

目录

本期导读.....	2
降准置换 MLF！央行下调部分金融机构存款准备金率 1 个百分点	2
央行：稳健中性货币政策不变 中国仍将保持较高存准率	2
房地产投资增速超预期 上涨趋势料难续	3
长租公寓市场：豪宅公寓成新宠？	3
宏观政策.....	5
降准置换 MLF！央行下调部分金融机构存款准备金率 1 个百分点	5
央行：稳健中性货币政策不变 中国仍将保持较高存准率	6
香港 190 亿港元“托市” 或为促进港元利率正常化	7
监管动态.....	10
券商短融发行门槛提高 强化流动性综合管控	10
房地产投资增速超预期 上涨趋势料难续	14
行业新闻.....	16
掘金“条款博弈”？ 首例银行转债拟下修转股价	16
长租公寓市场：豪宅公寓成新宠？	18
多家银行上调大额存单利率 利率市场化提速 息差前景总体乐观	20
产品情况.....	23
信托产品.....	23
资管产品.....	24
银行理财.....	24

本期导读

降准置换 MLF！央行下调部分金融机构存款准备金率 1 个百分点

17 日晚间，央行宣布，决定下调部分金融机构存款准备金率以置换中期借贷便利（MLF）。

根据公告，从 2018 年 4 月 25 日起，下调大型商业银行、股份制商业银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行人民币存款准备金率 1 个百分点；同日，上述银行将各自按照“先借先还”的顺序，使用降准释放的资金偿还其所借央行的 MLF。

央行有关负责人表示，此次对部分金融机构降准以及置换 MLF 的操作，主要涉及大型商业银行、股份制商业银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行，这几类银行目前存款准备金率的基准档次为相对较高的 17%或 15%，借用 MLF 的机构也都在这几类银行之中。其他存款准备金率已经处在较低水平的金融机构不在此次操作范围。

央行：稳健中性货币政策不变 中国仍将保持较高存准率

中国人民银行有关负责人 17 日表示，降准置换中期借贷便利，稳健中性的货币政策取向保持不变。

他解释，此次降准释放的资金大部分用于偿还中期借贷便利，属于两种流动性调节工具的替代，而余下的小部分资金则与 4 月中下旬的税期形成对冲，因此，在优化流动性结构的同时，银行体系流动性的总量基本没有变化，保持中性。

房地产投资增速超预期 上涨趋势料难续

国家统计局 17 日发布的数据显示，一季度，全国房地产开发投资 21291 亿元，同比名义增长 10.4%，增速比 1-2 月份提高 0.5 个百分点，比上年同期提高 1.3 个百分点，其中住宅投资增长 13.3%。专家认为，房地产投资增速反弹超出市场预期，这主要源于补库存需要以及棚改货币化需求。不过，这种高增长趋势恐难以持续。

长租公寓市场：豪宅公寓成新宠？

在租购并举、鼓励长租的大潮下，不少开发商纷纷拿出自己的住宅项目来做长租公寓，其中不乏豪宅项目。

近日，北京市企业自持租赁性住房终于揭开神秘面纱的一角，万科翡翠书院将启动预租。据悉，万科翡翠书院位于北京市海淀区北清路与永澄北路交汇处附近，翡翠书院项目所在地是万科在北京拿下的全自持住房用地，因此一直备受关注。此外，万科翡翠书院主要是面向中关村及周边地区科技人才的高品质改善家庭租赁社区，也是万科住宅产品中的高端系列。

为此，证券时报记者致电万科翡翠书院项目，工作人员表示该项目主要户型为 90 平方米和 180 平方米，90 平方米的月租金达到 15000 元至 18000 元，180 平方米户型的月租金达到 3 至 4 万元左右，但房源要到 2020 年才会交付使用。此外，市场消息指出租户需要一次性付清首个租期内的全部租金：如果租一套

90 平方米三居室，按照 1.5 万元的月租金计算，十年全部租金将达到 180 万；如果租一套 180 平方米的单位，按照 3 万元的月租金计算，10 年的租金也将达到 360 万元。

宏观政策

降准置换 MLF！央行下调部分金融机构存款准备金率 1 个百分点

17 日晚间，央行宣布，决定下调部分金融机构存款准备金率以置换中期借贷便利（MLF）。

根据公告，从 2018 年 4 月 25 日起，下调大型商业银行、股份制商业银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行人民币存款准备金率 1 个百分点；同日，上述银行将各自按照“先借先还”的顺序，使用降准释放的资金偿还其所借央行的 MLF。

