

多地限购限售政策松绑 有银行表示“房产抵押后第二天放款”

■本报记者 彭 妍

4月11日,苏州市出台的买房限购限售政策全面松绑,引发市场关注。《证券日报》记者梳理后发现,今年以来已有多地放松或取消了限购限售。广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉对《证券日报》记者表示,与下调房贷利率、降低首付比例、提高公积金贷款额度等政策相比,近期部分城市陆续放开限购、限售等买房限制性措施,对房地产市场的刺激作用更大,所以备受关注。

除限购、限售政策松绑外,近期各大银行在住房贷款发放方面也有很大变化,房贷放款进一步提速。以北京为例,部分银行审批加放款的时长已缩短至5天之内。一家国有大行的个贷经理对《证券日报》记者表示,批贷大概需要3至5个工作日,房子过户完、办完抵押后,通常第二天即可放款。

多地限购限售政策松绑

近日,苏州市开始调整限售、限购政策。限售方面,二手房限售期限由5年缩至3年;新房转让年限不变,自取得不动产证起3年内不得转让。限购方面,非当地户籍居民家庭在苏州市区、昆山市、太仓市范围内申请购买第一套住房时,社保年限要求从原来的“3年内连续缴纳2年社保”调整为“累计缴纳2年社保”。

易居研究院智库中心研究总监严跃进对《证券日报》记者表示,苏州放松限购、限售政策,使得购房门槛进一步降低,有助于激活合理住房消费需求,对当前苏州市的房地产项目积极去化具有积极作用。此次政策松绑还有一个重要意义,即政策松绑开始从普通二线城市向强二线城市或新一线城市蔓延,覆盖面不断增强,预计后续会有更多城市跟进。

今年以来,已有多个城市放松了购房限制性政策。3月份,郑州市、哈尔滨市、福州市先后发文或表态,对限购或限售政策进行调整,成为首批对房地产限制性政策进行调整的省会城



● 今年以来,已有多个城市先后为限购、限售等购房限制性政策松绑

● 各大银行在住房贷款发放方面也有很大变化,房贷放款进一步提速

● 有银行表示,房产抵押后第二天即可放款

市。4月份以来,浙江省衢州市、甘肃省兰州市、河北省秦皇岛市等也纷纷放松或取消限购、限售等购房政策。

李宇嘉表示,限售、限购针对的是增量购房需求,也就是改善型住房需求。二手房的释放,可加速新房和二手房的循环,让存量房流转起来,有利于房地产市场的良性循环。如果房地产市场不稳定,第一批次的供地也会受到影响。此外,对房地产风险资产的处置和并购,也需要有一个良好稳定的销售环境和预期环境,才能有效提振房地产市场。

银行房贷放款时间再缩短

购房政策松动的效果在3月份金融统计数据中得以体现。4月11日,中国人民银行发布一季度金融统计数据显示,3月份,人民币贷款增加3.13万亿元,同比多增3951亿元。从一季度新增人民币贷款结构看,住户贷款增加1.26万亿元,其中,短期贷款增加

1943亿元,中长期贷款增加1.07万亿元。企(事)业单位贷款增加7.08万亿元,其中,短期贷款增加2.23万亿元,中长期贷款增加3.95万亿元。

《证券日报》记者对北京辖区多家银行的银行房贷、批贷速度均较此前明显加快。

中信证券在近日发布的研报中指出,房地产政策底、销售底和投资底是顺次出现,去年四季度已经明确了政策底,今年3月份以来因城施策的利好政策更是加速兑现;今年二季度,商品房销量增速或将见底回升,销售底有望出现,但投资底仍需等待。只要经济下行压力没有实质性缓解,或地产销量没有确认见底,利好房地产的政策就可能继续出台。

中原地产首席分析师张大伟向《证券日报》记者表示,虽然信贷政策持续宽松,房贷放款难已全面缓解,但热点城市居民改善性住房需求的信贷政策依然严格,房地产市场热度恢复得较慢,市场对出台更多的政策仍充满期待。

每天成交一套的节奏,而且待售房源充足,客户选择性比较大。”

类似情况同样在其他城市上演。《证券日报》记者调查后了解到,多个城市的银行放贷、批贷速度均较此前明显加快。

中信证券在近日发布的研报中指出,房地产政策底、销售底和投资底是顺次出现,去年四季度已经明确了政策底,今年3月份以来因城施策的利好政策更是加速兑现;今年二季度,商品房销量增速或将见底回升,销售底有望出现,但投资底仍需等待。只要经济下行压力没有实质性缓解,或地产销量没有确认见底,利好房地产的政策就可能继续出台。

