



信用风险动态

2016年11月29日 星期二 2016年第222期（总第409期）

本期责任编辑：杨津晶
电话：010-85679696
地址：北京市朝阳区建国门外大街2号
PICC大厦17层（100022）
Http: //www.lhratings.com

目录

债券市场

交行发行国有五大行境内首单绿色金融债
沪深交易所发债监管细化 激进房企瞬间入冬
规避汇率风险 龙湖提前还债赎回美元票据

宏观经济

国务院发文三举措进一步扩大消费 创造消费新需求
10月份国际收支口径贸易顺差 1955 亿元
货运增速创 19 个月新高 10 月 21 发展指数整体稳定
央行或加码管制干预汇市 年底人民币维持 7.0

能源

天然气市场化启动：亚洲溢价或改变 之前被动接受气价
西安启动天然气供气应急预案 34 个加气站错峰供气

公用事业

规范地方融资行为城投债 “刚兑信仰” 或被打破

交通

京津冀城际铁路网明确三主轴
国家发改委再批 4 条铁路建设项目总计投资 662.4 亿元

资产证券化

一线城市 2025 年房租将超万亿元 房企多方合作抢滩资产运营

评级动态

2016.11.28 新发债券一览
2016.11.28 资产支持证券新发一览

债券市场

交行发行国有五大行境内首单绿色金融债

11月18日，交通银行成功发行第一期300亿元绿色金融债券，11月22日，本次绿色金融债券募集资金全部到账。据了解，此次发行也是国有五大商业银行境内首单绿色金融债券，并创下3年期品种发行利率同期限金融债券的历史新低。

资料显示，此次发行的绿色金融债券包括3年期和5年期两个品种。3年期品种发行规模100亿元，票面利率2.94%；5年期品种发行规模200亿元，票面利率3.25%。

据了解，本次发行募集资金将全部用于符合《绿色债券支持项目目录》规定的绿色项目，将有助于交通银行进一步加大对绿色产业项目的信贷支持力度，提升支持绿色发展能力。同时，随着交通银行绿色金融债券的发行，也将为我国能源项目中的绿色产业提供更多的融资渠道。近年来，交通银行绿色信贷持续健康发展，绿色类客户数及授信余额占比维持高位，低碳经济、节能环保等绿色经济领域客户及项目持续增长。截至2016年6月30日，交通银行符合银监会绿色信贷统计口径的贷款余额为1565.66亿元，较2015年末增长7.56%，并较2014年末增长21.47%。

数据显示，2016年以来，中国境内“贴标”绿色债券批准或注册规模已达到2239.8亿元，实际发行规模达1883.3亿元。

此外，今年11月，中国银行以伦敦分行为主体在境外发行5亿美元绿色资产担保债券，期限三年，票面利率1.875%。7月中国银行在境外发行30亿等值美元绿色债券，成为国际市场中有史以来发行金额最大、品种最多的绿债，覆盖美元、欧元、人民币3个币种及2年、3年、5年3个期限。

（摘自中国电力报，研究部杨津晶整理，2016年11月29日）

[返回目录](#)

沪深交易所发债监管细化 激进房企瞬间入冬

11月28日，融信中国发公告称将发行美元债券，并会在11月29日前后开

展国际路演。这是融信首次发行一笔 3 年期的 RegS 美元债，债券的预期评级是 B3、B-、B+。

有类似境外评级机构的数据表明，中资房地产高收益美元债的有效收益率已由今年 8 月 1 日的 5.02% 上升至 10 月 31 日的 5.53%，中资房企美元债的成本有上升之势。

10 月底沪深交易所对房企发债实行监管升级，将房地产行业划分类别，进一步明确房地产行业认定，并将房地产类型划分为普通住宅地产、保障性住宅地产、商业地产、工业地产及其他房地产。这意味着，房企发债用于购置土地、到 H 股上市融资等融资渠道将行不通。

