2018.9.11
内蒙古商报

财经现场
CAIJINGXIANCHANG

该不该对租金设“涨停板”？反对者称会破坏市场平衡

针对我国部分一、二线城市房屋租金过快上涨的局面，有不少声音建议政府应设置“租金指导价”或者“最高涨幅”来稳定租金；但是，也有声音反对称，设置最高租金会减少房东收益，使得房东不愿意将房源出租，从而减少市场供应量，恶化供不应求的局面。

那么，租金指导价等类似的政策是否有必要出台？这样的政策是否能够起到平抑租金的效用呢？媒体邀请了学界专家学者、租赁企业代表、开发商代表共同探讨这一命题。

【正方】租金涨幅管制可行且必要

上海交大中国城市治理研究院陈杰教授：租金管制涨幅是可行也是必要的。但是，租金涨幅管制需要做到两点，第一，有所区别对待。新房三年内的租金可以不受租金涨幅管制，这样鼓励新建和增加供给；第二，涨幅管制区间要温和，不能太严格，我个人觉得年涨幅最高可在2—2.5倍CPI（居民消费价格指数（consumer price index）的简称，是一个反映居民家庭一般所购买的消费品和服务项目价格水平变动情况的宏观经济指标），如果超出这一最高值政府就应予以干预了，中心租房紧缺地段可以允许涨幅高一些，其他地区控制严一些；第三，租金管制本意主要是给租客一种安全感，产生稳定预期，对房东影响不会太大。出租以存量房为主，存量房的房东，不会因为租金涨幅差个几个百分点，就不出租了，那样损失更大。房东也不会因为租金涨幅管制，就不维护房屋质量了，那直接损失租金本身。租金涨幅管制最可能的弊端是，房东不愿意与租客订立长期租房合同，只愿意短租。但房东每次短租风险也大，频繁交易成本高。中间存在均衡点。一方面政府应该鼓励私人长租，长租涨幅管制可以适当灵活一些；另一方面，加大投入公租房＋鼓励长租公寓，稳定租房市场租金水平和涨幅预期。企业化的长租公寓最近非议很大，但本身还是好事，要妥善运用。

合理涨幅空间 不会减少供应

深圳大学经济学院当代金融研究所所长国世平：建议政府先对租赁房源设定一定的门槛，比如房屋安全，质量等，符合租赁条件的房源才可以对外出租，在对外出租时候每年设置一定的涨幅。这个涨幅的限制要具有合理性，如果太低那么会打击房东的出租意愿并减少供应，太高则无法平抑租金，所以可根据每年市场价格的平均值上涨5%来设定。

同时，租赁市场和购房市场密不可分。适时出台房产税，加大房源的持有成本，这样可以刺激社会上的闲置房源进行对外出租从而增加供给量。

【反方】应容忍 租金上涨的市场行为

新城控股副总裁欧阳建：价格是现代市场经济最重要的职能之一，也是供求关系、价值规律的指针，没有价格信号，就好比大脑失去前庭觉平衡系统，市场经济必然失灵。

稳租金的逻辑就是用行政指令、计划管理的方式进行租金管制，看起来似乎照顾了低收入人群租房，但最终的结果一定是投资人因为不满意租金回报，进而放弃出租，或者放弃低租金收益住房出租，导致租赁住房供应减少，住房供需矛盾加剧，穷人无房可租。租金上涨是市场行为，如果我们承认市场经济，我们就应容忍租金上涨。

我们不应当不停地按下葫芦浮起瓢，应当回到顶层设计，通过增加土地供给降低地价，通过增加住房供给抑制房价，通过税收调节限制投机，通过增加投资住房出租调节租金，而非简单地实行租金管制。

