

每日资讯

2026年8月31日
星期一

最新资本市场资讯一手掌握



热点对话

证监会、央行及金融监管总局制定房地产融资组合拳，
股权再融资、公司债、开发贷主办银行制、个贷期限延
长、预售竣工备案后放款等办法落地

今日观察

8月份制造业PMI回升至49.8%，仍处收缩区间，大型
企业景气改善较为明显，已重回扩张区间，但小型企业
仍面临较大经营压力

资讯精选

- 2026年前7个月，我国对上合组织其他成员国进出口
2.42万亿元，同比增长14.9%，双边合作展现出强劲韧性
与活力
- 日元兑美元再次跌破160关口，美国财长贝森特称近
期日元走势已相当程度上得到控制，并非此前触发干预
时的失序行情

联合热点对话

证监会、央行及金融监管总局联合出台相关政策，从股权、债券、信贷及信托等多维度支持房地产发展新模式。上市房企可再融资，运用股权、可转债、现金收购涉房资产，鼓励发行CMBS、ABS及REITs。信贷政策明确开发贷实行主办银行制，预售项目贷款不超5年、现房不超7年；个人房贷期限延至40年，现房备案后、预售竣工备案后放款。同时发布5项管理制度：开发贷延续“白名单”视同仁；房贷优化时点、偿债比及期限；商业地产贷覆盖全周期；城市更新贷提升精准性；信托业务规范展业与投资者保护。

问题：该项政策将为房地产开发企业的资本市场融资带来哪些核心变化？

联合认为，该项政策的核心是推动房地产开发融资方式从依赖主体信用向基于项目情况转变，政策在上市房企再融资、并购重组、公司债券和ABS、REITs和不动产私募基金等工具均有所优化和放宽，同时强调资金应投向符合政策要求的房地产项目。在严格约束资金投向的基础上，政策支持房企合理融资需求，并在监管和防范化解风险方面进行强化。兼顾行业发展与风险防范，在更充分地发挥资本市场功能作用的同时，着力防范化解房地产行业领域涉资本市场风险。

问题：资本市场融资支持主要体现在哪些方面？

联合认为，本轮融资支持政策覆盖股权融资与债权融资两大维度，核心支持举措主要包括：①上市房企权益融资迎来政策窗口期，定向增发、定向可转债等再融资渠道有所放开；②房企公司债券募集资金用途不再局限于借新还旧，支持发行债券用于符合政策要求的房地产项目，存量债券允许滚动续发；③租赁住房REITs发行门槛有望降低，支持依托符合条件的租赁住房、城市更新等项目发行REITs或作为扩募资产并入已上市REITs。

问题：个人住房贷款期限延长至40年并调整发放时点，其宏观效应与潜在风险如何量化评估？

联合认为，期限延长至40年，在等额本息还款模式下，相较于原30年期标准，可降低月供偿付金额，有助于阶段性缓解当期购房者的流动性约束并提升月供收入比的合理达标率。然而，这一政策调整实质上是将对购房者的偿债义务向中老年阶段延展，在人口老龄化加速及居民收入预期增速放缓的宏观背景下，将导致居民部门长期储蓄率下降并挤压非住房消费支出。更为关键的风险传导存在于金融体系内部，商业银行负债端主要依赖活期存款及2至3年期定期存款，资产端贷款期限却延长至40年，这将显著扩大银行的期限错配缺口与利率风险敞口。若未来市场利率中枢未能持续下行，银行将面临净息差收窄与重定价风险的双重压力。

问题：房地产开发贷款政策主要有哪些变化？

联合认为，一是本次房地产开发贷款确立了主办银行制，即单个房地产项目对应一家银行作为主办银行（单家贷款行或银团贷款牵头行），对项目资金进行封闭管理。二是房地产开发贷款期限针对不同销售模式进行了区分，现房销售项目贷款期限长于预售项目贷款，使得贷款政策更加适配销售制度变革；三是首次还本日期原则上应在项目竣工备案后，还款时点与现房销售制度的销售回款时点形成闭环，保证项目现金流的精细化闭环管理。

问题：资本市场融资工具及不动产信托投资基金在本次政策中的实际效用如何？

联合认为，证监会支持上市房企再融资及发行CMBS、ABS和REITs等产品，从制度层面拓宽了企业直接融资渠道，将再融资的资本补充功能与资产证券化的存量盘活功能有机结合。企业既可通过发行股份或定向可转债补充权益资本，改善资产负债表结构，又可将商业地产、租赁住房 and 城市更新项目中的长期沉淀资产通过证券化方式转化为可交易资产，在不丧失运营管控权的前提下提前回收投资本金并投入新项目开发，形成资本循环。但从实际可操作性审视，上述工具均设有严格的底层资产准入门槛，对于资产质量偏低、出租率不高或区位不佳的险型企业，上述工具难以发挥纾困作用，监管层同时明确稳健推进商业不动产REITs，实质上是对商业地产供需失衡现状的审慎回应。