中原地产首席分析师张大伟向《证券日报》记者表示,虽然信贷政策持续宽松,房贷放款难已全面缓解,但热点城市居民改善性住房需求的信贷政策依然严格,房地产市场热度恢复得较慢,市场对出台更多的政策仍充满期待。

投资“踩雷”致偿付能力下降 有险企被评级机构列入负面观察名单

■本报记者 冷翠华

根据评级机构近期发布的对19家险企的跟踪评级报告,这些险企2021年保费收入普遍增加,但净利润同比变化情况分化严重。净利润同比下降的险企,主要是由于投资过程中遭遇信用风险或权益投资受损所致。

从评级机构对19家险企的评级情况来看,有18家险企的评级展望为“稳定”,珠江人寿则被联合资信列入负面观察名单。此外,还有部分险企的偿付能力充足率不足,存在强烈的资本补充需求。

珠江人寿“偿付能力不达标”

联合资信披露的信息显示,2021年,珠江人寿实现原保险保费收入130.92亿元,同比增长79.60%。尽管珠江人寿的保险业务发展速度较快,但因投资“踩雷”,导致偿付能力下滑,被联合资信列入负面观察名单。

联合资信披露的信息还显示,珠江人寿的部分信托计划发生逾期,存在一定风险敞口。通过风险排查,珠江人寿

发现旗下股权基金所投资的一个项目已逾期,逾期规模3.5亿元。2021年,公司的逾期资产规模达到30.94亿元,计提减值准备余额合计3亿元。

在偿付能力方面,2021年末,珠江人寿的资本充足率指标较上年末明显下滑,面临较大的资本补充压力。其核心偿付能力充足率为52.02%,综合偿付能力充足率为104.04%。受偿付能力下滑影响,珠江人寿2021年三季度风险综合评级被调降至“C类”,按照《保险公司法》,属于偿付能力不达标的不达标险企。

债券信息网发布的信息显示,为了提升偿付能力充足率,珠江人寿在2019年连续发行了三期资本补充债券,但在此后再无发债信息。

投资风险拖累险企业绩

近两年,部分险企在投资过程中遭遇投资项目违约的情况,影响了险企业经营业绩。

联合资信发布的数据显示,以某寿险公司为例,截至2021年底,其投资资

产净额为1435.58亿元,不良投资资产规模为26.95亿元,均为信托计划或债权投资计划,计提减值规模合计4.64亿元。另外,该险企还有2笔利息逾期的信托计划,本息合计37.75亿元,计提减值准备1.975亿元。

再如,横琴人寿2021年实现保险业务收入67.86亿元,同比增长2.48%;实现净利润0.10亿元,同比下降82.73%。大公国际披露的信息显示,横琴人寿所持部分非标债权底层资产信用质量较低,已发生违约的资产金额合计18.7亿元,公司已开始针对该部分资产计提减值准备。大公国际认为,该险企信用风险管理方面仍面临较大挑战,需继续关注其资产质量及减值风险。

民生人寿2021年净利润大幅下降,也是受到权益投资的影响。联合资信披露的信息显示,2021年,民生人寿实现保险业务收入122.04亿元,同比下降2.61%;由于其权益类资产规模上升,受资本市场行情波动影响较大,计入当期损益的权益类投资公允价值下降,导致净利润同比明显下降。

一家保险资管公司相关负责人对

《证券日报》记者表示,近年来,受多方面因素影响,部分险企的投资项目发生信用风险,导致险企投资遭受损失,侵蚀了利润。但整体来看,出现逾期风险的险企投资项目仍是少数,整体风险可控。

中国人保副总裁李祝用近期表示,公司在保险资金运用中,要不断加强信用风险管理,始终守牢风险防范的底线。今年将进一步强化信用风险管理,不断优化信用持仓资质及结构,预计信用减值压力不大。

李祝用同时表示,保险资金作为长期资金,坚持价值投资和长期投资是不变的理念。权益市场波动性较强,但当前权益市场的中长期配置价值已经凸显,依然看好权益市场的投资机会。

中国人寿首席投资官张涤表示,尽管今年年初权益市场波动较大,但长期预期依然向好,险资持续配置权益市场的逻辑并没有变。特别是在利率中枢下移的环境下,权益投资是非常重要的组成部分,中国人寿将按照价值配置逻辑和长期配置理念,针对权益投资进行持续的配置安排,构建长期均衡的投资组合。

