

报告要点：

一、融资租赁监管趋严趋紧，有利于降低汽车租赁行业风险，促进汽车租赁行业稳健前行。

二、房屋销量持续增长，重点城市去化加速。“房住不炒”主基调下，房地产市场未来将维持稳定略涨趋势，城市间分化逐渐显著。

三、中央与地方汽车消费刺激政策逐渐落地，市场预期提振，抑制需求得到释放，汽车产销加速修复。

目 录

一、 金融资本市场动态	3
➤ 融资租赁补短板、严监管、防风险、促规范.....	3
➤ 创业板注册制通道正式开启	4
二、 投资行业	5
➤ 重点城市去化加速.....	5
➤ 汽车产销大幅增长.....	7
➤ 投资者理财需求多层次发展	9

一、金融资本市场动态

➤ 融资租赁补短板、严监管、防风险、促规范

6月9日，银保监会网站公布了《融资租赁公司监督管理暂行办法》（以下简称《办法》），新设了部分审慎监管指标内容。包括增加融资租赁资产比重、固定收益类证券投资业务比例、集中度和关联度等，并将过渡期由原来的“两年”延长到“三年”，同时允许省级地方金融监管部门根据实际情况适当延长过渡期。

监管趋严趋紧，行业发展日益规范。《办法》按照“补短板、严监管、防风险、促规范”的原则，通过加强和完善融资租赁公司的事中事后监管，引导融资租赁公司合规稳健经营，促进了行业规范有序发展。《办法》更加适应新的监管体制，符合建立健全审慎、统一的融资租赁业务监管规则，对于夯实强化监管、合规发展和规范管理的制度基础有积极意义。此外，《办法》明晰了融资租赁公司的监管要求，融资租赁行业监管趋严趋紧，行业整肃出清，亦有利于防范金融风险，促进行业健康发展。

融资租赁作为与实体经济结合紧密的一种投融资方式，具有融资便利、期限灵活、财务优化等优点特点，在拓宽中小微企业融资渠道、推进产业升级和经济结构调整等方面发挥了积极作用。《办法》对于监管指标的限制在控制及防范金融风险的同时，亦会对融资租赁公司业务拓展形成限制，融资租赁公司将更加注重租赁资产的优质性。中国作为汽车大国，汽车消费旺盛，汽车融资租赁仍有很大的发展空间。此次融资租赁行业严格监管，有利于规范汽车租赁行业的经营行为，降低汽车租赁的风险，有利于汽车租赁行业稳健前行。

➤ 创业板注册制通道正式开启

6月12日深夜，深交所官网正式发布创业板改革并试点注册制相关业务规则及配套安排，共计8项主要业务规则及18项配套细则、指引和通知，创业板试点注册制改革配套制度正式落地。自6月15日起，深交所将开始受理创业板在审企业的首次公开发行股票、再融资、并购重组申请，创业板试点注册制通道正式开启。

改革推进速度超出市场预期，创业板注册制时代已经来临。整体上，创业板试点注册制参照了科创板的做法，但也根据自身特点进行了创新和突破。相较于征求意见稿，正式稿在发行上市、交易制度、退市制度等方面进行了细节完善。目前，深交所相关业务规则及配套安排正式发布实施，廉政体系建设同步推进，审核人员队伍全部配置到位，创业板改革并试点注册制各项准备工作已经就绪。