问题：细分业态差异化规范融资体系的意义？

联合认为，按业态实施差异化融资规范，有利于填补市场监管空白。通过明确商业地产开发、购买、运营全阶段融资标准，细化城市更新贷款服务规则，同时规范地产信托业务展业标准，强化风控与投资者保护，有效整治细分领域融资乱象，推动存量地、城市更新等板块高质量发展。

联合今日观察

1. 国家统计局：2026年8月份，制造业PMI升至49.8%，在调查的21个行业中有16个行业PMI较上月上升，制造业行业景气度明显改善，产需两端同步扩张，制造业生产指数和订单指数分别为50.4%和50.6%，比上月分别上升0.5个和2.1个百分点。装备制造业和高技术制造业PMI分别为51.4%和52.9%，持续位于扩张区间；消费品行业和高耗能行业PMI分别为49.0%和47.9%，比上月上升1.1个和0.9个百分点。
从企业规模看，大型企业PMI为50.6%，比上月上升1.1个百分点，高于临界点；中型企业PMI为49.4%，比上月下降0.3个百分点；小型企业PMI为47.9%，比上月上升0.5个百分点。

联合认为，制造业PMI较上月明显回升，表明经济在经历了7月份的超预期走弱后，正展现出一定的修复弹性，然而，PMI已连续两月低于荣枯线，整体仍处收缩区间，复苏的前瞻性与均衡性同样突出，产需两端同步向好，生产活动有所加快，市场需求回升更为明显，企业采购意愿也随之增强，显示短期经营活跃度正在修复。装备制造和高技术制造业保持扩张态势，行业景气度支撑作用较强，产业结构升级趋势延续；而消费品行业和部分高耗能传统产业景气度仍偏弱，反映终端需求恢复尚不充分。

企业层面，大型企业景气改善较为明显，已重回扩张区间，但中小企业尤其是小型企业仍面临较大经营压力，微观主体活力有待进一步激发。8月份回升受季节性扰动消息、政策发力及部分大宗商品涨价带动等短期因素影响较大，需求不足的根本性制约尚未解除，经济回升基础仍需巩固。

2. A股市场：指数上行，成交量放大。

A股市场	上证指数	深证成指	创业板指
股票指数	3986.30	14015.00	3438.68
涨跌点数	+34.12	+61.93	+14.28
涨跌幅度	↑ 0.86%	↑ 0.44%	↑ 0.42%
成交额(亿元)	10142.93	11167.38	5321.51
年初至今	↑ 0.44%	↑ 3.62%	↑ 7.35%

A股市场板块涨跌少跌少，数字媒体、影视院线和电视广播Ⅱ板块涨幅居前，饰品、贵金属和旅游零售Ⅱ板块跌幅居前。个股涨跌多跌少，上涨个股超过3000支，上涨板块受AI影视商业化落地与暑期档超预期共振驱动，叠加政策松绑与资金涌入；下跌板块因美联储鹰派表态推升加息预期，金价短线大幅下跌引发贵金属及饰品重挫，旅游零售受资金流出拖累。短期A股大概率维持震荡格局，结构性机会为主，指数级别趋势性行情需要增量催化，行情节奏上短期可能出现回升，但持续性需观察成交量能否有效配合以及市场主线能否顺利切换。

3. 债券市场：国债期货多数收涨，现券收益率多数下行。

债券市场	10Y 国债期货	10Y 国债期货
行情	1.6880%	109.335
涨跌幅度	↓ 0.50BP	↑ 0.03%

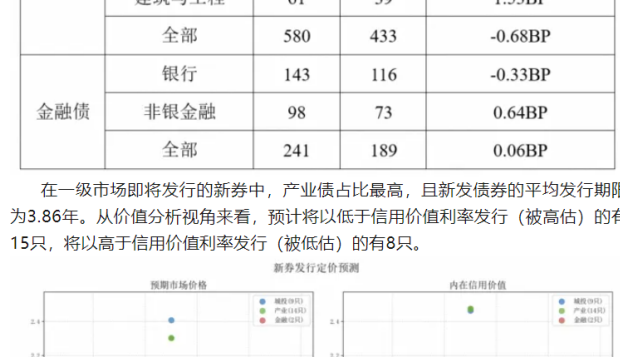
注：数据统计截至北京时间8月31日15:15。

今日，债市平稳收官，央行开展50亿元7天逆回购到期（操作利率1.40%）和4470亿元隔夜逆回购，同时有3400亿元7天逆回购到期和3330亿元隔夜逆回购到期，单日净回笼2210亿元。得益于此前“收长放短”的精准投放，DR001降至1.34%附近，DR007约1.39%，跨月资金压力顺利缓解，资金面整体宽松平稳。国债期货主力合约多数收涨，30年期主力合约涨0.12%，10年期主力合约涨0.03%，表现出长端领涨、短端较平稳的格局，现券收益率多数小幅下行，10年期国债活跃券1.6880%，较上周五下行0.50bp，主要利率债收益率普遍回落但幅度有限，短期来看，债市利率上行空间有限但下行仍需新催化，整体或呈现资金平稳、利率震荡的格局，后续需关注美联储9月议息及海外再通胀预期对国内货币政策的影响。