一时间，涉房企业发债被喊停的案例增加不少。中珠医疗的前身是中珠控股，主业是房地产，该公司正处于转型阶段，近期欲发债但没有获得批文；而一些企业即便拿到批文，最后审核也未获“通关”。比如上海长峰集团近期拟发行一笔公开债券、颐和地产拟发行一笔非公开债券，时间节点均在 11 月。这两家企业因为涉房而在交易所审核中被否。

综合多家投资机构的反馈，目前的市场情况是，并非所有涉房企业发债都会被喊停。例如国开东方城镇发展投资有限公司（简称国开东方）近期发行一笔非公开债券，得以顺利“闯关”。

事实上，近两年房企发债规模较大。根据亿翰智库所提供数据统计，部分主要房企 2015 年通过发债融资 1708 亿元，2016 年 1-10 月融资规模已高达 1721 亿元。综合发行成本以泰禾 2015 年 8 月份一笔私募债利率 8% 为最高。

截至 2016 年 6 月 30 日，恒大集团资金杠杆高达 15.1，绿地控股 11.8，华夏幸福 10.2，阳光城 9.2。杠杆越大，短期偿债压力越大，房企对资金的依赖程度可以想见，一旦房企长短债到期的偿还能力减弱，上述业内人士所指的投融资期限错配风险便会出现。

以融信为例，该公司 2016 年中报显示，负债总额 488.96 亿元。融信选择此时发行美元债券，除了境内融资通道收紧之外，最大的原因是今年以来该公司境内发债规模已达上限。融信此前在境内发债遇阻，转而境外发债。一名业内人士分析指出，融信今年以来拿下多幅高价地，另一方面境内发债额度几近上限，加之近期国内收紧房企发债，此时发行美元债，可见其融资节奏趋紧。

（摘自 21 世纪经济观察，研究部杨津晶整理，2016 年 11 月 29 日）

[返回目录](#)

规避汇率风险 龙湖提前还债赎回美元票据

有迹象表明，为规避汇率风险，房企提前赎回美元票据的节奏正在加快。11月28日，龙湖地产有限公司披露，已于11月25日完成赎回2019年到期优先票据，金额相当于票据本金额103.4%另加截至赎回日期的累计及未支付利息的赎回价。所有于赎回日期偿付的票据的赎回价为4.17亿美元，利率为6.875%。

业内人士分析，今年以来，房企在国内融资的成本降至3%~4%的水平，美元债的利率水平则要高至少一倍。2016年7月，龙湖完成了2016年第三期共计37亿元的境内公司债券的发行，其中的五年期债券票面利率低至3.06%，七年期债券票面利率定为3.68%，创下龙湖地产境内外发债利率新低。更为主要的是，近来人民币贬值压力不断加剧，房企加快外债赎回的节奏。同时，房企还越来越多倾向于利用对冲业务来减少汇率波动带来的损失。据悉，已有多家企业计划提前赎回海外债券，希望把汇率波动给企业带来的影响降低到最小。

资料显示，2015年人民币兑美元贬值4.46%，使收入主要来自中国内地但大量使用低息美元融资的企业损失惨重。包括雅居乐、碧桂园、广州富力地产和瑞安房地产等开发商在内，2015年由于借款及可换股债券汇兑损失带来的损失超过10亿元。

（摘自北京商报，研究部杨津晶整理，2016年11月29日）

[返回目录](#)

宏观经济

国务院发文三举措进一步扩大消费 创造消费新需求

近日，国务院办公厅印发《关于进一步扩大旅游文化体育健康养老教育培训等领域消费的意见》（以下简称《意见》），部署进一步扩大国内消费特别是旅游文化体育健康养老教育培训等服务消费的政策措施。

《意见》指出，当前我国国内消费持续稳定增长，为经济运行总体平稳、稳中有进发挥了基础性作用。顺应群众期盼，以改革创新增加消费领域特别是服务消费领域有效供给、补上短板，有利于改善民生、促进服务业发展和经济转型升级、培育经济发展新动能。要坚持以供给侧结构性改革为主线，深入推