央行有关负责人表示，此次对部分金融机构降准以及置换 MLF 的操作，主要涉及大型商业银行、股份制商业银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行，这几类银行目前存款准备金率的基准档次为相对较高的 17%或 15%，借用 MLF 的机构也都在这几类银行之中。其他存款准备金率已经处在较低水平的金融机构不在此次操作范围。

具体操作将分两步：第一步，从 2018 年 4 月 25 日起，下调上述几类银行人民币存款准备金率 1 个百分点；第二步，在降准当日，持有未到期 MLF 的银行，各自按照“先借先还”的顺序，用降准释放的资金偿还其所借央行的 MLF，降准释放的资金略多于需要偿还的 MLF。以 2018 年一季度末数据估算，操作当日偿还 MLF 约 9000 亿元，同时释放增量资金约 4000 亿元，大部分增量资金释放给了城商行和非县域农商行。

上述负责人表示，当前，我国小微企业仍面临融资难、融资贵的问题。为了加大对小微企业的支持力度，可以通过适当降低法定存款准备金率置换一部分央行借贷资金，进一步增加银行体系资金的稳定性，优化流动性结构，同时适当释放增量资金。

具体来看，一是可以增加长期资金供应，银行资金成本将有所降低。置换 MLF 使商业银行付息成本有所减少，有利于降低企业融资成本。二是释放 4000 亿元增量资金，增加了小微企业贷款的低成本资金来源。央行将要求相关金融机构把新增资金主要用于小微企业贷款投放，并适当降低小微企业融资成本，改善对小微企业的金融服务，上述要求将纳入宏观审慎评估（MPA）考核。

央行：稳健中性货币政策不变 中国仍将保持较高存准率

中国人民银行有关负责人 17 日表示，降准置换中期借贷便利，稳健中性的货币政策取向保持不变。

他解释，此次降准释放的资金大部分用于偿还中期借贷便利，属于两种流动性调节工具的替代，而余下的小部分资金则与 4 月中下旬的税期形成对冲，因此，在优化流动性结构的同时，银行体系流动性的总量基本没有变化，保持中性。

“同时，还要看到，中国是发展中国家，为了防范金融风险，仍需保持相对较高的存款准备金率。”他强调。

对于下一步工作，他指出，中国人民银行将继续实施稳健中性的货币政策，保持流动性合理稳定，引导货币信贷和社会融资规模平稳适度增长，为高质量发展和供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。

香港 190 亿港元“托市” 或为促进港元利率正常化

近日，港元兑美元汇率创新低，引发市场广泛关注。4 月 17 日早间，香港金融管理局买入 57.7 亿港元维持汇率。这已经是金管局自 4 月 12 日港元兑美元首次触及 7.85 的弱方兑换保证之后第六次出手捍卫港元汇率和香港联系汇率制度。

对此，香港特区政府财政司司长陈茂波呼吁外界对港元流走无需过分担心。他强调，特区政府早已做好准备，有足够财力应对资金流出。即使出现大额资金要求沽港元、买美元，金管局都绝对能够应付这些兑换要求。另外，他们早已为香港银行和金融体系做好防震措施，防患未然。因此，他非常有信心香港能够应付极端情况下资金大量流走引发的挑战。

六次出手 190 亿港元“托市”

4 月 12 日晚间，在港元兑美元跌至 7.85 后，香港金管局入市，向市场买入 8.16 亿港元，这是 2005 年金管局设立双边兑换保证以来的首次操作。4 月 13 日凌晨，金管局再度出手买入 24.42 亿港元，然而，港元兑美元在 4 月 13 日晚间再度触及 7.85 的弱方兑换保证，香港金管局为维护联系汇率制度买入 30.38 亿港元，4 月 14 日凌晨，金管局再度买入 33.68 亿港元。

4 月 16 日下午，金管局又一次买入 35.87 亿港元，加上 17 日早间买入的 57.7 亿港元，也是近几日入市规模最大的一次，合计买入 190.21 亿港元。这导致 18 日香港银行体系结余将减少至约 1665 亿港元，港元拆借利率则继续全线上升。