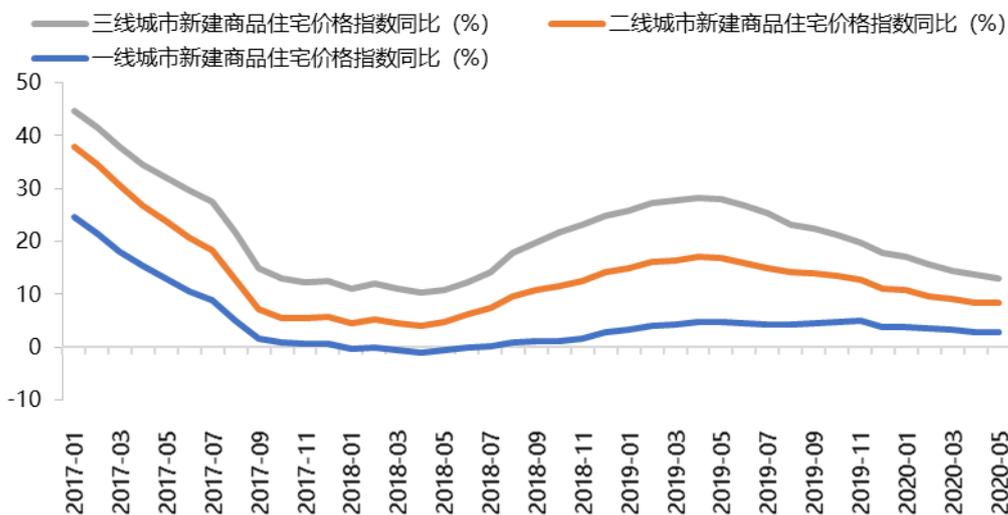
创业板改革并试点注册制，将提高创新企业上市效率，提升资本市场功能。以市场化为核心特征的证券市场（发行、上市、交易、退市等）等变革铺开，未来将推广至主板，驱动资本市场持续扩容，专业投资者市场话语权将持续提升，券商机构服务的发展空间将持续打开；创新创业企业上市效率会进一步提高，有助于企业融资和发展，有利于股权市场的发展。

二、投资行业

➤ 重点城市去化加速

房价总体稳中略涨，城市间分化显著。国家统计局发布《2020年5月70个大中城市新建商品住宅销售价格指数》显示，5月各线城市新建商品住宅销售价格环比涨幅均略有扩大，一线城市同比稳定增长，二三线城市同比涨幅微跌。其中，一线城市房价同比涨幅2.9%，与上月相同；二线、三线城市分别同比上涨5.4%、4.8%，涨幅分别较上月回落0.2个百分点、0.3个百分点。随着生产生活秩序持续恢复，住房需求得到释放，5月份销售行情继续转好，部分城市销售价格甚至出现创新高现象，但城市间分化逐渐显著。

图 1：5 月商品房价格总体稳定

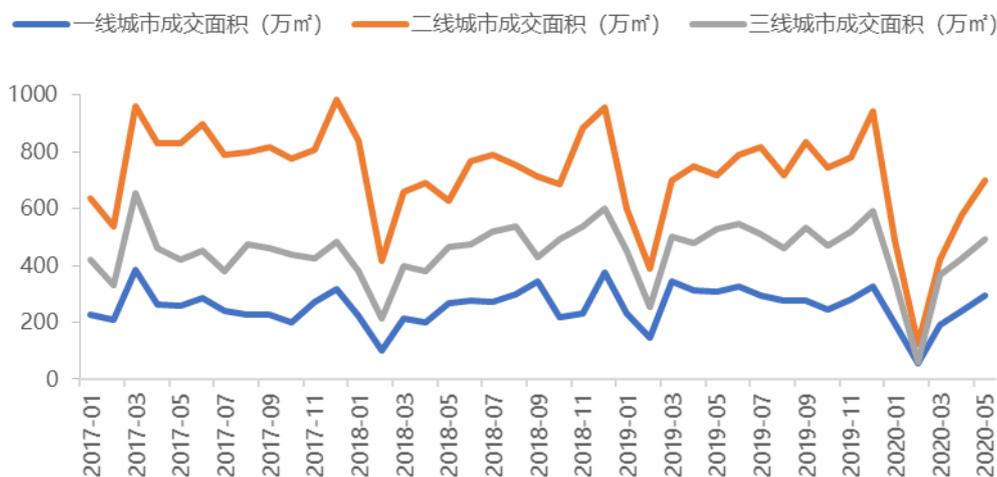


数据来源：国家统计局，剑荣资产整理

房屋销量持续增长。Wind 数据显示，5月30个大中城市中，一线城市、二线城市、三线城市成交面积分别为294.07、699.56、494.46万平方米，分别较4

月提高了 54.12、122.76、69.76 万平方米，环比增速分别为 22.55%、21.28%、16.43%。近 3 个月来受疫情影响积压的购房需求迅速释放，5 月基本恢复至往年同期水平。6 月房企为冲刺半年度业绩，将加快各类楼盘开盘节奏，加大促销力度，预计房屋销售继续好转。