进简政放权、放管结合、优化服务改革，消除各种体制机制障碍，放宽市场准入，营造公平竞争市场环境，激发大众创业、万众创新活力，改善产品和服务供给，积极扩大新兴消费、稳定传统消费、挖掘潜在消费。

《意见》从三个方面提出了进一步扩大消费的政策措施。一是着力推进幸福产业服务消费提质扩容。围绕旅游、文化、体育、健康、养老、教育培训等重点领域，通过提升服务品质、增加服务供给，不断释放潜在消费需求。主要包括逐步将国际邮轮入境旅游团 15 天免签政策扩大至更多口岸，适时将文化创意产品开发试点推广至符合条件的地市级文化文物单位，年内完成体育类社团与机关脱钩第一批试点，适时向全国推广商业健康保险个人所得税税前扣除政策，清理取消申办养老服务机构不合理前置审批，鼓励在理工农医、国家急需的交叉前沿学科和薄弱空白学科领域开展中外合作办学等。二是大力促进传统实物消费扩大升级。以传统实物消费升级为重点，通过提高产品质量、创新增加产品供给，创造消费新需求。主要包括打破汽车销售品牌授权单一模式，出台家用绿色净化器具能效标准，制定节能环保技术产品推广目录等。三是持续优化消费市场环境。聚焦增强居民消费信心，吸引居民境外消费回流，营造便利、安心、放心的消费环境。主要包括提高城市快速消费品等民生物资配送和冷链物流能力，加大对城乡农贸市场和物流设施等支持力度，对内外销日用消费品实行“同线同标同质”，加快推进智慧家庭、生活性服务业标准体系建设等。

《意见》要求，各地区、各部门要切实强化组织领导，不断研究解决扩消费和服务业发展所面临的新情况、新问题，抓紧制定配套政策和具体措施，落实工作责任，确保各项措施见到实效。

（摘自和讯网，研究部杨津晶整理，2016 年 11 月 29 日）

[返回目录](#)

10 月份国际收支口径贸易顺差 1955 亿元

国家外汇管理局今天公布的 2016 年 10 月份我国国际货物和服务贸易数据显示，10 月份我国国际收支口径的国际货物和服务贸易收入 13074 亿元，支出 11120 亿元，顺差 1955 亿元。其中，货物贸易收入 11568 亿元，支出 8206 亿元，顺差 3362 亿元；服务贸易收入 1506 亿元，支出 2913 亿元，逆差 1407 亿元。

按美元计值，10 月份，我国国际收支口径的国际货物和服务贸易收入实现顺差 290 亿美元。

（摘自金融时报，研究部杨津晶整理，2016 年 11 月 29 日）

[返回目录](#)

货运增速创 19 个月新高 10 月 21 发展指数整体稳定

21 发展指数已是连续 4 个月都维持在 9% 以上的水平。目前尽管出现一些积极的迹象，但是仔细分析就会发现，还很难得出经济已经走强的结论。

根据 21 世纪经济研究院测算，10 月的 21 发展指数为 9.89%，比上月的 10.6% 有所回落，但已是连续 4 个月都维持在 9% 以上的水平。

21 发展指数由全社会货运量、全国工业用电量、新开工项目计划投资、广义货币（M2）4 项内容组合进行测算，权重分别为 25%、20%、25%、30%，用于反映当月的经济走势，并反映未来的趋势。

从各项分类指标看，一些可喜变化已经发生。尤其是 10 月全社会货运量同比增速达到 6.3%，是 2015 年 3 月以来的高点。这一指标的回暖，反映出实体经济活跃度在上升。此外，10 月的工业用电量增速为 4.9%，是 2014 年 9 月以来的次高，仅仅低于今年 7 月夏季用电高峰的 6.9%。

