

一线观察

□ 本报驻伦敦记者 蒋华栋

一周经济要闻 点评

英国房地产市场遭受脱欧冲击

目前，英国脱欧带来的市场冲击已经超出外汇市场、债券市场和股票市场，开始蔓延至房地产市场。自7月4日以来，英国资本内多家地产投资基金开始暂停投资者赎回，这引起了投资者和监管部门的不安和关注。

近年来，在英国商业地产发展进程中，海外投资者影响力巨大，尤其是在伦敦和英格兰东南部地区。大量海外资金的入市是英国商业地产牛市的重要原因。自2009年开始，海外投资者购房占总体交易的比重一直维持在45%以上。在2012年至2015年英国经济复苏进程中，牛市为商业地产投资基金每年带来双位数的投资回报。

然而，进入2016年一季度以来，在英国退欧风险影响下，海外投资者在英国房产市场投资下降了50%。英国商业地产基金面临严重的资金流出压力。4月份商业地产基金净流出规模高达1.37亿英镑，5月份更是上升至3.6亿英镑。

脱欧公投结果公布之后，悲观情绪开始主导海外投资者决策。短期内，市

场对海外企业撤离英国的担忧导致伦敦商业地产需求下降，中长期内则担忧英国本土经济停滞压制商业地产需求。在此负面情绪影响下，英国境内商业地产投资基金市值缩水了4.5%至5%。商业地产基金也面临大规模投资者要求赎回资产的压力，流动性逐渐耗竭。从7月4日开始，流动性耗竭的标准人寿、英杰华、M&G投资以及亨德森全球投资的商业地产基金陆续宣布暂停所有交易，并在一定期限内禁止投资者赎回。这一决定将100亿英镑左右的资产锁定，引起了投资者的担忧。

密切关注市场波动的英格兰银行金融政策委员会强调，商业地产市场的波动有可能被放大。在脱欧公投之前，各方认为脱欧会导致商业地产价格下降10%以上。但是，由于商业地产交易频率较低，市场达到均衡价格水平需要较长的时间。在这一时段内，脱欧带来的市场悲观情绪将持续冲击地产投资基金。巨大的赎回压力有可能导致地产基金未来在锁定期后大规模销售地产以变

现，这将导致房地产价格进一步下探，形成新一轮恶性循环，放大市场下行压力。

事实上，各大投资基金在声明中都强调，当前暂停交易正是为了避免“异常的市场环境损害投资回报”。分析认为，未来任何一笔新的资金赎回都将意味着上述基金不得不抛售持有房产以筹集资金应对。

各大基金都在竭力避免2007年房地产市场泡沫崩溃时的场景。当时英国房地产投资基金同样面临投资者赎回激增的局面。乐观分析认为，这一局面出现的可能性不高，英国商业地产面临的环境并非完全利空。当前，英国资本利率处于历史低位，未来还有可能进一步降低；同时，英镑对美元汇率已经下探至1.3以下，下行压力依然存在。这两因素对高度国际化的伦敦商业地产市场无疑是利好的。

针对地产市场波动对英国金融系统的冲击，各方认为总体影响相对可控。央行金融政策委员会表示，英国银行系统的韧性已经有了大幅提升。历年

银行压力测试的场景都要比当前经历的情况更为极端。以2014年银行压力测试为例，当时假设“英镑贬值30%，住宅地产和商业地产分别下降35%和30%”，英国银行系统仍有足够的资源应对上述情况。

虽然从压力测试的结果看英国房价下滑对于银行系统的冲击可控，但是央行金融政策委员会依然高度关注商业地产市场的未来发展，并将其列为未来核心关注的市场风险之一。这一担忧不无道理。一方面，银行压力测试虽然结果乐观，但是测试主要集中在7家大型银行，市场负面情绪的影响往往超出预期，各方仍然担忧房价下跌对英国金融系统负面影响超出预期；另一方面，市场无法估计商业地产市场的杠杆率。当前英国资本居民住宅市场杠杆率相对可控，但是商业地产杠杆率难以估计。一旦未来商业地产投资基金在巨大赎回压力下大规模抛售旗下资产，英国资本房价下行压力将进一步加剧，后续发展对于银行业的影响尚无法估计。

