的账面回报已在612万元之上。

首批9只基础设施公募REITs产品引入了流动性服务机制，流动性服务商（或称“做市商”）可以为基础



市场动态



设施基金提供双边报价服务。换言之，做市商与投资者进行买卖双向交易，做市商可以买入也可以卖出，持续为市场提供价格基准，引导市场理性交易。

11家券商提供流动性服务

目前，首批9只REITs的基金公司均已公布了流动性服务商，平均每只REIT有4家流动性服务商。

其中广州广河的做市商最多，共有7家；浙江杭徽也有6家做市商。另一方面，盐港REIT有最少的做市商，仅有2家；首钢绿能和张江REIT有3家做市商。全市场11家券商参与首批9只REITs的做市服务，这11家券商分别是中金公司、申万宏源、广发证券、中信证券、招商证券、中信建投、东方证券、华泰证券、银河证券、国泰君安、平安证券。其中，中金公司给首批8只REITs产品（除了首创水务）担当流动性服务商，做市只数和做市资产类别覆盖度均居做市商首位。

申万宏源和广发证券均为首批6只REITs产品提供做市服务，仅次于中金公司。中信证券则担任5只REITs的做市商。

国泰君安证券表示，公司担任张江光大产业园区REITs和中金普洛斯仓储REITs的主做市商，并积极与其它原始权益人、承销商沟通，将陆续为其它REITs项目提供做市服务。

多只REITs现价超越询价上限

与蛇口产园的赚钱效应类似，其他REITs的持有人当中也不乏类似机构投资者，虽然此前均已公布询价区间，但从今日市场行情来看，多只REITs收盘价已高于此前询价区间的上限。

Wind统计显示，广州广河此前询价区间在12元至13元之间，6月21日收盘价格在13.108元；首钢绿能此前在13元至14元之间询价，6月21日收盘价定为14.711元；张江REITs此前在3元价格区间内进行询价，6月21日报收3.166元。

事实上，按照之前的询价结果，其资产的价值已经有所提升。前述基金公司人士表示，从本次REITs的底层资产来看，大多是国有资产背景。“REITs的另一项功能其实也是对相关资产公允价值发现并给予估值前景的过程，因此询价过程是面向金融机构和散户开展的。”在他看来，询价的结果有可能已经比相关资产的备案价格要高出不少，因此，国有资产流失的风险尚且可控，但对于REITs的权益投资属性而言，投资者应该理性看待。

对流动性的中长期预期

虽然首批9只基础设施REITs认购火爆，但行业对于REITs的流动性预期出现两种态度。

市场动态



一种是担心有流动性风险。首批基础设施REITs均在公告中明确提到了流动性风险，这是普遍性问题。有的在公告中提到，“本基金采取封闭式运作，不开通申购赎回，只能在二级市场交易，投资者结构以机构投资者为主，存在流动性不足等风险。”

首批9只基础设施公募REITs产品平均选择了4家券商作为做市商，正是出于流动性风险的担忧，以期通过做市服务为REITs的流动性“保驾护航”。

沪上某基金人士表示，基础设施公募REITs产品的战略投资者大多是险资等长期配置资金，以长期持有为主要目的；而且战略投资者有一年锁定期，因此比较担心流动性问题。

另一种则是对流动性预期保持乐观，认为首批REITs产品的流动性问题不大。

中金公司表示，首批REITs上市在即，市场对其流动性有较高的期待。基于投资者结构视角，我们认为投资者类型多元，有一定的交易需求。从流通盘比例来看，战配比例较高，部分份额处于锁定期无法交易。长远来看，后续随着战配解禁，各类机构对于产品交易价值认知度不断提高，流动性有望逐步提升。

东兴证券相关人士表示，“个人对首批REITs的流动性预期较高。首批REITs项目底层资产优质，原始权益人均行业龙头，信用资质好，运营能力强，具备较好的投资价值，市场关注度高，且每个REITs项目均有流动性服务商提供做市服务，预计上市流动性较好。”



市场动态



基金上半年分化明显 百亿基金船大难掉头

上半年只剩5个交易日，公募基金“中考”业绩即将揭榜，5318只主动权益类基金（各类型分开计算）竞争激烈。其中，百亿规模基金加速内卷，业绩分化明显，首尾业绩相差高达32个百分点。多位基金业内人士表示，今年行情特点是板块不停轮动，没有一条持续上涨的主线。在轮动格局下，踩准节奏的基金业绩表现突出，而看错板块或节奏没踩对的基金，业绩相对较差。此外，在市场风格及热点板块快速轮动的背景下，一些百亿级大基金可能面临“船大难掉头”的问题。