从 10 月各项指标看，前 10 个月经济增速有望仍维持在 6.7% 左右。由于今年一季度、上半年、前三季度经济增速都是 6.7%，有机构判断，中国经济已经到达底部。

但 21 世纪经济研究院认为，上述观点仍待商榷。目前，经济下行压力仍很大，比如 10 月新开工项目计划投资增速为 15.4%，约为前 10 月固定资产投资额增速 8.3% 的 2 倍左右，但是与过去多年 20% 以上增速相比，差距仍然较大。

考虑到明年如果没有汽车、房地产等的强刺激因素，经济维持 6.5% 以上速度存较大难度。目前，一二线城市尽管存在巨大的需求，但是因为人口规模、资产价格泡沫等因素，这些需求被抑制。下一步，应该适度合理释放一二线城市必要的商品房供给需求，确保经济平稳较快增长。

（摘自和讯网，研究部杨津晶整理，2016 年 11 月 29 日）

[返回目录](#)

央行或加码管制干预汇市 年底人民币维持 7.0

近期，有学者提出人民币缓慢贬值不能消化市场预期，央行应停止外汇市场干预，让汇率一次性“贬到位”后趋稳。瑞银特约首席经济学家汪涛在 29 日发布的报告中指出，一次性大幅贬值可能进一步加剧贬值预期、打击市场信心并加剧资本外流，短期内决策层不会大幅调整汇率政策，而是严格限制资本外流，继续干预外汇市场，预计年底人民币对美元汇率将维持在 7.0。

汪涛表示，从经济基本面和国际收支平衡的角度来看，人民币汇率不存在大幅高估。中国贸易顺差和经常账户顺差依然可观，长期经济和生产率增速远超大多数贸易伙伴，外债规模有限，且外汇储备也足以应对外债偿付和进口支付需求。因此，即便央行停止干预，人民币也不存在大幅贬值的基础。

不过需要注意的是，虽然外国资本离开中国市场的潜在规模有限，但国内实体资本流出规模可能非常大。

首先，我国经济连续增长，而资本账户相对封闭，加上对国内资产泡沫的担忧升温，国内企业和居民配置海外资产的需求大幅上升；其次，决策层大力推进“走出去”战略和人民币国际化，鼓励企业对外投资、便利资本流动，这在客观上使资本外逃更加容易；此外，今年人民币贬值预期加剧，而当前人民币渐进贬值策略和中间价定价机制则进一步推升了贬值预期。

此前，中国社会科学院学部委员余永定指出，当前人民币缓慢贬值无法消化市场预期，央行应停止外汇市场干预。这种方法可以迅速释放贬值压力，市场可能会认为人民币汇率已经“贬到位”，之后汇率或可趋稳，市场和汇率预期也不会一边倒。

汪涛认为，这种方法的风险在于，没有人知道多大幅度的调整才是“贬到位”，从而使市场预期转向。而一次性的大幅贬值可能进一步加剧贬值预期、打击市场信心并加剧资本外流。

她表示，在美联储 12 月加息和 1 月居民换汇额度更新可能继续施压人民币的背景下，短期决策层可能不会大幅调整汇率政策，而是会严格限制资本外流，继续干预外汇市场，同时可能微调中间价定价机制、提高对中间价的控制力、并适当降低其调整的可预测性。

汪涛预计，年底人民币对美元汇率将在 7.0 左右，2017 年底达 7.3，2018 年底进一步贬至 7.5。

“如果美元进一步大幅升值，欧洲政治不确定性加剧，或我国资本外流规

模显著增加，人民币贬值幅度还有可能扩大。另一方面，如果美元指数较目前水平企稳或走弱，或中国主要贸易伙伴施加政治压力、要求人民币升值，则可能有助于限制人民币对美元的贬值幅度。”

（摘自和讯网，研究部杨津晶整理，2016年11月29日）

[返回目录](#)