香港金管局表示，港元利率其实自 2015 年以来已缓慢上升，只是比美息上升慢，但息差扩大会带来套利交易诱因，使港元转弱并触发弱方兑换保证。若主动调控以提升港元利率，可能会引致资金流入香港，而抵销利率上升的效果。另外，如果金管局主动采取利率调控操作，容易令市场对香港遵守联系汇率的决心和意志产生疑虑。

香港目前实施的联系汇率制度开始实施于 1983 年，2005 年推出优化措施，将“弱方兑换保证”由 7.8 调至 7.85，该制度将港元兑美元的汇价定在 7.8 港元兑 1 美元，但汇价可在 7.75 至 7.85 港元之间浮动。如果汇价升至 7.75 港元，即反映港元需求增加，同时触及强方兑换保证水平，香港金管局便需要卖出港元买入美元以维持港元汇率；相反，如果汇价跌至 7.85 港元，即反映港元需求减少，触及弱方兑换保证水平时，同样香港金管局则需要买入港元卖出美元来维持港元汇率稳定。

联系汇率制度实行 35 年以来，港元汇率经历了多次考验，包括 1997 年的亚洲金融风暴。国际货币基金组织(IMF)多次就香港经济及金融状况发表的评估报告中提到，联系汇率制度是维持香港金融稳定的基石。

干预汇市促利率正常化

港元汇率疲软的主要原因是资金面的宽松。2008 年国际金融危机后，多国央行推行量化宽松政策，全球热钱泛滥，一部分资金流入香港，按照金管局总裁陈德霖的说法，大约有 1300 亿美元流入香港，使香港银行流动性过大，银行体系“水浸”，长期处于超低息环境。过去两年多以来，美国开启利率正常化，先后 6 次加息，而香港银行利率迟迟未动，使得香港和美国息差不断扩大，出现套利空间，许多投资者卖出港元买入美元从中获利，最终导致最近港元的疲软。

《经济参考报》曾经报道，长期的货币宽松造成的超低息环境推动香港楼市狂升，成为香港经济重大隐患。作为独立监管机构，金管局的使命只有维护港元稳定和支持银行体系，利率变动由市场决定。金管局不轻易对市场利率下手，并非看着资产泡沫不着急。当港元汇价创新低时，分析认为，金管局希望通过干预汇市，减少市场中的港元流动性，抬高银行利息，达到利率正常化。

工银国际首席经济学家程实表示，近期港币汇率和利率的“双低迷”现象，并非货币危机的信号。恰恰相反，这既是港府被动缩表的必要环节，更是香港利率环境正常化、香港经济融入全球普遍复苏的必然前奏。通过启动利率环境正常化，香港货币当局将渐次消解货币过剩与货币幻觉，抑制市场冒险行为，从而为香港市场的长期繁荣夯实基础。

港元加息步伐临近

易龙智投首席分析师高思远表示，按常规来讲，每当美联储加息之后，香港就被迫加息。如果美国加息，而香港不加息，就意味着现在美国的存款、债券等投资收益相对而言提高了，而香港投资收益则不变，那么不受限制的国际资本会从香港流向美国，这使得港币的流动性面临一定的风险。

“由于暂时并未出现资金大举流走的现象，银行体系结余规模仍然庞大，港元 HIBOR 抽升可能是数月后的事情，香港最快要在第三季度末才会正式上调最优惠利率。”上商财资业务处研究部主管林俊泓表示。

然而，随着港元加息步伐的临近，多家本地商业银行已开始有所动作。据了解，目前包括汇丰、中银香港在内的多家香港龙头商业银行已于上月底开始陆续暂停定息按揭产品，市场人士认为，这是银行为将来上调按揭利息进行铺垫。

星展银行（香港）高级投资策略师李振豪表示，若港元利息最终上升，房地产受影响机会较大。因租金回报率目前只有约 2%，若利息支出上升，将令房地产投资的吸引力下降。

监管动态

券商短融发行门槛提高 强化流动性综合管控

在金融严监管的时代背景下，金融机构的各项业务都在规范又规范。4 月 13 日，央行金融市场司发布《关于证券公司短期融资券管理有关事项的通知》（简称“《通知》”），新增四大条件，提高了券商短期融资券的发行门槛。在券商普遍着力发展重资本业务的当下，短融受限无疑给证券行业资本补充又添几分压力。