公募REITs首现 认购规模超1500亿元

投资环保运营类资产备受关注

■本报记者 王思文

4月12日,华夏基金在发行5天后发布了关于华夏中国交建REIT认购申请确认比例结果的公告。公告称,此次发行累计认购规模超1500亿元,公众发售部分的配售比例低至0.84%。这个配售比例已打破去年由中航首钢生物质REIT创下的公募基金产品配售比例历史最低纪录(1.76%)。

作为市场上最受关注的基础设施公募REITs,华夏中国交建REIT此前预计的募资总规模为93.99亿元,对标发售的投资者包括战略投资者、网下询价投资者及公众投资者三个类别。其中,战略投资者发售规模占发售总规模的比例为75%,网下投资者发售规模占比17.5%,公众投资者发售规模占比7.5%。

记者此前跟踪报道时发现,在该产品发售当天,各方投资者认购十分火爆,发售首日上午就快速达到预计募资规模。从最终发布的认购结果来看,共有40家战略投资者认购并全额缴纳认购款,对应的有效认购规模约为70.49亿元;62家网下投资者管理的143个有效报价配售对象进行了网下认购并全额缴纳认购款,有效认购申请确认比例为2.69%,按照基金发售价格计算,网下发售比例配售前的募资规模约为611.3亿元;公众投资者的有效认购基金份额数量为89.62亿份,公众投资者有效认购申请实际确认比例为0.84%,基金公众发售部分比例配售前募资规模约为842.33亿元。据此计算,华夏中国交建REIT此次发售比例配售前的募资规模达1524.12亿元。

对于此次华夏中国交建REIT的未获配部分认购资金,北京地区一位大型券商产品经理向记者透露,“公众投资者未获配的认购资金一般在3个工作日就能退回到自己的账户上。”

今年以来,公募基金发行市场有所降温,但公募REITs却异军突起,发行火爆,足以说明投资者的偏好有所转移,投资优质资产的基金产品备受投资者的关注。

从市场存续产品来看,公募REITs的赚钱效应十分突出。截至最新交易日,11只已上市的公募REITs自上市以来的收益均为正,收益最高的是富国首创水务REIT,涨幅近60%。此外,涨幅超过20%的REITs产品还有5只,普遍收获大幅溢价。

投资稳健经营的环保运营类资产的REITs,备受投资者关注。国泰君安证券分析师董琦分析认为,“国家发改委将进一步推动REITs发行,环保运营类资产是重点方向。截至2022年4月8日,投资环保类资产的富国首创水务REIT、中航首钢绿能REIT的溢价率分别为59%、33%,比已发行的公募REITs平均溢价率高出31.81%。环保类REITs的高溢价率有望重估环保运营类上市公司的估值。同时,环保运营类上市公司经营稳健,现金流稳定,在‘资产荒’背景下的配置价值更为突出。”

中泰证券研究所分析师汪磊预计,现有环保类REITs产品投资的公司,未来将持续推动存量水资产发行REITs产品,进一步盘活存量资产,形成“投资-发展”的良性循环,助力上市公司持续稳健发展。

“在流动性持续宽松的背景下,能产生稳定现金流的优质项目会迎来价值重估,当前出现的REITs发行高热现象就是最好的说明。”一位业内人士对记者表示,“公募REITs作为一种不同于股票、债券、现金的第四类资产,具备高分红、抗通胀的特征,且和其他资产相关性较低,为投资者做大类资产配置提供了新的选择。持续推进REITs发行,有利于有效盘活存量资产,推动资产结构优化。”

另据沪深交易所官网信息显示,目前仍有3只公募REITs项目在排队待审中,其中上交所有2只,国泰君安临港东久清洁能源洁能项目,审核状态为“已反馈”,国金铁建重庆渝遂高速公路REIT项目的审核状态为“已受理”;深交所有1只,是鹏华深圳能源清洁能源项目,审核状态为“已问询”。业内人士普遍认为,未来公募REITs扩容潜力仍较大。

数字人民币试点城市扩容一周 有平台新增用户超百万

■本报记者 李 冰

数字人民币试点城市扩容已过一周,多地、多企竞跑,亮点纷呈。

重庆市商务委员会官网发文称,重庆市将加快编制《数字人民币重庆试点工作实施方案》。建设银行杭州分行则开启数字人民币专享礼包活动。天津市民迎来专属数字人民币的“开城红包”。美团披露了新增试点地区的用户增长情况。微信官宣称,已在所有试点地区全面开放对数字人民币的支持……

业界普遍认为,数字人民币在新增试点地区正在与更多场景融合,其广度和深度在不断加强。

试点地区竞相拓展场景

4月2日晚间,央行发布公告称,日前召开的数字人民币研发试点工作座谈会要求,有序扩大试点范围,在现有试点地区基础上,增加天津市、重庆市、广东省广州市、福建省福州市和厦门市、浙江省承办亚运会的6个城市等共11个城市作为试点地区。