能源

天然气市场化启动：亚洲溢价或改变 之前被动接受气价

作为全球的油气消费大国，中国却因缺少定价能力而不得不支付油气市场“亚洲溢价”。上海石油天然气交易中心投入运营有望改变这一局面。

11月26日，中国第一个国家级平台—上海石油天然气交易中心正式投入运行。当天国家发改委主任徐绍史、上海市市长杨雄、中石油董事长王宜林、中石化董事长王玉普和中海油董事长杨华等出席。

国家能源局规划司副司长何勇健表示，“十三五”期间中国将积极推进天然气价格改革，降低管输气价，逐步开放生产、销售气价，实施气、电价格联动。推进天然气接收和储运设施公平开放，扩大海上低价 LNG 进口，做大蛋糕，摊薄成本。合理布局天然气网络和服务设施，鼓励大用户直供，加强国内天然气勘探开发。

据了解，自2015年7月1日试运行以来，上海石油天然气交易中心的交易量屡创新高。今年1~10月份，其管道气共成交153.8亿立方米（双边）、液化天然气（LNG）成交131.6万吨（双边）。国家发改委主任徐绍史透露，预计2016年天然气单边交易量有望突破150亿立方米，占全国消费量的8%。

“目前，三大石油管道天然气资源均被纳入交易中心交易。另外已有八家省级天然气管网公司通过交易中心买卖管道气，包括中国燃气、港华燃气、新奥燃气及北京燃气在内燃气企业交易量增长迅速。截至10月31日，累计开发会员269家，其中，交易类会员260家，非交易会员9家，交易中心会员规模持续增加。”上海石油天然气交易中心介绍。

（摘自21世纪经济报道，工商三部闫蓉整理，2016年11月29日）

[返回目录](#)

西安启动天然气供气应急预案 34个加气站错峰供气

天气寒冷，天然气用气量接连攀升。昨日，记者从西安秦华天然气有限公司了解到，由于天气原因导致气源紧张，该公司决定启动天然气供气应急预案，11月24日起早上6点至22点，对秦华天然气供气的34个加气站每天停止供气16个小时；5吨以上的自备锅炉供暖用户将采暖温度控制到18摄氏度，17时至20时关闭阀门停止供气。

日供需缺口214万立方米

该公司相关负责人说，由于天气寒冷，用气量大幅攀升，接上游供气单位通知，11月23日起，调配给西安秦华供气范围的每日供气量为824万立方米，而11月22日西安秦华供气区域的实际用气量已达1038万立方米，预计持续低温和极端天气下最大日需求量将达1300万立方米。尽管西安秦华天然气公司已全负荷开启了LNG应急气源向管网补气，同时通过科学有效的调度手段平衡全市用气，但日供需缺口仍达214万立方米以上。

加气站停气16小时

为了最大限度地降低供需缺口对居民生活、采暖用气的影响，秦华天然气公司决定即日起启动应急预案，全面停限供工业用气和商业综合体的采暖用气，对秦华天然气供应的CNG加气站用气采取错峰供气，对5吨以上的锅炉用户将采暖用气温度控制到18摄氏度，提倡错峰用气，同时17时至20时停止供气，工作人员将前往70余所自备锅炉供暖小区进行监督。为了尽量减少停限气措施给商业综合体和CNG加气站用户带来的不便，商业综合体用户分为两批，每批每次计划停限气周期为2天，以此类推。对秦华天然气供气的34个CNG加气站每天停止供气16个小时，每天6点起至22点停气，22时至次日6时供气。

秦华天然气负责人说，应急预案启动期间，秦华天然气公司将加强与上游供气单位的沟通联系，力争增加上游供气量，多渠道争取气源；同时密切关注天气变化和供气情况，随时调整应急措施；应急预案的解除、降级、升级等事宜，将第一时间向社会公布。供气不足，可能会造成部分小区高峰用气时段压力低或无气的情况。如用户遇灶具打不着火，请关闭表前阀，拨打96777报修。在此，秦华天然气提醒广大天然气用户节约用气。直燃机、集中供暖锅炉用户，把温度控制在16~18℃，这样全市每天就能节省出20万~25万立方米的天然气。