新规提高发行门槛

此次《通知》重点提到的证券公司短期融资券，是指券商以短期融资为目的，在银行间债券市场发行的约定在一定期限内还本付息的金融债券。《通知》就发行短期融资券的证券公司标准、证券公司短期融资券的额度及相关事中事后监测管理措施进行了进一步的规定。

2004 年 11 月 1 日，由中国人民银行制定的《证券公司短期融资券管理办法》正式实施。此次《通知》则在此基础上新增了证券公司发行短期融资券的四大要求：具有较高的流动性管理能力，保持流动性合理充裕，确保能够以合理的成本及时满足流动性需求；证券公司风险控制指标符合《证券公司风险控制指标管理办法》等有关规定；流动性覆盖率持续高于行业平均水平；资产管理业务开展规

范，符合强化法人风险隔离、规范资金池、打破刚性兑付等资产管理业务监管要求。

川财证券分析师杨欧雯认为，《通知》既是降低杠杆的重要举措，同时也是配合资管新规的一项举措。一方面，通过风险隔离、资金池规范、打破刚性兑付限制证券公司短期融资券的发行，降低杠杆，倒逼证券公司提高流动性管理能力；另一方面，通过对证券公司短期融资的限制配合对资管业务的整体监管，提高监管效率。

对证券公司而言，短期融资券具备发行门槛低、周期短、快速补充运营资金等特点，其灵活性使得其成为券商补充流动性的一大重要融资渠道。杨欧雯认为，此次《通知》的下发，使得证券公司资本补充运营资金的债券融资渠道受到一定程度的影响。

天风证券非银行业分析师陆韵婷认为，短期融资券属券商融资途径中久期较短、利率较低的品种，是券商较早被开放的融资渠道，且在当前各大券商主动负债规模中占比不高。她表示：“在当前行业转向重资本的发展趋势中，融资能力是券商核心竞争能力之一。本次明确规定监管将收紧券商风险敞口和负债能力的匹配度管理，预计未来风险管理能力弱以及资管业务开展不力的券商在行业的竞争力将进一步被弱化。”

杨欧雯指出，短期融资券属于调节负债比率的一个短期工具类产品，与市场高度相关且波动较大。与此同时，今年以来的短期融资券发行主要集中在大型券商，即存量的短融券集中在规模券商中。“由于短融本身作为长债的灵活补充的角色定位，发行限制会在一定程度上抬高公司的融资成本。而短融券融资期限短，

发行集中在大型券商，发行主体的融资渠道相对较为丰富，这些都决定了其对券商整体虽有影响，但程度有限。”杨欧雯说。

券商短融发行下降

受市场环境变化等因素影响，在 2006 年至 2012 年期间证券公司鲜少发行短期融资券，直到 2012 年 8 月方才重启。2013 年至 2015 年上半年，证券公司对于短期融资券发行较为积极，2014 年发行量和发行总额攀至高峰。

据 Wind 数据统计，2014 年全年证券公司共发行短期融资券 252 只，发行总额达 4114.9 亿元，月均发行量达 342.9 亿元，几乎相当于 2017 年全年发行总额。2014 年之后，证券公司发行短期融资券的数量和金额便开始逐年下降，2015 年至 2017 年间，全年发行数量分别为 171 只、60 只和 19 只，而年发行总额分别为 2753.6 亿元、1178.6 亿元和 392 亿元，无论是数量还是金额双双下滑明显。

据 Wind 数据，截至 2018 年 4 月 16 日，市场上共有 11 只证券公司短融存续，总额为 290 亿元，今年以来共有 4 家券商发布了 13 只短期融资券，总额为 325 亿元，相比去年有所回升。其中中信证券发行 4 只，金额合计 130 亿元；渤海证券发行 4 只，金额合计 80 亿元；国泰君安发行 2 只，金额合计 65 亿元；东北证券发行 3 只，金额合计 50 亿元。

为何在证券公司发行短融规模持续下滑的情况下，监管仍然出手提高发行门槛呢？华东一位不愿具名的分析师告诉中国证券报记者，此次央行下发的《通知》虽表面上指向的是证券公司发行短期融资券，但实际上却是为了强调券商短期融资背后的流动性风险。