百亿规模基金首尾业绩相差32个百分点 葛兰领跑

近期市场震荡加剧，上半年权益类基金收益率冠军几乎一日一变，悬念迭起。Wind数据显示，截至6月22日，宝盈基金肖肖、陈金伟共同管理的宝盈优势产业赶超广发多因子，成为目前表现最好的主动权益基金，今年以来的收益率达45.77%。而暂排在第二位和第三位的分别是广发多因子和广发价值领先A，今年以来的收益率分别为44.90%和41.15%，分别由广发基金唐晓斌和林英睿管理。此外，在业绩前10名的争夺战中，不少位次之间业绩相差不到1个百分点，竞争激烈。

除了对上半年收益率冠军的角逐，一些顶流百亿规模基金的业绩表现也备受关注。根据一季报披露的规模数据来看，目前可统计百亿规模的权益类基金（股票型+混合型，不同份额合计）有151只。

截至6月22日，在151只百亿级别权益类基金中，今年以来净值增长率超过10%的有16只，其中有5只今年以来回报超20%。在这些基金中，表现最为出色的是葛兰管理的中欧医疗健康A，该基金年内已经收获了23.31%的收益率。其次，焦巍管理的银华富裕主题，今年以来回报达23.06%。值得注意的是，该基金在今年节后市场大跌期间（2月18日至3月9日）的净值回撤幅度曾达到了29.91%，是百亿基金中回撤幅度最大的一只。而自3月11日大跌结束后，该基金从“末尾”到“首位”力挽狂澜，净值强势上涨超36个百分点。排名第三的是吴兴武管理的广发医疗保健A，今年以来回报达22.15%。

值得注意的是，百亿规模基金业绩分化明显，截至22日，表现最好和最差的业绩相差高达32个百分点。

对于今年百亿规模基金业绩分化明显的原因，一位基金业内人士表示，今年的行情特点是各种行业和板块不停的在轮动，没有一条持续上涨的主线。在轮动格局下，踩准节奏的基金业绩则突出，看错板块或节奏没踩对的基金，业绩相对较差。所以今年业绩很好或很差的基金，可能换手率较高。此外，今年的行情特征下，规模较大的基金，业绩不如小规模产品，对此他表示，大资金换仓成本比较高，全面参与轮动行情难度较大。相对而言小资金就可以全部投入行业轮动，如果操作得当，更有利于取得高回报。



市场动态



沪上一位管理百亿规模基金经理表示，在市场的分化期，尤其是市场一致看好的主流板块开始出现下跌的时候，不同基金之间因为结构的原因，出现分化是很常见的，这不仅在百亿基金上比较突出，其实在其他基金上也会很明显。一方面，年初以来，A股及港股市场均表现出周期板块和科技消费等成长板块的分化，各板块快速轮动，以A股市场为例，表现最好的钢铁与跌幅最大的家电板块之间差距达到38%。由此，基金配置上的差异，必然会带来业绩上的分化。另外，去年以来市场赚钱效应突出，居民投资基金热情高涨，间接造就了不少百亿级新基金，这对于基金经理的管理能力其实是不小的考验，若已超出自身能力圈同样也会反映到基金业绩表现上，最终导致业绩分化现象。

一位中型基金公司市场部负责人表示，今年以来市场震荡起伏，市场风格及热点板块快速轮动，相较百亿级大基金“船大难掉头”，规模较小的基金凭借在投资灵活性上的优势，反而更能通过快速调仓捕捉市场机会，获得更好的收益。但是，也应该看到，尽管这些大规模基金因投资灵活性等原因导致短期业绩表现相对落后，但他们的管理人大多都是身经百战且历史业绩突出的资深老将，半年的业绩表现甚至一年的业绩表现也都不足以掩盖其优异的长跑能力，建议投资者切勿盲目追逐短期排名，关注长期业绩表现才是胜利之匙。

