



曾刚：疫情冲击，特殊资产 市场交易有所下降



文/意见领袖专栏作家 曾刚 栾稀



2022 年一季度,特殊资产市场在季节效应和疫情冲击下降温。一季度,国内外环境复杂严峻,经济下行压力加大。特殊资产交易指数为 290.6,环比下降 39%、同比上升 4.8%。从指数构成上看,2022 年一季度,特殊资产在线交易成交量和成交金额均明显下滑,其中成交量环比下滑 28.8%、成交金额环比下降 50%以上。一季度特殊资产交易指数主要原因有以下几点:一是季节性因素,一季度恰逢春节,市场活跃度不高;二是经济下行风险上升,且市场对未来经济增长的预期较差,特殊资产的平均估值有所下降。债权、商业用房等主要特殊资产的标的量和成交量均在下降。债权资产的溢价率和成交折扣率也较上季度明显下降。

2022 年内外部环境更趋复杂严峻和不确定,国内经济发展面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力,经济下行压力加大。中小银行、信托公司、房地产、地方融资平台等领域风险仍待处置。民营房地产企业、中小银行、消费贷款将成为特殊资产供给的重要来源。但疫情冲击下,特殊资产包的质量可能出现下滑,平均成交价可能继续下降,成交的折价程度也将有所上升。

一、特殊资产行业运行环境

(一) 经济下行压力进一步上升

(二) 特殊资产行业发展新进展

二、特殊资产在线交易指数

三、金融资产

(一) 整体成交情况

(二) 各省市成交情况

(三) 各类资产金融拍卖成交情况

(四) 溢价率和平均折价率

(五) 债权资产成交折扣率

四、总结与展望

一、特殊资产行业运行环境

□ 经济下行压力进一步上升

2022年一季度，国内生产总值270178亿元，按不变价格计算，同比增长4.8%，比2021年四季度环比增长1.3%。受奥密克戎病毒疫情持续、国外地缘政治冲突升级等突发因素影响，我国经济增速继续呈现放缓迹象，经济下行风险较大。

4月，制造业采购经理指数（PMI）为47.4%，比上月下降2.1个百分点，低于临界点，制造业总体景气水平继续回落。制造业PMI持续走低主要受供需两方面的影响。供给方面，疫情持续使得部分企业减产停产，或者未来生产预期具有很大的不确定性。需求方面，疫情之下国内私人消费投资需求低迷，美联储加息、俄乌冲突导致能源价格大涨、疫情反复导致订单外流又打压了外需。4月，生产指数和新订单指数分别为44.4%和42.6%，比上月下降5.1和6.2个百分点，企业生产明显下降，市场需求继续走低。

4月，非制造业商务活动指数为41.9%，低于上月6.5个百分点。其中，服务业和建筑业PMI均大幅下挫。根据国家统计局的数据，服务业PMI降至40.0%，较上月下降6.7个百分点，连续两个月明显回落。从行业情况看，调查的21个行业中有19个位于收缩区间，其中航空运输、住宿、餐饮、生态保护及公共设施管理等接触性聚集性行业商务活动指数仍处于低位收缩区间。建筑业商务活动指数为52.7%，低于上月5.4个百分点，

但仍位于扩张区间。

2022 年上半年，疫情对经济的负面冲击将全面显现，最关键的是伴随疫情的停工停产极大地增加了经济主体对未来预期的不确定性，使其消费、投资需求下降。投资方面，疫情对短期制造业投资开工和企业预期带来较大负面冲击，未来收入的不确定、开工的不确定、政策的不确定对房地产销售和投资的拖累加大。4 月以来，30 城商品房成交面积同比降幅从 3 月的-47.3%进一步扩大至-50%以上，上海全域静态管理带动一线销售放缓至-60%以上。房企拿地也更加谨慎，4 月百城成交土地建筑面积同比降幅从-42.5%进一步扩大至-47.6%。疫情长期持续对就业和居民收入带来负面影响，消费需求预计仍将低迷。汽车等居民大宗消费尚无改善迹象。乘联会预测，4 月狭义乘用车零售量同比下降 31.9%。疫情对出口的冲击已经体现在了 4 月的出口数据上。4 月出口环比-0.9%，远远低于 2020、2021 年同期环比值 8.1%、9.4%。4 月出口同比 3.9%，创下 2020 年 6 月以来的最低点。部分劳动力密集型产品转移至越南。4 月越南出口同比+25%，较 3 月上升 8 个百分点。

2022 年内外部环境更趋复杂严峻和不确定，国内经济发展面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力，经济下行压力加大。我国金融体系整体风险可控，但中小银行、信托公司、房地产、地方融资平台等领域风险仍待处置。民营房地产企业、中小银行、消费贷款均是特殊资产供给的重要来源。预计在疫情冲击下，特殊资产包的质量可能出现下滑，投资者购