该分析师表示，融资的规模是和市场环境、业务需求相关的，因此券商发行短期融资券的数量和规模有波动是正常现象。但短期融资工具的占比指标，影响的是负债结构中的短期批发性融资占比，是典型的流动性风险监管指标，因此统一口径管理券商短期融资工具，对防范流动性风险至关重要。

强化流动性风险防范

值得注意的是，《通知》要求将券商所有短期融资工具余额进行统一管理。《通知》规定，证券公司发行短期融资券实行余额管理，待偿还短期融资券余额上限“按照短期融资券与证券公司其他短期融资工具余额之和不超过净资本的 60% 计算”。

杨欧雯表示，按照此前规定，证券公司待偿还短期融资券余额不超过净资本的 60%。此次将发行期限在一年以内的收益凭证、公司债、次级债、转融通、两融收益权等也计入额度管理，既阻断了已通过其他途径大量借款的券商获得债务资金的渠道，对证券公司杠杆率进行控制；又体现出央行对流动性风险的监管更加全面，从而避免流动负债的大幅波动。

“《通知》将各类短期融资工具的余额统一纳入了控制范围，意味着若券商已通过其他短期融资工具获得了大量债务资金，则其不能再通过发行短融获得债务资金，降低了券商通过使用多种融资工具的方法加大杠杆的可能性。”兴业银行首席经济学家鲁政委表示，券商可以使用短期融资工具获得的资金开展自营和两融业务，市场繁荣时券商往往倾向于举债获得更多资金开展业务，全口径管理券商短期融资工具将有利于避免在市场繁荣时过分加杠杆进而导致市场过热的情况。

《通知》还要求“中国人民银行对已发行短期融资券的证券公司进行持续事中事后监测管理，根据证券公司净资本、风险控制指标和各类短期融资工具余额等情况，并结合证券公司资产管理业务、回购业务等可能影响证券公司流动性管理水平的业务情况，每半年调整一次证券公司短期融资券余额上限”。

鲁政委表示，这意味着将全方位、多指标开展券商发行短融事中及事后监测。虽然《通知》并未修改券商短融余额上限的调整频率，但余额上限的确定因素由净资本一项拓展到风险控制指标、各类短期融资工具余额以及可能影响证券公司流动性管理水平的业务情况。

前述华东分析师还表示，此次《通知》着眼的是更长远的流动性风险管理。事实上，对银行业流动性风险的监管也在加强，例如去年 12 月银监会发布《商业银行流动性风险管理办法（修订征求意见稿）》，其中的相关规定即与《通知》有很多相通之处。

房地产投资增速超预期 上涨趋势料难续

国家统计局 17 日发布的数据显示，一季度，全国房地产开发投资 21291 亿元，同比名义增长 10.4%，增速比 1-2 月份提高 0.5 个百分点，比上年同期提高 1.3 个百分点，其中住宅投资增长 13.3%。专家认为，房地产投资增速反弹超出市场预期，这主要源于补库存需要以及棚改货币化需求。不过，这种高增长趋势恐难以持续。

销售面积增幅下降

“一季度房地产投资继续超预期增长主要还是土地购置费快速增长的结果。这意味着，房地产投资回升对经济增速、周期品价格影响不大。”招商证券高级宏观经济分析师张一平表示，目前房地产商在加快周转率，新开工面积增速回到 10%，土地购置面积和土地成交价款均有不同程度回升。施工面积仍在底部，增速与上期持平。

上海易居房地产研究院 17 日发布的《2018 年一季度全国房地产市场报告》显示，1-3 月份，全国商品房销售面积 30088 万平方米，同比增幅降至 3.6%。其中，东部地区商品房销售面积 12491 万平方米，同比下降 7.3%；中部地区、西部地区、东北地区商品房销售面积分别增长 14.6%、12.0%和 8.5%。

中泰证券分析师杨畅表示，这表明住宅销售低位回升，办公楼销售明显萎缩。报告显示，在住宅库存回归合理区间后，部分城市开始增加供给。由于库存较高，商办物业投资依旧乏力。

投资增速难以持续

“供应端发力是一个明显特征。”易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，虽然市场呈降温态势，但房地产市场还有很多新特点，开发商还是热衷在房地产投资方面下功夫。

国家统计局数据显示，1-3 月份，房地产开发企业到位资金 36770 亿元，同比增长 3.1%，增速比 1-2 月份回落 1.7 个百分点。严跃进认为，随着资金环境趋紧，销售下行加剧房企资金压力，开发商资金面可能将出现变盘，部分企业促销回笼资金压力加大。