医药、新能源霸榜 成百亿基金上半年取胜关键

今年以来业绩表现较好的前十大百亿规模基金，基本清一色重仓了医药、新能源股、白酒领域龙头品种。截至一季报来看，对医药股重仓集中在药明康德、爱尔眼科、迈瑞医疗等，对新能源重仓主要集中在华友钴业、宁德时代、隆基股份等。对白酒重仓集中在山西汾酒、贵州茅台、泸州老窖等。

农银汇理基金经理赵诣认为，市场若短期受到收紧预期影响而出现超调，反而是较好的布局良机。未来重点看好补短板的高端制造以及碳中和下的新能源方向。他认为，“碳中和”势在必行，能源电力行业是突破口。发电及供热是我国最主要的二氧化碳排放来源，约占到总排放量的一半，能源电力行业控排是实现“碳达峰、碳中和”目标的关键。从能源变革角度来看，风光是未来电力生产侧主力军，逐步迈向存量替代阶段；电网侧方面，碳中和转型支撑，助力能源结构转型；用电侧方面，车辆全面电动化，推进碳中和。重点关注5G产业链、新能源、高端制造。

中信保诚基金经理孙浩中也看好新能源产业的长期发展空间，他认为，2021年全球新能源产业真正意义上同频共振的一年，中国在碳达峰、碳中和的大背景下，能源结构与用电结构都会呈现加速变化；美国的清洁能源产业有望出现边际改善；欧洲在补贴温和退坡的背景下，相关产业仍将继续保持快速增长，所以对新能源板块的中长期投资机会持乐观态度。



国际视角



欧美多地房价创历史新高 美国5月房价同比飙升23.6%

美国全国房地产经纪人协会（National Association of Realtors）周二公布的数据显示，美国5月成屋价格中值同比上涨23.6%，至350300美元的历史新高，全美各地区均录得涨幅。该同比涨幅也是1999年有记录以来的最大涨幅。

房价攀升的同时，销量持续下滑。数据显示，4月至5月，美国成屋销售下降0.9%，经季节调整后的年率为580万套，为连续第四个月下滑。美国5月住房库存总量为120万套，较2020年5月减少了20.6%，但较4月增加了7%。其中，独户住宅(single-family home)销售量下降1%至508万套，跌至去年6月以来最低；多户住宅(multi-family homes)销量则没有变化。

截至5月底，美国房屋库存量为120万套，比去年5月下降20.6%，但比今年4月上涨7%。

谁在推动房价上涨？

从美国的情况来看，偏富裕的中产似乎依然是主力军。5月份，75万美元到100万美元区间的房屋销售量较去年同期上涨了178%，但总体上来看，美国成屋销售量已经连续四个月出现下滑，这一方面显示，整个住房市场仍然存在明显的供不应求，但同时也意味着越来越高的房价已经将一些人挤出了市场。

与此同时，因房屋供需不平衡，在抢房大战中，机构投资者正在压过其他买家。5月，首次购房者占总销量的31%，低于去年同期的34%；全现金销售占交易总额的23%，高于去年5月的17%。

周二，黑石宣布以60亿美元的价格购买一家拥有17000套房产的住房运营商，进一步进军房地产市场。

为何掀起“购房热”？

经济学家普遍认为，美联储超低利率与政府高额新冠疫情补贴、保持社交距离等疫情防控措施以及购房适龄人群增加等因素抬升购房需求，而同时房屋库存下滑、新房开工营建不足，由此导致的供应缺口是近期美国房价飙升的主要推手。

在美国，美联储不仅设置了超低利率，同时，在每月1200亿美元的购债规模中还有400亿美元的住房抵押贷款支持证券，对房地产市场提供支撑。

不过对此，达拉斯联储主席卡普兰在近期的讲话中提出了质疑。

美联储主席鲍威尔虽然表示美联储密切关注房地产市场变化，但是从他的最新表态上来看，他仍认为通胀是暂时性的，并寄希望于房屋开建活动的恢复能够提高住房市场供应量，从而遏制房价快速上升。

国际视角



美国政府高额补贴进一步“点燃”民众购房热情。新冠疫情暴发后，美国政府出台一系列大规模经济纾困措施，其中失业救济金、家庭纾困金等的发放显著提高美国居民个人收入，提振了包括购房在内的家庭支出。