对于扰乱市场秩序的机构行为也不只是约谈，而是依法处罚、禁入市场、以儆效尤。我们还应该大规模减税，放水养鱼、藏富于民，大幅度提高劳动者收入水平。

削减增量激化供求矛盾

链家研究院院长杨现领：租金管制会削减增量供给的激励，从而导致供求矛盾激化，而不是让租客租房成本下降；租金管制往往导致社会不公，愿意出高价的人得不到居所，房东挑选租客只租给有关系的人，其他人更难找到房子，进而滋生隐性交易成本；此外，租金管制会导致房东不愿意修缮房屋，住房的条件可能会进一步恶劣。即使只是针对部分企业的部分产品实行租金管制，也会产生问题：一是在利润控制下，难以保证住房建设的质量、位置和配套设施；二是同等条件下形成价格双轨制，会滋生寻租行为。

当前租赁备案登记执行较少，政策制定者很难客观评估某个区域的合理租金水平，更难以按照市场变动进行调整，时间一久就会导致人为设定的标准脱离市场实际。

从租赁企业角度来讲，面临着监管和标准不清晰、法律责任不明确等问题，需要政府从立法和监管上予以明确。此外，拿房成本、运营成本高也是制约企业发展的原因。

我国租金上涨的根本原因在于供给不足，抑制租金上涨的有效方式应该是增加供给，并参照目前国际上更通行且被证明有降低租房负担的发放房租补贴或租房券，让受补贴居民到市场上选择住房，即采取需求补贴的方式。

据新华网

新一轮网贷整治开启：全国统一口径 多地展开自查

全国网贷整治办8月中旬下发《关于开展P2P网络借贷机构合规检查工作的通知》、《网络借贷信息中介机构合规检查问题清单》后，新一轮全国范围内的P2P网贷合规检查整治正在展开，目前北京、上海、四川等地已经启动自查工作。

“108条”清单 吹响备案新号角

2018年5月开始，P2P网贷行业进入新一轮的风险释放期，出现了部分平台倒闭、跑路现象。

据统计，2016年8月，P2P网贷平台数累计为5868家，正在运营的2882家。到了2018年8月，P2P网贷平台数为6388家，正在运营1589家，淘汰率超过75%。

对此，有网贷观察人士坦言，自2016年8月4日《网络借贷信息中介机构业务活动管理暂行办法》下发后的2年时间内，对于政策规定的“十三条红线和限额”等禁令，有些平台变相突破借款限额，变相的发大标、拆分标，增加了行业的风险。

2018年8月中旬，全国网贷整治办下发全国统一标准的《网络借贷信息中介机构合规检查问题清单》（下称“清单”）。

清单内容包括是否为自身或变相为自身融资、是否向出借人充分披露借款人的风险信息、是否坚持了小额分散的网络借贷原则等共计36大项、108条细则，被业内简称为“108条”。

此前，P2P网贷平台备案经历了2次延期，此次清单则第三次对备案划出“生死线”，要求现存的P2P网贷平台应于2018年底完成自律检查、机构检查、行政检查等多轮检查。

在一些P2P网贷从业人士看来，“原则上，如果从2016年8月就开始按要求整改的平台，备案压力并不会很大。”108条与之前《关于做好P2P网络借贷风险专项整治整改验收工作的通知》（57号文）要求并没有大方向的偏差，整体并未脱离网贷“1+3”的监管框架。

全国统一合规检查口径

值得关注的是，全国网贷整改办要求各省（区、市、计划单列市）网贷整治办在机构自查和自律检查的基础上，择机就报告内容及数据的真实性等进行行政核查。

如发现存在内容不真实、故意瞒报、漏报、弄虚作假等情况，要严肃通报，追责问责，并对网贷机构实行“一票否决制”。

“如果你胆敢弄虚作假被监管查出，只要评审有一张反对票，就可以对你进行全盘的否定。”业内专家认为，一票否决制就是“一剑封喉”，机会只有一次。

回顾过去，监管部门一共下发过2次全国范围内的网贷行业监管要求：

2016年8月24日下午，原银监会公布《网络借贷信息中介机构业务活动管理暂行办法》（下称《暂行办法》），作出了12个月过渡期的安排，在过渡期内通过采取自查自纠、清理整顿、分类处置等措施。