杨畅表示，商品房、住宅待售面积分别下降 1139 万、954 万平方米，去化速度较 1-2 月份明显加快。数据显示，3 月份，房地产开发景气指数为 101.50，比 2 月份回落 0.16 点。

中国人民大学副校长、国家发展与战略研究院执行院长刘元春认为，对房地产的管控，特别是对房地产资金的控制，对房地产投资持续反弹会带来一定影响。中国民生银行首席研究员温彬说，在房地产融资持续收紧背景下，房地产投资上涨趋势难以持续。

严跃进表示，从市场趋势看，接下来如果房地产开发投资过热，也是会有风险的。从实际情况看，若后续到位资金等有影响，那么此类持续上涨态势会受到制约。

行业新闻

掘金“条款博弈”？ 首例银行转债拟下修转股价

A 股调整，可转债市场转股价下修频发。江阴银行 17 日公告称，拟下修可转债转股价。这也成为信用发行以来首家拟下修转股价的银行。不少机构认为，随着 A 股走弱，可转债市场条款博弈时代已经来临。

由于此前毫无征兆，江银转债逆势大涨超过 5%。至此，继骆驼转债、江南转债之后，2018 年的三次可转债下修转股价，均获得市场资金追捧。

江阴银行董事会 17 日审议通过了《关于向下修正可转换公司债券转股价格》的议案。

“此前下修态度较为坚决的公司是骆驼股份，上市一年后便启动了下修程序。而此次江阴银行更加出乎意料。”一家可转债研究员向记者表示。

中金公司发布报告认为，在无回售条款甚至距离转股期还有将近四个月的情况下启动下修尚数历史首例，也明显超出市场预期。

资料显示，江阴银行在年初发行了 20 亿元江银转债，并在 2 月 14 日正式上市。

不过公司相关负责人表示，这仅仅是按照此前募集说明书要求，毕竟已经符合下修的条件，不可过多揣测。截至公告日，江阴股价已经出现任意连续三十个交易日中有十五个交易日的收盘价低于当期转股价格的 80%——即 7.328 元/股——已满足转股价格向下修正条件。

该负责人表示，下修转股价并不意味着可以在股东大会表决通过，此外还需要考虑市场行情。如果股价走高，下修的逻辑也就不成立。按照要求，修正后的转股价格应不低于股东大会召开日前二十个交易日 A 股股票交易均价和前一交易日 A 股股票交易均价，同时修正后的转股价格不低于最近一期经审计的每股净资产和股票面值。因此，能否下修仍存在诸多变数。

“江银转债超预期下修转股价对市场影响很大，需要思量一下转债市场的条款博弈了。”一家券商卖方机构人士向记者表示。他认为，在近期市场中，单纯做多可转债的策略效果并不明显，因此博取条款博弈收益，可能更为有效，才能有效增强收益。

中金公司最新调研发现，近期可转债市场行情有所冷却，操作空间日渐狭窄，需要关注条款博弈带来的机会。

长租公寓市场：豪宅公寓成新宠？

在租购并举、鼓励长租的大潮下，不少开发商纷纷拿出自己的住宅项目来做长租公寓，其中不乏豪宅项目。

近日，北京市企业自持租赁性住房终于揭开神秘面纱的一角，万科翡翠书院将启动预租。据悉，万科翡翠书院位于北京市海淀区北清路与永澄北路交汇处附近，翡翠书院项目所在地是万科在北京拿下的全自持住房用地，因此一直备受关注。此外，万科翡翠书院主要是面向中关村及周边地区科技人才的高品质改善家庭租赁社区，也是万科住宅产品中的高端系列。

为此，证券时报记者致电万科翡翠书院项目，工作人员表示该项目主要户型为 90 平方米和 180 平方米，90 平方米的月租金达到 15000 元至 18000 元，180 平方米户型的月租金达到 3 至 4 万元左右，但房源要到 2020 年才会交付使用。此外，市场消息指出租户需要一次性付清首个租期内的全部租金：如果租一套 90 平方米三居室，按照 1.5 万元的月租金计算，十年全部租金将达到 180 万；如果租一套 180 平方米的单位，按照 3 万元的月租金计算，10 年的租金也将达到 360 万元。