此外，疫情暴发以来，保持社交距离等防疫措施导致人口密度较低地区的房产需求上升。同时，居家远程办公大范围普及，人们对改善住房条件的需求增加，带动购房需求上升。

地产泡沫再现？

对于眼下房价的不断飙升，诺贝尔经济学奖得主罗伯特·席勒表示，美国房地产市场可能正在形成泡沫。

美国银行在一份研究报告中表示，美国住房市场供需严重失衡，逐渐正常化将是漫长过程，预计高房价会持续一段时间。

不过，大部分经济学家不认为另一个房地产泡沫正在形成，他们指出，价格飙升主要是由供求失调造成的，而不是引发2008年全球金融危机的不良放贷行为。但快速上涨的价格可能加剧通胀。

欧洲多国同现购房热

在大西洋对岸的欧洲，房价涨势同样惊人。

欧洲央行本周在一份报告中表示，去年第四季度，欧元区房价较上年同期上涨5.8%，为2007年年中以来的最高增速。其中，德国、法国和荷兰占去年欧元区房价总涨幅的近四分之三。

在德国法国等房价涨幅大的国家，成屋销售价格上涨幅度也更大。报告指出，这种情况意味着2020年欧元区住宅投资萎缩影响了新房供应。各国2020年批准的新建住宅许可也出现收缩，进一步推动成屋销售价格上涨。

荷兰统计局（Dutch Statistics Office）最新数据显示，荷兰5月份现房价格同比上涨12.9%，为2001年以来的最快增速。住房供应紧张、低利率、政府的新冠纾困措施以及取消对35岁以下首次购房者的转移税都成为荷兰房价持续上涨的主因。

另据全球房地产指南（Global Property Guide）本月公布的报告，欧洲房价的上涨势头正在进一步加强。在截至2021年第一季度的26个欧洲国家中，至少有23个国家的房价上涨。

为此，各国政府已然开始行动。爱尔兰已经宣布向购买10套以上房产的人收取10%的印花税。另外，在德国，关于限制房租价格的话题也获得关注，匈牙利央行则在周二宣布加息，成为第一个进入加息周期的欧盟国家。

国际视角



拜登宣布两党达成基础设施协议后 共和党议员又反悔？

美国总统拜登当地时间6月24日宣布，他已经与两党参议员达成了基础设施协议。拜登称，双方都做出了妥协，希望达成一项罕见的协议。拜登承认，该协议将不包括他此前提出的支援美国家庭的建议，但他在公开的讲话中曾坚定地支持基础设施协议包含对美国家庭的援助协议。

但拜登宣布仅仅一天，就面临着共和党反悔的威胁，因为共和党议员试图扼杀民主党希望制定的一项规模更大的税收和支出计划。

1.2万亿美元计划中包括5790亿美元的新支出，这些支出将用于对全国电网、宽带互联网服务，以及客运和货运铁路进行重大投资。但该计划不包括拜登和进步民主党人主张的其它关键优先事项，如家庭医疗保健和儿童保育方面的新支出，拜登将其称为“人文基础设施”。

民主党为何对拜登不满

拜登表示，签署这份协议有一个先决条件，即其他优先事项将利用国会的“预算协调”程序推进，否则他将不会签署现在这份两党基建协议框架。“在今年暑假几个月里，在本财政年度结束前，我们将对这个法案、（更大规模的）基建法案以及预算决议进行表决，但是如果只通过其中一项，我不会签字。”拜登说。

白宫表示，参议院多数党领袖舒默、众议院议长佩洛西和白宫经济官员在周三会晤时讨论了“双轨方案”，也就是先推进规模较小的两党协议，之后再将民主党的其他优先议题纳入更广泛的方案。白宫指出，除了当天达成的规模较小的协议外，拜登希望启动预算协调程序通过2.25万亿美元的美国就业计划和规模1.8万亿美元的美国家庭计划。舒默表示，他支持启动预算协调程序，也就是让民主党的更多优先事项以简单票数通过，而不需要共和党的支持。

然而，对此民主党内部出现了相反意见。俄勒冈州民主党众议员施雷德(Kurt Schrader)表示，佩洛西和舒默所要求的预算协调程序并非民主党人的“必需条件”。施雷德指出，有最少5位民主党众议员表示，他们将反对启动协调程序去通过数万亿美元的支出计划。