图 2:5 月 30 个大中城市商品房成交面积持续增长



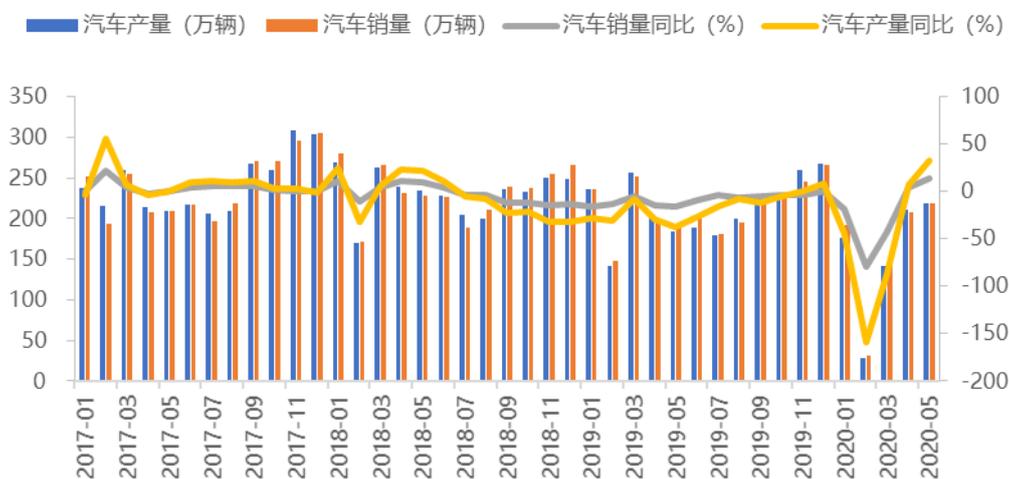
数据来源：Wind，剑荣资产整理

重点城市房地产销售持续改善，去化周期加速。6 月前两周，全国 14 大城市住宅可售套数合计 53.38 万套，去化周期 10.25 个月，环比下降 11.06%，其中一线城市、三线城市环比分别下降 24.91%、0.49%，二线城市环比略涨 0.67%。6 月以来，房地产市场修复态势延续，去化周期不断减少，尤其是一线城市，成交速度加速回升。房地产市场自发性的修复效果较好，宏观政策灵活度越来越高，三季度开始基本面数据基数会有所回升，预计将给房地产板块带来一定的弹性空间。

➤ 汽车产销大幅增长

汽车产销均大幅增长。据中国汽车工业协会统计，2020年5月，我国汽车产销分别达到218.7万辆和219.4万辆，环比增长4.0%和5.9%，同比增长18.2%和14.5%。随着疫情形势的好转，企业加快实现复工复产复市，加上中央及地方政府一系列利好政策的拉动，消费信心得到提升，部分消费者被抑制的需求加快释放，汽车产销都有较大程度的增长。6月前两周汽车日均销售分别为2.57万辆、3.66万辆，同比下滑10%和17%。6月销售端数据同比下滑主要由于去年同期国六切换前的库存压力特别大，后期促销量多，形成偏高销量。因此，预计6月份汽车产销增长将延续，但乘用车销量同比正增长难实现。