4. 信用债二级市场涨跌不一，主要期限下各类债券的收益率均值水平如表中所示。

分类	1年期		3年期		5年期	
	收益率(%)	收益率变化(BP)	收益率(%)	收益率变化(BP)	收益率(%)	收益率变化(BP)
城投债	1.79	↑ 0.01BP	1.87	↓ 0.01BP	2.15	↓ 0.62BP
产业债	1.74	↑ 0.75BP	1.91	↓ 0.23BP	2.03	↑ 1.24BP
金融债	1.63	0.00BP	1.82	↑ 0.33BP	2.04	↑ 0.76BP

在达成交易的信用债中，产业债占比最高，且成交债券的平均剩余期限为2.54年。从价值分析视角来看，估值价格向信用价值方向发生回归的有1010只（其中564只被高估、446只被低估），估值价格与信用价值向继续背离的有1247只（其中642只被高估、605只被低估）。分券种来看：今日成交的城投债平均被低估2.77BP，成交占比最高的前三大地区为江苏省、山东省和浙江省；产业债整体围绕信用价值成交，成交占比最高的前三大行业为综合类、电力与电网和建筑与工程；金融债整体围绕信用价值成交。



分类	前三大地区/行业	高估券数	低估券数	价值回归距离(BP)
城投债	江苏省	83	57	-0.25BP
	山东省	48	57	-5.85BP
	浙江省	34	29	0.34BP
	全部	385	429	-2.77BP
产业债	综合类	126	91	-1.38BP
	电力与电网	92	59	-1.76BP
	建筑与工程	61	39	1.53BP
	全部	580	433	-0.68BP
金融债	银行	143	116	-0.33BP
	非银金融	98	73	0.64BP
	全部	241	189	0.06BP

在一级市场即将发行的新券中，产业债占比最高，且新发债券的平均发行期限为3.86年。从价值分析视角来看，预计将以低于信用价值利率发行（被高估）的有155只，将以高于信用价值利率发行（被低估）的有8只。



分类	高估券数	低估券数	平均发行期限(年)
城投债	7	2	3.6
产业债	6	6	4.18
金融债	2	0	3.00

5. 黄金市场：承压下行，大幅走弱。

黄金市场	国际黄金	国内金价 AU9999
黄金价格	4455.02 美元	995.05 元
涨跌幅度	↓ 3.19%	↑ 0.28%
年初至今	↓ 3.44%	↑ 2.07%

注：数据统计截至北京时间8月31日6:00。

美国8月份芝加哥PMI为47.1，低于预期57.9和前置57.6；8月份一年期通胀率预期终值为4%，低于预期4.4%和前置4.3%，经济疲软和通胀预期降温利好黄金，但美联储主席沃伦在杰克逊霍尔年会上表示，通胀数据并未显示趋势有显著改善，并认为当前通胀状况并不具有限制性。受此影响，德意志银行、巴克莱银行和法国兴业银行均预计美联储将在9月份和12月份加息。即使美国年度就业增长在4.5%左右，也未能扭转市场的鹰派定价，国际金价大幅下跌。短期来看，金价在4450美元/盎司附近可能成为关键支撑点，若该位置能有效企稳，或存在回升至4500-4526美元/盎司区域的可能。

6. 大宗商品市场：原油窄幅震荡，小幅收跌。

大宗商品市场	布伦特原油	WTI 原油
原油价格(美元/桶)	88.29	83.44
涨跌幅度	↓ 0.26%	↓ 0.11%
年初至今	↑ 45.09%	↑ 45.32%

注：数据统计截至北京时间8月31日6:00。

美国总统特朗普28日称，美国已与委内瑞拉达成协议，获得对委内瑞拉已探明石油储量约10.65亿桶的“多数控制权”。这一动向为全球原油供应格局增添了新的变数。据高盛集团，波斯湾石油出口已恢复至战前水平的约三分之二，但仍比冲突前水平低700万至800万桶。此外，伊朗副外长表示，除非美国履行其义务，否则伊朗与阿曼曼格霍尔米兹海峡达成的谅解不会进入执行阶段。伊朗不急于重新开放霍尔米兹海峡，总体来看，地缘政治消息面频繁扰动，市场预期谨慎，油价震荡格局犹存。在霍尔米兹海峡开放之前，供应链约束或将继续限制油价下跌空间，幅缩缩油价的定价逻辑不变。