有5位民主党众议员将对启动协调程序投反对票也意味着，一旦共和党全部都投反对票的话，协调程序将以220票对211票而无法启动。民主党人计划将这些事项放在另一个支出计划中，在没有共和党人支持的情况下通过参议院投票。民主党目前以微弱优势控制国会。

共和党马上就反悔了？

拜登提出必须启动协调程序通过其他两项大规模的支出计划也遭到了共和党方面的批评。参议院共和党



国际视角



领袖麦康奈尔表示，这显示出拜登明显倾向于民主党自由派。

“在公开称赞两党议员们的工作和两党协议的两小时后，总统迈出了让人惊讶的一步威胁要否决这项协议。麦康奈尔当天在参议院的投票大厅表示，“这简直让我难以置信，总统刚说两党协议马上就转为代表左翼的基本盘。”他表示，拜登的态度转变让共和党方面怀疑他是否真的想在国会通过基于两党的基建协议。

熟悉白宫和两党多月谈判的内幕人士表示，白宫一直想同共和党达成协议，因此接受了一份远远低于原版本的协议，同时白宫一直在“设法和共和党谈判达成协议”及“安抚民主党进步派的愤怒”间寻找平衡。

参议院多数党(民主党)领袖舒默则表示，他对协议的大纲表示支持，但希望了解更多细节。他还指出，如果没有配套的解决家庭医保等社会问题的一揽子计划，这个专注于基础设施的1.2万亿美元提案将无法获得所需的民主党选票。

“各方都明白，除非我们有足够的票数让两项提案都通过，否则任何一项都不会获得足够的票数，”舒默在参议院发言时说。他表示，参议院将争取下个月就最新的两党协议进行投票。

市场走势：美股应声上涨、美元黄金震荡下跌

拜登宣布白宫与两党参议员达成了一项基础设施协议后，几大股指触及盘中高点。

标普500指数上涨0.6%，创历史新高，刷新了6月14日创下的纪录。道琼斯指数上涨逾350点或1.0%，较历史高点低2.5%左右。纳斯达克综合指数上涨0.8%，再创新高。

有关基建协议的消息传来后，美国基建股快速拉升，Summit Materials涨2.7%，卡特彼勒涨2.4%，美国钢铁涨超1%。“随着市场本周屡创新高，投资者可能会接受美联储将不可避免地加息这一事实，”E-Trade投资策略董事总经理Mike Loewengart表示。

周四公布的数据显示，截至6月19日当周初请失业金人数为41.1万人，高于道琼斯调查分析师预估的38万人。Loewengart称，“就业数据是经济正在复苏的又一证据，尽管在现阶段可能比一些人预期的略不稳定。”

美国经济的下一个焦点将是周五的生产者物价指数(PPI)。

美元周四下跌，投资者评估美联储若持续采取更积极措施遏制高通胀的可能性。美联储上周预测2023年将升息两次，令市场意外。对于通胀可能维持在高位多久，以及何时收紧货币政策合适，美联储政策制定者一直意见不一。美联储会议结束后，美元上周五触及两个月高位，此后一直在下滑。美市盘中，美元指数下跌0.02%，报91.80，日内稍早最低触及91.66。该指数仍低于上周五触及的两个半月高点92.408。



数据



毕业季居住洞察报告：一线城市房租收入比约39.23 月入多少才能“整租自由”？

6月22日，贝壳研究院发布《2021年毕业季居住洞察报告》，旨在解答毕业生所关心的租房话题，哪个城市租房压力大、如何实现整租自由、怎样的房源最受学子青睐？基于4600份有效问卷，报告对类似问题进行了详细阐述。

《报告》表示，一线及新一线城市仍是毕业青年的首选就业城市，但这些城市租房压力不尽相同，北京、上海、深圳、杭州、珠海及广州处于“压力区间”，房租收入比不低于30%，长沙在新一线城市中租赁负担最低。

“开门就是床” 北上深租房负担最重

教育部数据显示，2021届全国普通高校毕业生总规模将首次突破900万，达到909万，较2020年的874万同比增加35万，同时，叠加新冠肺炎及归国留学生的“归国潮”影响，2021年就业市场依然面临挑战。

贝壳研究院统计发现，2021年度毕业季租金指数TOP10城市分别为北京、上海、深圳、杭州、广州、珠海、南京、苏州、厦门及东莞。该数值以整租月度套均租金为基础进行标准化处理，指数越高表示租金越高。