不过，工作人员对来访者的身份信息十分“敏感”，要求来访者必须提供具体的公司或个人信息，因为相关房源大部分都是与附近的高新企业合作。此外，租赁相关的房源有希望能够申请到银行贷款。

事实上，租房贷款并非没有先例。去年 11 月，建设银行深圳分行就携手万科、碧桂园等 11 家房地产企业签订房屋租赁战略合作协议，同时建设银行深圳市分行还推出全国首个个人住房租赁贷款产品“按居贷”。

如果与周边的租赁房源相比，万科翡翠书院的租金价格的确显得相对较高。在位置要相对方便的西北旺片区，记者调查发现中海枫涟山庄的 88 平方米单位，月租金在 7500 元左右。租金之所以这么高，有分析人士表示，万科翡翠书院的租金跟当年地价挂钩，而当年的拿地成本高达 109 亿元，再加上建筑成本、装修成本以及后续的运营维护成本，最终使得该项目的租金明显高于市场上普通产品。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，单纯从一年租赁的角度看，租金是比较贵的。但是从长期租赁的角度看，考虑海淀、新房等因素，其实租金是不贵的。不过，也有市场人士认为，对于开发商而言，一次性收的 10 年租金其实就相当于买房人的一笔“首付”。只是，目前还没有一个开发商能靠一笔“首付”实现项目的现金流回正。

最近，万科在深圳同样有一个豪宅租赁住房——万科臻山府。公开消息指出，在臻山府以每平方米 9.75 万元备案均价推出市场后，万科也将其中一栋将直接转为高端人才租赁住房。而在去年，深业集团也将旗下住宅项目拿出来做长租业务。其中，位于福田香蜜湖片区的深业中城选择暂不出售，将推出 420 套豪华装修的大户型长租公寓，预计于 2020 年投入运营。

高档的豪宅长租公寓有其特定的客群，但长租公寓市场的主要客户或许还是普通的租房者，但许多长租公寓由于前期成本的投入，租金都会高于同片区的租赁房源。58 安居客房产研究院监测显示，截至 2018 年 3 月全国范围内长租公寓品牌达 1200 多家，房源规模逾 200 万间。品牌公寓走热的同时，整个行业仍面临众多问题，诸如租金回报率偏低，但市场中较大部分难以满足的需求仍以中低需求为主，短期内难以解决。

租赁热潮下，逐渐被拉高的房租或许才是市场最直接的反应，而这也正是租房者所担心的情景。

多家银行上调大额存单利率 利率市场化提速 息差前景总体乐观

近日商业银行存款利率上限或放开的消息引发市场关注。中国证券报记者发现，目前银行存款利率鲜有动作，但部分银行调高大额存单利率，上调幅度有所区别。业内人士认为，存款利率将渐进式放开，不可能一步到位，短期内或给银行净息差带来负面影响，但幅度可控。

多家银行上调大额存单利率

多位业内人士认为，预计存款利率上限将渐进式放开。中银国际证券银行业首席分析师励雅敏表示，如果央行此时放松对存款上浮区间的管理，主要目的应当是对当前存款与金融市场双轨利差的纠偏，存在一定合理性。但一次性完全放开存款利率管制的可能性较小，可能是将存款上浮区间扩大 10%，或先行放开居民和企业大额存单的利率上限。

“存款利率调整可能并不是一次性完全放开，而是按照商业银行规模分批进行。目前我们银行在存款利率方面并没有太大动作。”北京地区某中型股份银行零售经理表示。

中国证券报记者调研时获悉，目前已有多家银行调高大额存单利率。其中，建设银行 4 月 14 日率先推出利率水平较基准利率上浮 45% 的大额存单，认购起点金额为 30 万元，期限为一个月至一年。4 月 16 日，农业银行、中国银行也推

出利率水平较基准利率上浮 45% 的大额存单，起购金额为 30 万元。招商银行 4 月 17 日推出 100 万元起购的大额存单，利率水平较基准利率上浮 50%；50 万元起购的大额存单利率水平较基准利率上浮 45%。

据融 360 监测，部分城商行也上调大额存单利率，最高的较基准利率上浮 52%。

定存利率鲜有动作

银行在定期存款利率方面鲜有动作。四大国有银行官网显示，1 年期和 2 年期的定存年利率仍分别维持在 1.75% 和 2.25%，较基准利率分别上浮 17% 和 7%；3 年期定存利率为 2.75%，与基准利率持平。