抢险中心24小时待命

为了保障燃气管网和设施设备的运行安全，秦华天然气有限公司加大、加

密对管线监控运行的安全力度，对重要场站如门站、LNG 站、储配厂等，实行 24 小时监控和巡查。重点部门如生产调度中心、96777 热线中心、抢险中心人员 24 小时值班。为了防范因雨雪冰冻天气影响及时快速应急抢修，该公司已对所有抢险车辆提前备齐防滑链、防冻液，并提前采购、储备抢险备品备件，以确保抢险及时到位。

（摘自三秦都市报，工商三部闫蓉整理，2016 年 11 月 29 日）

[返回目录](#)

公用事业

规范地方融资行为城投债 “刚兑信仰” 或被打破

近日，国务院办公厅发布《关于印发〈地方政府性债务风险应急处置预案〉的通知》，同时，经国务院批准，财政部印发《关于印发〈地方政府性债务风险分类处置指南〉的通知》。

对此，业内人士表示，从政策面看，城投债整体面临分化和估值调整压力。不过，大多数存量政府债务的置换价会贴近估值或二级市场价格，因此影响有限；而担保债务和救助债务本身没有相对于非地方政府性债务的溢价，预计不会受到影响。

明确政府性债务处置原则

数据显示，截至 2015 年末，我国地方政府债务总计 16 万亿元，如果以债务率（债务余额/综合财力）衡量地方政府债务水平，2015 年地方政府债务率为 89.2%，低于国际通行的警戒标准。

本次《预案》意在重申地方政府责任范围，明确各类政府性债务处置原则。《预案》强调，其所称地方政府性债务是指清理甄别认定的 2014 年末存量政府债务和存量或有债务。《预案》明确认定存量担保债务和存量救助债务不属于政府债务；地方政府对其举借的债务负有偿还责任，中央实行不救助原则。事实上，这有助于打破部分城投债的政府隐性信用担保，推动地方债务问题解决，完善信用风险定价。

城投债面临估值调整压力

然而，在《预案》与《地方政府性债务风险分类处置指南》出台后，债券

市场对于政府债务中企业债券（企业债和中短期票据等）的估值感到担忧。对此，天风证券研究所固定收益首席分析师孙彬彬认为，总体而言，本次政策出台对债券市场的影响是一定有上限的，同时不同的券种大概率出现分化。

“刚兑信仰”将进一步动摇

值得注意的是，11月4日，财政部网站刊发财政部有关负责人就地方政府债务问题答记者问，有关负责人表示，自2015年底，经国务院批准印发的《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》明确，将在3年左右的过渡期内，发行地方政府债券置换存量政府债务中非政府债券形式的债务。自这项工作启动以来，至2016年9月底，全国地方累计完成发行置换债券7.2万亿元。

事实上，2015年以后发行的中长期城投债、平台债尤其是私募平台债券，面临的风险溢价将有所上升，尤其是在政策和监管部门三令五申政府债务必须通过发行地方债举借、存量债务置换越来越宽松的情况下，城投公司的融资和利率定价将更加市场化、规范化。

（摘自网易财经，工商四部李海宸整理，2016年11月29日）

[返回目录](#)

交通

京津冀城际铁路网明确三主轴

近日，京津冀地区城际铁路网规划修编方案获得国家发展改革委批复。根据规划，2020年前，京津冀地区将实施9个项目，总里程约1100公里，初步估算投资约2470亿元。