2017年12月8日，全国网贷整治办下发《关于做好P2P网络借贷风险专项整治整改验收工作的通知》（57号文），对下一步的整改验收阶段做出了具体、详细的部署。

此后，20个省份出台了备案登记管理办法、整改验收工作表等备案相关细则。2018年4月监管部门要求地方暂停发放网贷备案登记细则。到了8月份，监管部门公布108条。

中国社会科学院金融研究所法与金融研究室副主任尹振涛认为，围绕监管理念的改变以及各地政策区别产生的市场竞争问题，监管出台一个全国统一的备案细则，还是比较有意义的。

网贷之家高级研究员张叶霞也指出，此次108条检查清单更突出对校园贷、现金贷、金交所合作、非法催收等重点领域的检查要求，从全国层面统一合规检查口径，避免了地区性的监管套利或过度监管。

北京、上海等地 启动P2P网贷检查

按照监管要求，平台备案需要通过自律检查、机构检查、行政检查等多轮检查之后才能完成备案。

8月29日，中国互联网金融协会下发《P2P网络借贷会员机构自查自纠问题清单》（下称“自查清单”），区别于全国网贷整治办的108条清单，自查清单一共119条，但大体内容一致。

互金协会要求会员单位提供包括会计师事务所和律师事务所审查材料等四大类自查材料，并填报截至2018年8月31日存量业务的情况。

记者注意到，目前各地正在铺开网贷自查工作。

截止到8月底，北京金融工作局、上海金融办、四川省金融工作局、北京互联网金融协会、上海互联网金融协会宣布启动P2P网贷平台合规自查、检查工作。

——上海

上海市互金整治办、网贷整治办8月28日召开会议，部署启动P2P网贷机构合规检查相关工作。此次合规检查将以国家网贷整治办下发的清单所涉及108项为主要内容。

——北京

8月24日，北京金融工作局发布《关于启动在京注册P2P网络借贷机构自查工作的通知》指出，即日起启动P2P网络借贷机构自查工作。

随后，北京互金协会发布“关于北京P2P网络借贷行业合规自律检查工作的公告”表示，协会将于2018年9月10日至11月30日期间，对北京市P2P网络借贷机构开展行业合规自律检查。

根据公告要求，所有在京注册并正常展业的网贷机构9月1日至9月30日之间，最迟于10月15日之前登录协会官网进行登记并提出自律检查申请。

——四川

8月28日，四川省正式启动P2P网络借贷机构合规检查工作。四川省金融工作局发布公告称，合规检查分为机构自查、自律检查、行政核查三个阶段，按步骤有序推进，将于今年年底前完成。

据中国新闻网

一度被监管套利“催肥”的基金子公司，如今却因为政策风向的变化，而陷入了生死存亡的关键时刻。部分基金子公司已久不知新产品发行的“肉味”了。导致这种现象的原因，除了资管新规和证监会发布的细则等政策影响外，在实际操作中，基金子公司的“一对多”产品备案非常困难，尤其是非标业务基本停滞。据记者了解，这种情况已经持续了数月之久，一些基金子公司的高管已经开始寻找下家。

三念“紧箍咒” 基金子公司遭遇“生死劫”

在某基金子公司总经理老张（化名）眼里，这已经是个“死局”：指向明确的政策织成了一张大网，找不到“网眼”的基金子公司只能束手待毙。“据说，已经有基金公司意图撤销基金子公司牌照，也有基金公司在增资基金子公司后，颇为后悔，现在又盘算着减资了。”老张说，“在现有的资管格局下，转型是非常困难的，弱小的子公司会先倒下。”

三道“金牌”层层趋严

短短数年，资管规模便攀升至11万亿元的基金子公司，令市场充分感受到政策红利的力量。但所谓盛极必衰，刚刚达到人生巅峰的基金子公司，却冷不丁地遭受政策的“棒喝”，运势急速衰竭。

严监管政策的到来，连绵而且迅猛。2016年12月，证监会颁布两项新规，加强基金子公司的管理，其中首提净资本约束的要求，震动了整个基金子公司行业，被称为“史上最严”的新规。但不曾想，更沉重的打击还在后面：今年4月份，央行等部委正式发布《资管新规》，基金子公司等若接到了业务受限的第二道“金牌”；而在7月份，证监会发布《证券期货经营机构私募资产管理计划运作管理规定（征求意见稿）》，第三道“金牌”来的又快又狠，基金子公司的非标业务几近停滞。