美联储加息的“不确定性”是啥

连俊

上周公布的货币政策会议纪要显示，美联储6月份暂缓加息的原因是“不确定性”增加。这个表述看似明确，实则耐人寻味。

6日，美联储公布上月货币政策纪要称，由于美国就业市场不确定性增加，同时英国“脱欧”公投等因素也加大了经济的不确定性，因此美联储决定暂缓加息。分析认为，美联储给出的这两个原因自有其道理，但却并未触碰最核心的问题：加息究竟是经济复苏的内在需要，还是解决经济复苏的外部手段？

自去年12月份大张旗鼓地启动最近10年来的首次加息至今，美联储在加息问题上向外界一直传递出“摇摆不定”的印象：时而关注外部风险、时而担忧美国经济前景、时而又乐观地估计“未来数月内加息是合适的”。美联储主席耶伦口风来回变化让全球市场这半年过得“心惊肉跳”。

在这种反复之中，美联储加息的必要性开始受到更多质疑，市场对美国经济的增长情况产生了更多疑虑。这种声音在5月份就业数据出炉后愈加响亮。只不过，随之而来的英国“脱欧”公投转移了市场的视线，使美联储加息显得不那么“抢镜”了。美联储官员反复强调这“对经济和金融市场的影响存在巨大的不确定性”。

暂缓加息的“不确定性”，还在于美国经济增长的“不确定性”，其他的各种“不确定性”只是其外在的表现而已。美国经济增长的“不确定性”成因复杂。这里面既有增长动力的不确定，也有此前造成危机的“病根”未除。7月7日，美联储宣布再次推迟一年执行限制银行机构从事自营交易及投资对冲基金、私募股权基金的“沃尔克规则”。这是美联储第三次暂缓执行该法规。该法规旨在促使商业银行“回归传统信贷中介功能，显著减少投机和套利业务，避免将客户存款和整体金融体系置于危险境地，使纳税人被迫为救助华尔街埋单”。美好的设想、完善的法规都无法落实，如此说来，美国经济增长乏力恐怕还是个体制问题。

世贸组织发布景气指数——

全球贸易增长将继续低迷

本报讯 记者沈则瑾报道：世界贸易组织(WTO)日前在上海发布全球最新贸易景气指数(WTOI)，为世界贸易发展趋势提供实时信息。

最新数据显示，全球贸易景气指数为99(全球景气指数指标值为100)，稍低于趋势水平，最新数据呈下降态势，预示7月份和8月份世界贸易增长仍将持续低迷。

世贸组织总干事阿泽维多表示，全球贸易景气指数为当前和短期贸易情况提供季度信号，为贸易政策制定者和工商界提供更加及时、实时的世界贸易信息。指数可显示全球贸易增长的早期信号，预测未来趋势。

本版编辑 禹洋



保加利亚是欧洲著名的旅游国家，多处文化和自然遗产被列入世界文化遗产名录。为保护文化和自然遗产，吸引更多游客，政府专门设有文化遗产保护督察局，监测文化遗产保护情况。在首都索非亚，经常可以看到正在修复的文物保护项目工程。图为索非亚市中心刚修复的一处文化遗址。

本报驻索非亚记者 田晓军摄影报道

中国邮政储蓄银行
POSTAL SAVINGS BANK OF CHINA
进步与您同步



700余个岗位虚位以待
中国邮政储蓄银行总行诚聘各方英才

报名截至2016年7月31日

详情请登录中国邮政储蓄银行官方网站(www.psbc.com)