经济基本面较好，产业基础雄厚、对人才吸引力较强的城市，租金水平也相对较高。数据显示，一线城市月度套均租金约4394元，新一线城市约2097元，二线城市约1794元，租金变化与城市能级表现出强相关性。不过，抛开收入论租金并不尽科学。如果将毕业生薪酬纳入统计，北京、上海、深圳、杭州、珠海及广州等地租房压力较大，房租收入比不低于30%。按照城市级别看，一线城市房租收入比约39.23，新一线城市约24.09，二线城市约22.58。

在北京，月收入达到多少，才能实现“整租自由”？贝壳研究院给出的结论是：2.1万。在新一线城市杭州，门槛同样不低，月收入需达到1.5万。对独立打拼的青年来说，轻松整租并非易事。选择合租，才是毕业生“无奈”又“现实”的选择。从合租单间面积看，2021年毕业季期间，深圳、北京的合租面积最低，深圳仅约为12.3平，北京约为13.8平。奋斗在一线城市，“开门即是床”并非只是玩笑话。

学子青睐一线城市 租金接受上限3000元

报告显示，凭借优质的资源及产业基础，北京、广州、上海等一线城市仍是毕业生的首选就业城市。不过，深圳从2020年的第四调整为2021年的第六，主要原因之一就是居住负担相对较高，对人才吸引形成消极影响。

数据



新一线城市中，成都排名涨幅最明显，取代武汉成为毕业生首选的就业城市。包括成都在内的“北上广深”及杭州等地更能留住人才，选择同城就业的毕业生占比较高，跨城就业的青年也多奔赴这些城市。

优质的城市基本面是这些地方吸引人才重要因素。贝壳研究院调研发现，在选择就业城市时，看好城市发展、优质工作机会、环境宜居生活舒适等是毕业生优先考虑因素，且重要度较上年有所提高。

不过刚走出校门的学子，对租金水平尤为敏感。报告显示，92.3%的受访者可接受的租金范围在3000元以下，其中42%集中在1001~2000元。在一线城市，合租单间租金已达2000元，这意味着他们很少会选择整租。

目前，一线城市租金主流的支付方式包括月付、双月付、季付、半年付及年付等，占比最高的季付通常需要押一付三，即支付四个月房租。以北京为例，2021年毕业季期间合租单间约2360元，首次租房需支付近一万元。

对青年毕业群体而言，这笔租金从何而来？贝壳研究院调研结果显示，44.9%的受访者租金收入来自“个人工资收入”，25.02%受访者来自“父母支持”，此外部分单位也提供了员工福利，可以提供租房补助，该部分占比达到16.88%。

线上找房成主流 合租生活“痛点”多

随着各行业数字化逐渐推进，毕业生租房时也不再局限于传统渠道。调研结果显示，45.5%的受访者通过“线上房源网站及APP”获取房源，该占比远高于其他因素。

基于毕业青年可接受的租金范围，合租成为首要的租赁方式。调研结果显示，35.8%的受访者首次租房会选择合租，只有15.1%会选择整租。在合租对象选择上，33.5%的受访者会选择与同学合租，其次为熟知的朋友、同事等。

在房源选择上，32.8%的受访者会选择31~50平方米大小，其次是11~30平方米，占比约26.5%。对选择整租的群体而言，理想户型是“一室一厅”，占比约45.4%；其次是单间配套，占比约30.1%，开间户型对单身青年也较为理想。

除了考虑租金，租房还涉及职住均衡、生活配套等问题。调研结果显示，在工作地点周边租房是毕业青年最关注的因素，占比约为41.94%；其次，轨道站点附近(交通便利性)也备受关注，占比约为27.46%。

虽然“理想”较为丰满，但在现实中，毕业青年面临的租住痛点仍然不少。报告显示，48.83%的受访者称“虚假房源信息”是最大痛点，其次则为“由于换工作、房租上涨等原因导致频繁搬家”及“安全隐患”等。



数据



长三角多层次轨道交通规划印发：总里程达到2.2万公里以上

近日,国家发改委正式印发《长江三角洲地区多层次轨道交通规划》。上海市、江苏省、浙江省、安徽省三省一市将按照内容进行规划建设,共建轨道上的长三角,衔接一体高效的现代轨道交通系统,支撑区域一体化发展。枢纽将分为三种类型进行新建规划分级。