规划提出，以“京津、京保石、京唐秦”三大通道为主轴，到2020年，与既有路网共同连接区域所有地级及以上城市，基本实现京津石中心城区与周边城镇0.5~1小时通勤圈，京津保0.5~1小时交通圈，有效支撑和引导区域空间布局调整和产业转型升级。远期到2030年基本形成以“四纵四横一环”为骨架的城际铁路网络。

到 2020 年前，实施北京至霸州铁路、北京至唐山铁路、北京至天津滨海新区铁路、崇礼铁路、廊坊至涿州城际铁路、首都机场至北京新机场城际铁路联络线、环北京城际铁路廊坊至平谷段、固安至保定城际铁路、北京至石家庄城际铁路等 9 个项目。远期则根据京津冀协同发展战略需要，适时启动具备条件的项目。

京津冀地区还将优化交通一体化衔接方案，统筹做好城际铁路与城市轨道交通、铁路、民用机场的衔接协调，打造铁路、公路、航空、城市交通于一体的综合交通枢纽，新建或改扩建综合客运枢纽，不同交通方式之间的换乘时间原则上不超过 10 分钟。

（摘自中国交通新闻网，工商三部邢宇飞整理，2016 年 11 月 29 日）

[返回目录](#)

国家发改委再批 4 条铁路建设项目总计投资 662.4 亿元

国家发改委 25 日再批 4 条铁路建设项目，总计投资 662.4 亿元。据统计，今年以来国家发改委已批复的铁路项目投资总额达 11165.39 亿元，成为国家实施定向调控的首要抓手。

今日上午，国家发改委还将召开投资方面的新闻发布会，介绍《国务院关于创新重点领域投融资机制鼓励社会投资的指导意见》，以及加快推进粮食、水利、交通、生态环保、健康养老等重大工程建设的有关情况。

从目前状况来看，重大工程的投资成为国家定向调控的重要抓手，其中铁路建设的投资金额特别大，将成为稳增长的重要基石。铁路建设等国家重大工程的实施，将拉动我国钢需，对化解钢铁产能剩余现象，起到积极作用

（摘自和讯网，工商四部历剑整理，2016 年 11 月 29 日）

[返回目录](#)

资产证券化

一线城市 2025 年房租将超万亿元 房企多方合作抢滩资产运营

地产行业进入存量时代后，长租公寓、联合办公空间等新兴业态兴起。值得关注的是，对于主业以“拿地—开发—销售”的传统方式运营的房企来说，重资产运营实际上颇有为住宅配套之嫌。不过，租赁市场蛋糕巨大，盘活存量资产，加大对资产运营力度将是未来房地产行业重要盈利渠道之一。

正如首创置业副总裁胡卫民所示，“转型升级是（企业）必然的选择”。鉴于此，首创置业、优客工场与“共享际”三方达成合作，试水资产运营，未来将在一、二线城市中的多个项目中进行合作，共同探索资产运营新模式。

多方合作抢滩租赁市场

“大家最近可能看到，无论是美国的机构 WE WORK 拼命往中国跑，还是长租公寓超过联合办公出现了两个独角兽的企业，这些都不能完全说明未来的租赁市场有多大。”优客工场、共享际创始人毛大庆向记者表示如是称。

据了解，由毛大庆创办的优客工场和共享际将与首创置业达成合作，未来在 7 个城市布局 18 个项目。

“这样的项目大家用合资公司做，共同出资、运营，共享收益。”毛大庆向记者表示，特别是盘活存量资产，力争探索创造出具有新商业价值的，当然也能够盈利的商业运营模式。

据记者了解，首创集团作为城市建设运营和服务商，有四个基础的业务板块，环保产业、基础设施、金融方面和地产，而首创置业是首创集团的龙头企业，“正在主动转型”。胡卫民称，首创置业经过了几年时间研究奥特莱斯业态，现在明确的战略目标是成为中国最大的奥特莱斯运营商。他还透露，公司现在开业及储备的奥特莱斯项目有 12 个，未来计划至少达到 20 个。

