



# 金融 · 专刊

责任 · 创新 · 分享



## 央行连续15个工作日开展逆回购

### 累计向市场投放1.93万亿元

8月27日，央行发布公告称，为维护银行体系流动性合理充裕，当日央行以利率招标方式开展了1000亿元逆回购操作，中标利率维持22%。此次逆回购操作也是央行自8月7日以来连续第15个工作日开展。Wind数据统计显示，央行15个工作日的逆回购累计操作量达1.93万亿元。

下，保持流动性合理充裕，避免资金面过于紧张。”联储资管投资研究部总经理、中国首席经济学家论坛高级研究员袁东在接受《证券日报》记者采访时表示。

值得关注的是，在开展逆回购操作的15个工作日中，央行还于8月21日、8月24日、8月25日连续三天开展14天逆回购，操作资金分别为500亿元、600亿元、500亿元，中标利率均为2.35%。而近两年，在非季末、年中、春节前后时点，央行连续开展14

天逆回购较为少见，因此也引起了市场对于央行是否会重现2016年8月份的情形，即通过锁短放长、抬高综合资金成本、变相“加息”的担忧。

“变相‘加息’的担忧并没有必要。”苏宁金融研究院高级研究院陶金在接受《证券日报》记者采访时分析道：首先，相较于2016年8月份的7天逆回购净回笼，本月的14天逆回购投放是在7天逆回购净投放的基础上，这便很难证明是“锁短”。其次，与2016年的偏紧货币政策不同，

5月份以来央行已经基本完成了对资金空转套利现象的监管，短端利率也在持续上升，已经回到了2019年末的水平，“锁短”的必要性较小。最后，在信贷扩张不减的情况下，货币市场利率持续提高，有可能会对银行短端负债管理造成额外压力，因此短端利率的提高空间不大，更不存在加息的动力。

在袁东看来，“灵活适度、精准导向”仍将是现阶段货币政策主基调。  
来源：中国经济网

## 监管加码多部门严控房企融资规模

近一个多月，多个部门开始释放调控房地产市场和收紧房地产企业融资的政策信号。日前，住房城乡建设部、人民银行在北京召开重点房地产企业座谈会，形成重点房地产企业资金监测和融资管理规则。在此次座谈会之前，相关监管部门就已有释放相关信号，明确房企在未来较长时间段内要着重降低负债规模和负债率。

业内人士表示，在房地产融资更严监管之下，房地产行业一方面要加快资金周转、降低拿地速率，另一方面，也要全面调整资产结构，谨慎业务布局。整体而言，政策收紧旨在进一步防范化解房地产金融风险。由于房地产行业近年来资产结构已在逐步调整过程中，因此不会因为调整而带来更大的金融风险。

“对这12家房企将进行融资债务总规模的控制。”有关人士透露。据悉，此次明确的融资管理规则是此前业内多次传闻的“三条红线”：房企剔除预收款后的资产负债率不得大于70%；房企的净负债率不得大于100%；房企的“现金短债比”小于1。此外，拿地销售比是否过高、经营性现金流情况两个方面也将作为监管机构考察的重要指标。

“控债方式则是根据企业在上述监管指标的具体情况分类进行管理，共分为四档。”上述人士表示，若上述三项指标全部“踩线”，有息负债不得增加；若指标中两项“踩线”，有息负债规模增速不得超过5%；若只有一项“踩线”，有息负债规模增速可放宽至10%；若全部指标符合监管层要求，则有息负债规模增速可放宽至15%。

2018年以来，房地产债务可持续性已经出现恶化，但由于近期杠杆率没有进一步提高，债务风险尚在可控范围之内。

业内人士表示，房企近年来整体负债增速是放缓的，不过，2020年房企发债仍保持一定规模，来自路孚特的数据显示，截至8月24日，今年房企在境内市场发债达578亿美元，境外市场达219亿美元，境内市场发债量已经接近2019年全年623亿美元的水平。

东方金诚房地产行业高级分析师谢瑞表示，2020年上半年房企信用债、海外债和信托产品债券发行加权平均利率分别为4.22%、8.09%和7.94%。融资成本高的房企总体信用等级相对较低，土地储备质量一般，销售回款率相对较低，且债务规模大、财务杠杆过高、非标等刚性债务占比高，短期债务集中偿付压力大。