图 3：5 月汽车产量、销量同比较快增长

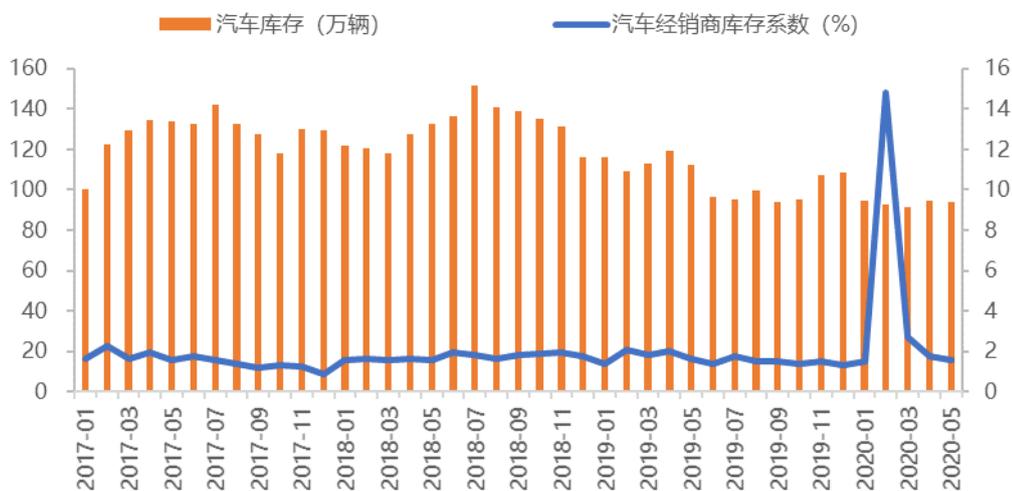


数据来源：中国汽车工业协会，剑荣资产整理

销量持续回升，汽车库存向合理化发展。5月末汽车厂商的库存为94万辆，相比月初下降0.3%。疫情影响销售导致库存骤然上涨，2月汽车经销商库存系数

达到最高点 14.80。随着疫情得到控制，需求快速修复，5 月汽车经销商库存系数 1.55，回归往期水平，虽仍位于合理线以上但环比下降 1.2%，这意味着销量攀升，汽车去库存化加速。预计随着汽车消费政策、车企促销等因素拉动汽车消费，经销商谨慎补库存，汽车库存将趋向于合理。

图 4：5 月汽车库存趋向合理



数据来源：中国汽车工业协会，剑荣资产整理

随着各地汽车消费刺激政策的不断落实，汽车行业销量将稳定上升。疫情期间，中央及各地方出台了一系列汽车消费刺激政策。目前除石家庄以外，所有限牌限购城市均放松限牌限购相关政策。继北京一次性增发 2 万个新能源小客车指标后，深圳再度加码新能源汽车消费刺激政策，对新购新能源汽车的个人消费者给予综合使用财政补贴。预计短期内扶持政策还将持续，汽车行业需求将进一步释放。

➤ 投资者理财需求多层次发展

多款银行理财大幅下跌、跌破成本价。近期银行理财产品净值明显回撤现象较为普遍，据不完全统计，大约有超 20 只固收类净值型银行理财产品净值跌破了成本价。固收类净值型理财产品属于主要投资债券的浮动收益产品，造成以上现象主要有两方面的原因，一是债市回调，部分银行理财配置债券比例大，受影响就会比较明显。二是从摊余成本法变成市价估值法带来的变化。摊余成本法下，确定成本，确定未来的变型价格后，两点拉一条线，净值慢慢爬坡，不受市价波动影响。

从市场的反应来看，这也是资管新规后的又一次大规模投资者教育。此次银行理财出现亏损，让更多人意识到，净值型银行理财产品真的不保本。在债市继续波动预期下，银行净值型理财产品收益不确定性加剧，未来投资者要更加重视投资资产的质量，这是投资盈亏的最根本的因素，同时也可以关注多渠道的理财途径，如金交所，带给自己会更加可观的回报。

公司介绍

剑荣资产是一家国资入股的资产管理机构，专注财富管理与私人银行服务。总部位于北京，在全国设有多家分支机构。借助优质的全球资源渠道、金融网络及强大的资产与财富管理能力，国内业务与海外业务齐驱并进，为高净值投资者提供财富管理、资产配置、家族传承、保障服务、海外投资、高端教育等全球化综合金融服务。

信息披露

分析师声明

本报告所采用的数据和信息均来自市场公开信息，本人不保证该等信息的准确性或完整性。本人以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告，分析逻辑基于作者的职业理解，清晰准确地反映了作者的研究观点，结论不受任何第三方的授意或影响，特此声明。

免责声明

本报告仅供剑荣资产管理有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。

市场有风险，投资需谨慎。本报告所载的信息、材料及结论只提供特定客户作参考，不构成投资建议，也没有考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或

需要。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况。

本报告仅向特定客户传送，未经本公司书面授权，本研究报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。如欲引用或转载本文内容，务必联络本公司并获得许可，并需注明出处为剑荣资产管理有限公司，且不得对本文进行有悖原意的引用和删改。