另外两个合作企业“共享际”和优客工场则由毛大庆创办。共享际为城市空间及内容的运营商，理念是在城市空间内共享教育、居住、办公、美食、艺

术、健康等；优客工场是国内知名的联合办公空间，由多个机构共同投资，已完成多次融资，估值近 55 亿元。

据毛大庆透露，三方合作后，希望在资产证券化领域有所创新，为房子注入更多内容。

近日，北京出让多幅均由房企持有运营的长租公寓地块后，REITs 再次成为业内探讨的热点。

但毛大庆提到，REITs 背后所需要的核心能力是资产运营，而资产运营和内容增值能力是中国房地产最弱的地方，尤其是当互联网慢慢的影响年轻人的消费模式之后，如何为资产再造“内容”，可能是一个未来的万亿元级别的“蓝海”市场。

毛大庆称，未来的十年之内，中国的整个租房租金 GMV（租赁总收入价值）会超过 3 万亿元，使用人口会达到 2.3 亿人；20 年以后，这个 GMV 将达到 4.6 万亿元，参与租赁的人口会达到 3 亿人。

以 2015 年开始计算，一线城市“北上广深”参与租赁的人所投入的 GMV 是 2900 亿元，到 2025 年，将达到 1 万亿元。到 2030 年，将会突破 1.6 万亿元。

而鉴于首创置业在转型中，除了地产建设开发方面，地产城市综合运营方面是其方向之一，因此这次三方成立的合资公司，未来可能“试水”房产的资产证券化。

毛大庆表示，首创置业与海外公司有合作经验，尤其在新加坡，对于资产价值的提升有多种渠道，能够为房子注入更多内容，未来将助力资产持有者在资产证券化，资产资本化上提升内容。

（摘自中国经济网，结构部赵晓丽整理，2016 年 11 月 29 日）

[返回目录](#)

评级动态

2016.11.28 新发债券一览

债券类型	发行人	债券简称	起息日	发行总额 (亿元)	期限 (年)	评级机构	债项评级	主体评级	担保 情况
短期融资券	湖北省供销合作社有 资产经营管理公司	16 鄂供销 CP001	2016/12/01	5	365 天	大公国际	A-1	AA	无
中期票据	泗洪县宏源公有资产经 营有限公司	16 泗宏源 MTN001	2016/12/02	10	5	东方金诚	AA	AA	无
	东旭光电科技股份有 限公司	16 东旭光电 MTN002A	2016/12/02	10	3+2	中诚信国际	AA+	AA+	无
		16 东旭光电 MTN002B	2016/12/02	7	5	中诚信国际	AA+	AA+	无
	安琪酵母股份有限公司	16 安琪酵母 MTN001	2016/12/02	6	5	上海新世纪	AA+	AA+	无

注：统计期以债券的发行公告日为准；统计范围不包括私募发行的债券。

资料来源：Wind 资讯、联合资信整理

[返回目录](#)

2016.11.28 资产支持证券新发一览

发起机构/ 贷款服务机构	受托机构/ 发行人	证券名称	发行总额 (亿元)	评级机构	债项评级	主承销商	起息日
交通银行股份 有限公司	交银国际信 托有限公司	交元 2016 年第一期信用卡分期资产 支持证券优先 A 档资产支持证券	69.04	中诚信国际 /中债资信	AAAsf/ AAAsf*	海通证券股份 有限公司/中 国工商银行股 份有限公司/ 招商银行股份 有限公司/广 发证券股份有 限公司	2016/12/05
		交元 2016 年第一期信用卡分期资产 支持证券优先 B 档资产支持证券	6.90	中诚信国际 /中债资信	AAAsf/ AAAsf*		
		交元 2016 年第一期信用卡分期资产 支持证券次级档资产支持证券	4.06	--	未予评级		

注：*代表双评级；统计期以债券的公告日为准。

资料来源：中国债券信息网、联合资信整理

[返回目录](#)