而言，房地产企业近几年的负债增速是在放缓的，而且有评级的开发商一般对现金流把控较好，有能力和信心去应对未来12月内到期的债券。但相对而言，一些规模较小的房地产企业现金流压力比较大，过去几年，出现问题的房地产企业也多是中小房企。”梁镇邦表示。

业内人士也表示，债务融资管理再收紧旨在进一步防范化解房地产金融风险。而且经过近几年房地产行业不断落实“房住不炒”的精神要求，行业资产结构已经有改善，从而有了可以调整的空间，而不会因为调整而带来更大的金融风险。

**房企降债调结构已是必然**

有业内人士表示，在严控负债的背景下，此前房企依赖高杠杆扩张路径已明显受限，未来房企不得不降低购地速度，加速提高存货周转速度，加快去化，以扩大预售款规模。“对于存量表内负债占比较大的房企，以及前几年销售额不高而今年却大力度拿地的房企，新的规定影响会较大；而对于近两年本就在积极降负债的房企，影响是其预料之中的。”一位房企财务部门负责人表示。

**债务融资管理再收紧**

8月20日，住房城乡建设部、人民银行在北京召开重点房地产企业座谈会，会议指出，为进一步落实房地产长效机制，实施好房地产金融审慎管理制度，增强房地产企业融资的市场化、规则化和透明度，人民银行、住房城乡建设部会同相关部门在前期广泛征求意见的基础上，形成了重点房地产企业资金监测和融资管理规则。

据《经济参考报》记者了解，此次参加会议的房企包括12家，分别是碧桂园、恒大、万科、融创、中梁、保利、新城、中海、华侨城、绿地、华润和阳光城。

“相关管理规则不仅仅是为了降债，更是促调整资产结构。”上述人士表示，企业需于9月底前上交降档方案，包括一年内如何降档、三年内如何全面完成符合“三条红线”的调整。若未达标，监管层将要求金融机构对相应房企的全口径债务进行限制。据有关人士透露，2021年1月1日起全行业将全面推行相关规则。

**高负债扩张将被限制**

中国金融四十人论坛(CF40)青年研究员朱鹤日前撰文指出，从现金比率率和资产负债率两个角度来考察房地产企业相关债务的可持续性来看，

不过，业内人士普遍认为，比较大的房企竞争力相对较强，现金流压力可控，偿债风险不大，但一些评级较低的房企偿债风险相对较高。“整体

房企拿地速度或明显下降。有业内人士透露，虽然受疫情影响，但房企并未放慢拿地脚步，高溢价“地王”地块频出。“控拿地、降地价也是这次融资管理的重要原因之一。”上述人士表示。  
来源：中国经济网

## 科创企业贷

**科创企业贷产品简介：**为科技型小微企业制定的专属融资服务方案。  
**适用对象：**具备高成长性的科技型小微企业。产品要素：

- 1.授信额度：可结合中行“投贷联动”及“选择权”服务方案，提供人民币200万元的信用贷款授信额度。若企业提供其他有效担保，授信金额最高为人民币1000万元；
- 2.授信期限：1-2年期；
- 3.贷款利率：不高于3.8%。

**申请条件：**

1. 国标小微企业，上年度销售收入3亿元以下；
2. 资金用途用于日常生产经营周转。

**申请流程：**

1. 线下：企业至中行网点咨询→根据要求提供必要申请材料→企业在客户经理指导下完成业务申请；
2. 线上：通过中国银行安徽省分行微信公众号普惠金融栏目提交申请。

**联系电话：**中国银行安庆分行普惠金融事业部，0556-5349011、5349779。

银行 BANKING | 证券 SECURITIES | 保险 INSURANCE  
全球门户网站: www.boc.cn 客户热线: 95566 官方微博: weibo.com/bankofchina

# 防控疫情 从我做起

科学佩戴口罩 减少人员聚集 加强通风消毒 提高健康素养

安慶日報公益发布

## 点滴积累 成就梦想

定期定额投资业务--基金宝  
部分产品申购手续费可享受八折优惠!

汇点滴成江河，积跬步成千里。  
中国农业银行基金宝，善积善聚，成就丰裕财富，成长丰硕人生。

- 品种丰富 费率优惠
- 平均投资 分散风险
- 超低门槛 百元即可
- 长期投资 积少成多
- 定期赎回 灵活便捷
- 自动扣款 手续简便

基金有风险，投资需谨慎  
www.abchina.com 客户服务热线 95599