4月7日,建设银行杭州分行为活动期间杭州市新注册“建行生活”APP的用户提供了“数字人民币专享礼包”。

4月8日,重庆市商务委员会官网发文称,重庆市将加快编制《数字人民币重庆试点工作实施方案》拓展数字人民币的应用范围和功能,探索创新特色应用场景,助力完善数字人民币生态体系。

4月11日,广百股份在投资者关系平台上答复投资者关心的问题时表示,公司于4月6日成为广州首批受理数字人民币支付的便民商家,目前在广州市内的22家门店均可使用数字人民币支付结算。

业界普遍认为,目前数字人民币推广效率正在有序提升,试点地区场景也在实现加速覆盖。

博通咨询金融业资深分析师王蓬博对《证券日报》记者称,目前新试

点城市呈现两个特点。一是场景拓展仍在持续,特别是符合数字人民币定位的零售支付场景,拓展较快;二是探索深度有所增加,且有意识地结合当地特色进行有益探索,这些均符合外界对数字人民币发展的整体预期。

多家企业争相布局

数字人民币试点的竞跑,不仅体现在各省市地区之间,还体现在各家企业之间。

数字人民币试点地区扩围后,美团率先宣布,面向新一批试点城市居民发放数字人民币民生消费补贴。据悉,该消费补贴覆盖盖城市居民在线下衣食住行等方面200多类日常民生消费场景。

美团相关负责人向《证券日报》记者透露,在4月3日至10日期间,美团APP新增超140万用户获赠数字人民币,平台日均数字人民币交易用户数环比上涨3倍,日均数字人民币交易金额环比上涨超4倍。

京东4月6日宣布,天津、重庆、广州等11个新试点城市的京东用户,打开京东APP搜索“数字人民币”,均可享受京东购物最高110元的数字人民币大礼包活动。据京东披露的数据显示,自2020年12月份京东接入数字人民币试点以来,截至4月6日,京东线上已绑定子钱包超350万个,数字人民币累计超200万人进行了330万笔交易,累计交易金额超过2.2亿元。

另据微信方面披露,目前已在所有试点地区全面开放对数字人民币的支持。截至去年底,数字人民币试点区域可应用场景已超过800万,未来将持续跟进和推广。

王蓬博认为,在前期试点十分成功的基础上,数字人民币或可进一步和互联网平台合作,探索更多有效增加用户黏性的循环发展模式。预计未来数字人民币将逐步向金融交易、跨境贸易等场景拓展。

首份上市券商一季度业绩快报出炉

中信证券一季度净利52.29亿元 同比增1.24%

■本报记者 周尚任

4月12日晚间,中信证券披露了首份上市券商2022年第一季度业绩快报。一季度,中信证券实现营业收入152.16亿元,同比下降7.2%;实现归属于母公司股东的净利润52.29亿元,同比增长1.24%。

中信证券表示,2022年一季度,公司始终坚持践行国家战略、服务实体经济的经营宗旨,积极把握行业发展机遇,各项业务保持平稳健康运行。

在今年多变的市场环境及去年证券行业整体业绩向好(高基数)的双重背景下,今年一季度券商的业绩表现备受市场关注。招商证券非银团队首席分析师郑积沙预计,上市券商2022年一季度业绩表现分化,净利润同比下降27%;净利润同比下降15%,环比下降23%,主要是受投资业务拖累。整体来看,投行业务、资管业务收入仍有提升,投资业务收入受市场波动影响拖累单季度业绩表现。

中金公司非银及金融科技团队预

计,2022年一季度上市券商营收同比下降15.4%,环比下降26.1%,净利润同比下降20.6%,环比下降23.4%。整体而言,手续费收入保持稳健,投资类收入受市场波动影响对单季业绩形成拖累。

对于中信证券一季度业绩的“超预期”,国泰君安非银行业首席分析师刘欣琦则预计,券商机构业务是券商一季度的唯一亮点,机构业务占比高的券商盈利领先同业。预计以衍生品为代表

的券商,一季度盈利增速超同业,而方向型自营占比比较高的券商,则受到市场调整的影响更大。预计在一季度,行业主要上市公司仅有中信证券和东方财富能够实现正增长。

投资方面,开源证券非银金融行业首席分析师高超表示,展望券商2022年一季报,预计券商公募基金业务线盈利同比保持较好增长,首推大财富管理赛道龙头,看好综合优势突出的龙头券商。