一型以重点大型铁路客运和枢纽机场等城市内外交通汇集集散的场站为载体,总结上海虹桥枢纽经验,打造上海南站、南京南站、杭州东站、合肥南站等枢纽。二型依托铁路主客站或城际客站等,紧密衔接干线铁路、城际铁路、市域铁路、城市轨道交通中的“三网”或多条骨干轨道交通线路。加快建设上海东站、南京北站、杭州西站、新合肥西站、苏州北站、嘉兴南站等。三型以地级市铁路客站和中心城市重要公交场站为重点,高效衔接干线铁路、城际铁路、市域铁路、城市轨道中的“两网”推动南通站、温州南站、六安北站等枢纽建设。

《规划》要求

1、加强《规划》指导和约束。准确把握不同层次轨道交通的功能定位,严格按照相关技术标准合理确定规划建设方案,未列为规划近期实施项目不得建设,规划内项目功能定位、建设时序、建设标准、建设方案等发生重大变化的,需履行规划调整程序。

2、稳步有序推进项目建设。以客流为基础,以需求为导向,以效益为根本,合理把握建设节奏,扎实做好项目前期工作,加强建设方案和技术经济论证比选,科学确定线路走向、标准制式、枢纽衔接、综合开发等建设方案,有效控制工程造价。

3、强化建设资金筹措保障。落实地方政府责任,加大地方财政投入,严格防控地方政府债务风险,支持地方政府专项债券资金合规用作项目资本金。深化投融资体制改革,提升项目投资效益,积极创造条件吸引社会资本投资,切实保障企业合法权益。

《规划》目标

到2025年,基本建成轨道上的长三角,形成干线铁路、城际铁路、市域(郊)铁路、城市轨道交通多层次、优衔接、高品质的轨道交通系统,长三角地区成为多层次轨道交通深度融合发展示范引领区,有效支撑基础设施互联互通和区域一体化发展。

轨道交通总里程达到2.2万公里以上,新增里程超过8000公里,高速铁路通达地级以上城市,铁路联通全部城区常住人口20万以上的城市,轨道交通运输服务覆盖80%的城区常住人口5万以上的城镇。

数据



干线铁路营业里程约1.7万公里，其中高速铁路约8000公里，骨干通道能力全面提升，对外构成以上海、南京、杭州、合肥、宁波为枢节点，以“三纵三横”干线通道为主骨架，面向北、西、西南3个方向的放射状铁路网络，形成长三角与相邻城市群及省会城市3小时区际交通圈。

城际铁路营业里程约1500公里，长三角地区相邻大城市间及上海、南京、杭州、合肥、宁波与周边城市形成1-1.5小时城际交通圈。市域(郊)铁路营业里程约1000公里，上海大都市圈以及南京、杭州、合肥、宁波都市圈形成0.5—1小时通勤交通圈。城市轨道交通营业里程约3000公里，上海、南京、杭州、合肥、宁波等城市轨道交通成网运行，一批城市建成城市轨道交通主骨架，城市轨道交通占公共交通出行比例不断提高。

建成一批多种轨道交通一体接、高效换乘的综合交通枢纽，部分枢纽实现多种轨道交通方式贯通运营，新建枢纽基本实现同台或立体换乘，不同轨道交通系统最长换乘时间不超过5分钟，轨道交通站场与大型机场、公路客运站实现同站布局或快速直达，城市内重要枢纽间基本实现半小时通达。

到2035年，建成高质量现代化轨道上的长三角，实现干线铁路、城际铁路、市域(郊)铁路、城市轨道交通设施布局一张网枢纽衔接零换乘、运营服务品质优，长三角成为轨道交通网络化体化、智能化、绿色化发展的样板区，轨道交通全面引领推动区域一体化发展。

构建多层次网络布局

把握多层次运输需求，统筹干线铁路、城际铁路、市域(郊)铁路、城市轨道交通规划布局 and 一体衔接，打造四网融合、覆盖充分、内畅外通的轨道交通网络。

其中，干线铁路网依托国家铁路，主要服务中长途客货运输，兼顾城际功能；城际铁路网，主要服务区域节点城市之间及节点城市与邻近城市间的城际客流；市域(郊)铁路网，主要服务城市中心城区和周边城镇组团之间通勤客流；城市轨道交通网，主要服务城市中心城区通勤客流。

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。