国内财经新闻

1. 外汇交易中心：8月28日当周三大人民币汇率指数全线上涨，CFETS人民币汇率指数报101.72，环比涨0.18；BIS货币篮子人民币汇率指数报108.96，环比涨0.09；SDR货币篮子人民币汇率指数报96.49，环比涨0.13。

2. 市场监管总局（国家标准委）批准发布《陆上石油天然气工业甲烷排放监测技术规范》国家标准，首次构建覆盖油气生产全链条、可溯源的一体化甲烷排放监测技术体系，系统规范了监测层级划分、监测方法选取、设备选型校准、数据质量控制等关键环节，填补了我国陆上油气领域甲烷排放监测标准体系的空白。

3. 福建省修订《碳排放权交易管理暂行办法》等6部规章，修订后明确该办法仅适用于本省碳排放市场，区分国家与地方两级监管，明确碳排放量用于履约履约，配额分配、交易、核查、清缴等规则，支持林业碳汇等自愿减排量用于履约抵消，并设立相应监管罚则，同时探索海峡两岸碳市场与碳金融合作。

4. 湖北省印发《美丽中国先行区建设实施方案》，明确两步骤目标：2027年PM2.5降至34微克/立方米，2030年实现碳达峰并基本建成先行区。方案部署长江大保护、污染防治攻坚、绿色低碳转型等五大行动，重点建设长江生态廊道、打造全国碳市场枢纽、发展零碳工厂及园区，推进资源环境要素市场化配置。

5. 重庆市印发《进一步推动经济稳中向好若干政策举措》，在工业绿色低碳转型方面，购买服务开展节能监察、节能诊断；对能碳数字管理平台最高每年补助300万元；重点行业煤炭减量按1000元/吨标准给予补助，单企业年度上限500万元；连续三年达标能效标杆企业一次性奖励200万元；对CCUS减排量利用、固废综合利用、再生金属消耗增量予以补助；支持企业以碳排放权、排污权质押获取转型贷款。

6. 生态环境部部长黄润秋率团访问新西兰，与新西兰气候变化部部长共同召开第七次中新气候变化部长级对话。双方通过对话会议纪要，商定建立司局级对话机制，同意在碳市场建设、适应气候变化、甲烷排放控制、电动汽车等领域加强务实合作。

7. 海关数据显示，2026年前7个月，我国对上合组织其他成员国进出口2.42万亿元，同比增长14.9%，双边合作展现出强劲韧性与活力；对上合组织其他成员国出口机电产品9983.5亿元，同比增长15.7%，占同期对上合组织成员国出口总额的63.1%。汽车配件、工程机械、电力设备等国产机电产品，广泛应用于上合国家基建升级、交通完善、民生改造等领域。

国际财经新闻

1. 日元兑美元再次跌破160关口，引发市场对美日再度联合干预的广泛猜测。美国财长贝森特在接受媒体采访时表示，近期日元走势“已相当程度上得到控制”，并非此前触发干预时的“失序行情”，预计日本央行将在货币政策上“做正确的事”，并计划在本周二国集团（G20）财长会议期间与日本央行行长佐田和男会面。

2. 中国贸促会：6月份全球贸易摩擦指数为102，处于高位，涉及金额环比上升11.8%，印度、美国和欧盟指数居前三。

法律声明

联合信用管理有限公司（以下简称“联合信用”）每日资讯（以下简称“联合每日资讯”）中涉及的内容仅供参考，不构成对贵方作出任何决策的操作建议及决策依据，更不能作为投资研究决策的依据，也不能作为贵方开展任何法律行为的依据，贵方应自行承担决策风险。联合信用使用“联合每日资讯”涉及的内容不构成对贵方作出任何承诺，在任何情况下，贵方使用“联合每日资讯”所载内容而导致的直接或间接损失或后果，联合信用不承担任何责任及法律责任。

“联合每日资讯”中所载的资料、意见及观点有可能因发布日后的各种因素变化而不再准确或失效，联合信用不承担任何更新或不准确时的资料、意见及观点的义务，在对相关信息进行更新时亦不会另行通知。

“联合每日资讯”内容的版权归联合信用所有或联合信用授权使用，未经授权而擅自复制、传播、发布、转载或以任何形式在公开场合使用“联合每日资讯”内容均构成侵权，包括但不限于转载、摘编、发布、传播或存储于任何公开场合。

获取更多联合最新资讯
扫码访问联合信用网站