扫描二维码！

中国邮政储蓄银行总行启动大规模社会招聘

涉及总行30多个部门，共700余个岗位招聘需求

近日，中国邮政储蓄银行总行启动了大规模社会招聘工作，共推出30多个部门、700余个岗位的招聘需求。此次招聘的岗位遍布银行前、中、后台各个业务条线，涵盖部门副总经理、部门总经理助理、副处长、专业类岗位，工作地点包括北京、上海、广州、天津、西安、成都、沈阳、南昌、合肥。

自2007年成立以来，邮储银行积极践行普惠金融，探索出了一条大型零售商业银行践行普惠金融和追求商业可持续之间平衡的特色发展道路，并完成了股份制改造，成功引进了境内外战略投资者，公司治理结构日趋完善，规模迅速壮大，已成为中国领先的大型零售商业银行。

截至2016年一季度末，邮储银行拥有营业网点超过4万个，网点覆盖中国全部城市和近99%的县域地区；个人客户数量超过5亿户，服务区间超过三分之一的人口；资产规模近7.7万亿元，在中国银行业位居前列；存款总额超过6.7万亿元，贷款及垫款总额近2.7万亿元。在国际权威的金融媒体《银行家》杂志7月1日发布的“2016年全球银行1000强排名”中，邮储银行按2015年末总资产位居第22位。

在高速发展的同时，邮储银行始终奉行“适度风险、适度回报、稳健经营”的总体风险偏好，建立了全面风险管理体系，培育了全员参与的风险文化，并形成了有特色的零售信贷技术，保持了良好的资产质量。截至2016年一季度末，邮储银行的不良贷款率为0.81%，拨备覆盖率近287%，均在中国银行业名列前茅。

人才是企业发展的关键。邮储银行成立以来，大力实施人才强行战略，切实加强员工队伍建设。银行致力于为每位员工提供最适合的施展才华的舞台，全行十几万员工与企业共同成长进步、共享发展成果，一大批优秀青年员工快速成长为银行骨干和中坚力量。同时，邮储银行高度重视引进社会各界优秀人才，于2013年底启动了“千人大招聘”，全行共招录各类人才2400余人，在社会上引起了热烈反响。

邮储银行改革发展的良好契机将为有志之士提供施展才华的广阔天地，真诚欢迎社会各界优秀人才加盟，与邮储银行携手，共同书写辉煌篇章。

2016年中国邮政储蓄银行总行社会招聘说明

一、招聘岗位

部门副总经理、部门总经理助理、副处长、专业类岗位，岗位详情请见中国邮政储蓄银行官方网站或智联招聘网站。

二、应聘条件

- 遵纪守法，诚实守信，身体健康，具有良好的个人品质和职业道德，有强烈的事业心和责任感，无不良从业记录。
- 熟悉银行业务和相关法律法规，具备较高专业知识水平以及组织管理、沟通协调和适应环境等能力。
- 全日制大学本科（含）以上学历，海外院校留学归国人员须获得学士（学位）应当取得国家教育部的学历（学位）认证。
- 管培岗原则上年龄在45周岁以下，专业岗原则上年龄在35周岁以下。
- 原则上应具有相关岗位工作经验。

三、招聘流程

- 网上申请：请于2016年7月31日前登录中国邮政储蓄银行官方网站(www.psbc.com)或智联招聘网站(www.zhaopin.com)，进入电子报名系统应聘入口报名。每名应聘人员限报一个岗位。除网上报名外，不接受其他形式报名。
 - 简历筛选：我们将根据招聘条件对应聘者进行资格审查，确定入围笔试人员。
 - 笔试：由总行统一组织笔试。
 - 面试：组织笔试通过人员进行面试。
 - 体检：总行组织并通知，请及时关注。
- #### 四、相关说明
- 中国邮政储蓄银行承诺对应聘者资料给予严格保密，仅用于招聘工作。
 - 应聘者须对个人填报信息的真实性、完整性负责，如与事实不符，中国邮政储蓄银行有权取消录用资格。
 - 中国邮政储蓄银行有权根据报名情况，取消或终止个别岗位的招聘工作，并在法律允许的范围内对整个招聘活动享有最终解释权。