根据中国证券基金业协会披露的数据，至今年3月底，基金子公司的资管规模已经缩水至6.82万亿元。至今年6月底，资管规模进一步缩水至6.12万亿元。单纯从资管规模变化来计算，与监管层发布关于基金子公司监管新规的2016年底比较，缩水幅度已经高达4成。

与资管规模急剧缩水相伴的，是基金子公司新产品备案的难度不断加大。老张告诉记者，目前基金子公司的新产品备案环节，如果是“一对一”产品，仍采用机器备案方式，简单快捷；但如果是“一对多”产品，则要经过多轮的问询，备案时间大大拉长。更要命的是，如果按照第三道“金牌”的要求严格执行，基金子公司在不转型的前提下，现有业务基本停滞，公司的前途已是“生死一线间”。

股东态度生变

值得关注的是，伴随着监管形势的变化，基金子公司股东们的态度也变得微妙起来。基金子公司一度是股东们的“香饽饽”。在业务蓬勃发展的那几年里，由于没有净资本约束，基金公司的注册资本普遍不高，因此股东的投资回报率高得惊人。某基金公司高管就曾向记者透露，如果只投入几千万元的注册资本，资产管理规模能够迅速做到几百亿元的话，那每年的回报率都至少在一两倍以上。

“那是个黄金时代，超高的资本回报率，让股东们很看重基金子公司。有不少基金公司的管理层还积极入股子公司，并且大力鼓励基金子公司的业务发展。”老张说，“但也正是因为暴利的诱惑，导致基金子公司选择了‘通道’业务这个捷径，短期赚快钱的思路在整个行业都是普遍现象。”

而随着基金子公司“通道”业务被政策限制，以及净资本约束、同一经营机构私募资产管理业务投资非标债权的金额不得超过全部资管计划净资产的35%等新规的影响下，基金子公司的回报率一降再降。在去年，记者采访某基金子公司时，对方还表示，按照净资本约束，基金子公司在增资后，年回报还有望达到40%以上。但今年回访时，对方却表示，能否有回报都很难预测。

事实上，一些实力不够的基金子公司，其母公司已经流露出退出的想法。按照目前规定，它们有可能会放弃基金子公司牌照。而据记者了解，去年大举增资的部分基金子公司，在今年证监会发布的新规之后，增资的效果被大幅削弱，它们也萌生了减资的想法。

加强风控谋转型

需要指出的是，在基金子公司业务中，“一对多”专户占比并不高。而在新规里，限制更多的是“一对多”专户业务。因此，尽管如银行等金融机构会因为《资管新规》而减少基金子公司“一对一”专户业务规模，但通过另辟蹊径，“一对一”项目却有可能成为基金子公司的救命稻草。

老张告诉记者，一般来说，为了防止和母公司之间形成利益冲突，基金子公司的“一对一”专户更多还是“通道”项目。未来，基金子公司是否会大力发展通道之外的“一对一”专户业务，则需要看母公司的统筹安排。但是，“一对一”专户业务却并非没有瑕疵。在今年2月底，某上市公司实控人被证监局行政处罚时，就曾披露有三家基金公司的定增资管计划沦为了该实控人违规的“通道”。而记者在采访中也了解到，部分“一对一”专户产品中，基金公司主要就起到一个通道的作用，具体操作指令往往会来自于客户。

业内人士则指出，从上文的案件中汲取教训，需要警惕基金子公司在向主动管理方向转型时，其中主投二级市场的“一对一”专户项目沦为不法分子操纵市场的“通道”；如果有人在不同的基金子公司开设多只“一对一”专户产品，集中于投资单只或少数股票，对股票价格造成明显影响，就会涉嫌操纵股价，而基金子公司则会涉嫌让渡管理权的违规操作。因此，基金子公司在转型过程中，加强风控仍是首要任务。

据新华网