某城商行大客户信贷经理表示，该行没有大额存单产品，但该行定期存款的利率原本就比其他银行大额存单利率高，目前定期存款利率没有变化。

“高息揽存向来不是我们银行的策略。目前客户可选择平台越来越多，存款收益原本就比不上许多理财产品。”深圳某大型股份制银行零售经理表示，“近期我们银行在定期存款方面利率没有太大变动。各家银行的存款产品都是按照基准利率上浮，比如我们银行是上浮 30%-40%。只要基准利率保持不变，定期存款利率可能不会有太大变化。”

在存款利率方面，各地自律机制基本上要求上浮幅度不超过 50%，也有部分地区要求上限为 30%-40%。从各家银行的挂牌利率来看，大多执行 20%-30% 的水平，上浮比例普遍低于各地自律机制上限。

市场人士预计，即使存款利率上浮上限放开，银行也不会将存款利率上浮到顶。中泰证券银行业首席分析师戴志锋表示，银行的存款定价需要考量许多因素，不仅仅是利率上限。

国信证券分析师王剑表示，银行的存款客户实际是分层的。议价地位高的客户，存款定价可能离自律上限较近，银行会用拉高利率的手段去拼抢这类客户。但全行业很大比例的存款是来自议价地位低的散客，稍微调整一下自律上限，不会导致整体存款的实际利率大幅上升。

前述股份行零售经理也认为，银行定期存款利率不可能无限制上升。当前银行业的主要盈利方式还是利差。如果利差过度压缩，银行获利就会受到很大损失，所以银行不会进行这类恶性竞争。当然不排除一些中小银行比大银行更为激进。

据某农商行中层管理人员介绍，该行对不同期限定存利率上提的幅度不一样。该行将 1 年期定存作为主要营销产品，目前 1 年期定存利率已上浮到顶，较基准利率上浮 50%，目的是把客户从理财产品往 1 年期定存上引流。此外，该行的 1 年期大额存单较基准利率上浮 45%。“但我认为靠高息争存款是不可持续的。一方面，银行内部定价机制决定存款利率不能无限上浮；另一方面，储户在利息下来后也会回归理性，更注重服务、网点、安全性等。”

息差前景总体乐观

对于存款利率上限放开，也有担忧的声音认为可能导致息差收窄。不过，多位业内人士预计今年银行业息差前景总体乐观。

励雅敏表示，如果考虑存款利率上限渐进式放开的情况，短期内对银行息差会有一些负面影响，但幅度可控。

东吴证券银行业首席分析师马婷婷分析，在银行存款成本上行的同时，资产端贷款的收益率水平也在不断抬升。今年以来，实体企业信贷需求旺盛、表外信贷转向表内趋势持续、信贷额度相对偏紧带来银行业贷款议价能力有所提升。净息差水平是否会提升，主要看存款、贷款利率上行幅度的大小。总体来看，预计今年行业整体的净息差水平将稳中略升，分化持续加大。存款端价格核心仍取决于各家银行的客户稳定性、吸储能力。

存款利率上限放开后，中小银行可能以更高的存款定价吸收存款，从而带动行业存款利率上行，但净息差支撑因素仍然存在。中原证券分析师刘冉认为，一是存款利率上限放开将有利于中小银行降低负债端对同业负债的依赖度，因此负债端总体成本上行幅度小于存款成本上行幅度。二是目前银行资产端收益率易上难下，将缓冲负债端成本上行，且目前存款成本转嫁到资产端的渠道畅通，部分因存款利率上限放开而提升的存款成本将转嫁至贷款端。三是银行对资产负债的管理越来越精细化和科学化，差异化定价策略和理性吸存行为将缓冲存款成本上行。四是市场上已存在较成熟的市场化存款产品，部分利率敏感客户的收益率要求已得到满足，存量存款成本上行压力不大。

产品情况

信托产品

上周共搜集到新发行信托产品 46 只，期限为 4-44 个月不等。年化收益率在 8%~9.2%之间。

资管产品

上周共搜集到新发行资管产品 35 只。期限为 3-36 个月不等。年化收益率在 5.2%~9.6%之间。

银行理财

上周共搜集到银行理财产品 25 只。期限为 34-1085 天不等。年化收益率在 4.35%-5.75%之间。