买不良资产的预期收益率将有所下降，成交时的折价程度也将有所上升。

□ 特殊资产行业发展新进展

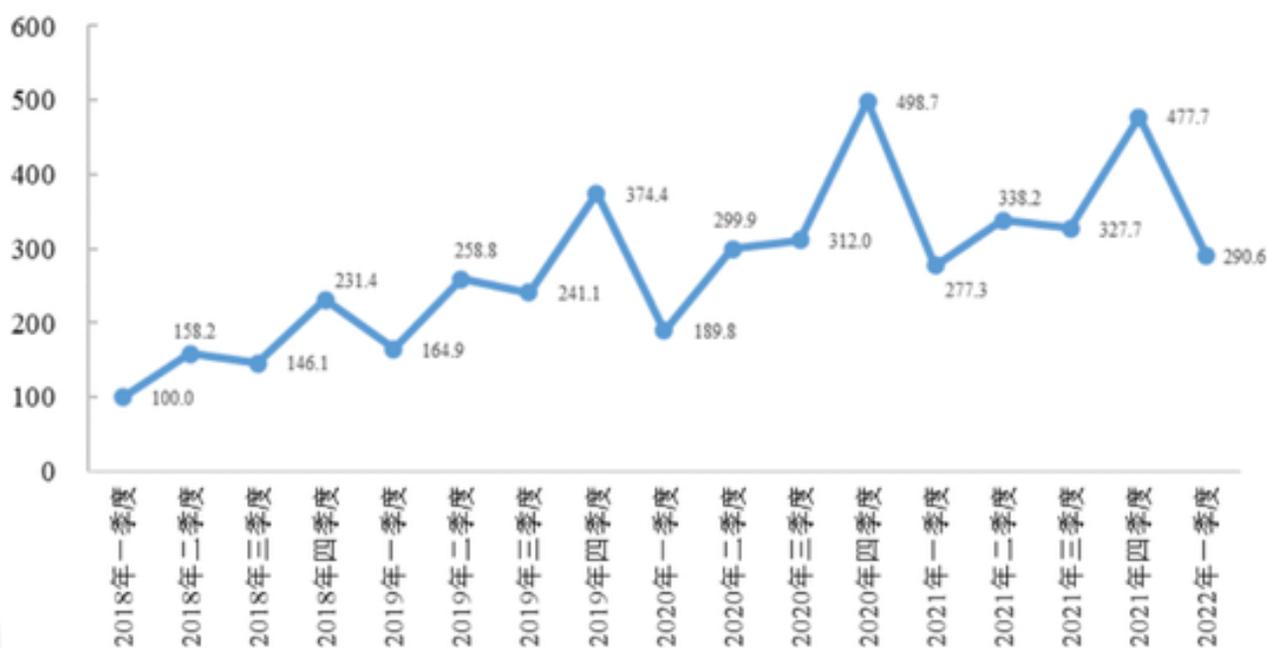
2022 年一季度，银行业不良贷款率 1.79%，保持合理水平；银行机构继续加大不良资产处置力度，一季度共处置近 6000 亿元。2022 年一季度较 2021 年同期处置不良资产金额大幅增加 1368 亿元，增幅近 30%，增幅之大为近年之最。而 2020 年和 2021 年一季度银行业处置不良资产金额均在 4500 亿元左右。近年来，银行业不断加大不良贷款处置力度。2021 年，银行业保持不良贷款处置力度不减，全年共处置不良资产 3.1 万亿元，连续两年处置金额超过 3 万亿元。预计 2022 年银行业全年处置不良资产规模预计可达到 4 万亿元。

从市场展望来看，中国东方资产管理股份有限公司发布 2022 年度《中国金融不良资产市场调查报告》。资产管理公司受访者普遍认为，2022 年商业银行推出不良资产规模将保持相对平稳，但中小金融机构的贷款质量下行将持续为不良资产的供给带来新的增量。未来一段时期随着房企信用风险、城投风险等加速暴露，部分尾部中小金融机构持续承压，风险隐患突出，不良资产处置压力较大。2022 年不良资产市场挑战与机遇并存，不良资产一级市场买卖双方市场地位将维持在大致均衡的水平，区域性金融风险上升为资产管理公司开展不良资产业务带来新的机遇。

二、特殊资产在线交易指数

本文根据线上交易拍卖平台单季度的成交金额和成交数量等数据形成了特殊资产交易指数。基期为 2018 年一季度，将此时的特殊资产交易总指数设为 100。2022 年一季度，特殊资产市场遭遇季节性降温。一季度，特殊资产交易指数为 290.6，环比下降 39%、同比上升 4.8%。从指数构成上看，2022 年一季度，特殊资产在线交易成交量和成交金额均明显下滑，其中成交量下滑 28.8%、成交金额下降 50%以上。一季度特殊资产交易指数主要原因有以下几点：一是季节性因素，一季度恰逢春节，市场活跃度不高；二是经济下行风险上升，且市场对未来经济增长的预期较差，特殊资产的平均估值有所下降。

特殊资产交易指数



三、金融资产

□ 整体成交情况

资产金融拍卖成交额环比大幅降低，处在历史较低水平，但仍好于去年同期。2022年一季度，资产金融拍卖总成交额为151.82亿元，同比增加47.05%，环比下降52.43%。资产金融拍卖成交额较上一季度下降源于成交数量和成交价格双双降低。2022年一季度，资产金融拍卖成交量为1350件，环比下降28.76%，同比下降8.91%；平均成交价为1124.60万元，环比下降33.22%，同比上升61.42%。在经历了一年的增长趋势后，2022年一季度资产金融拍卖平均成交价出现下跌，处在2019年同期以来的较低水平，但较去年同期仍有所提高。

资产金融拍卖平均成交价（万元）



预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_42281

