

公募REITs市场首现基金管理人自购 传递基金价值被低估信号

■本报记者 王思文

基于看好公募REITs市场的发展前景,继公募REITs原始权益人频频宣布增持后,市场首现公募基金管理人自购行动。5月9日,华夏基金发布公告称,华夏基金将自本公告发布之日起6个月内,使用3000万元以内固有资金投资华夏中国交建REIT,并承诺持有期限不少于6个月。

今年以来,公募REITs二级市场表现持续低迷,多位业内人士对记者表示,无论是基金管理人自购还是原始权益人增持基金份额,都向投资者表达了他们认可底层资产质量,肯定未来收益,愿意持有更多基金份额以享受更多未来资产收益,也是在向投资者积极传递基金价值被低估的信号。长期来看,我国公募REITs依然具备较强的投资价值。

主要出于三个层面考虑

5月9日,华夏基金发布公告称,基于对旗下管理的华夏中国交建REIT未来发展前景的信心,以及与广大投资者共担风险、共享收益的原则,华夏基金将以自有资金投资该基金。

与此同时,中信建投基金也发布了关于中信建投国家电投新能源REIT原始权益人之一一致行动人增持基金份额的公告。公告称,该基金原始权益人之一一致行动人百瑞信托有限责任公司计划自2023年5月9日起6个月内,通过竞价或大宗交易买入方式增持该基金份额。百瑞信托有限责任公司拟合计增持基金份额数量不超过1600万份,占已发行基金份额总数的2%。

今年以来,公募REITs二级市场表现持续低迷,记者根据东方财富Choice数据统计,截至5月10日,全市场27只公募REITs产品中,仅有3只产品的年内涨幅为正,分别为华安张江光大REIT、华夏基金华润有巢REIT、嘉实京东仓储基础设施REIT,年内涨幅分别为2.14%、0.85%和0.03%,其余产品二级市场价格均出现下跌。

5月9日,华夏基金公告称

华夏基金将自本公告发布之日起6个月内,使用3000万元以内固有资金投资华夏中国交建REIT,并承诺持有期限不少于6个月

在此背景下,华夏中国交建REIT、中信建投国家电投新能源REIT等多只产品发布增持公告。

对于目前公募REITs频频出现增持或自购行动的现象,中信建投基金相关业务负责人对《证券日报》记者表示:“增持基金份额主要有三个层面的考虑:一是向投资者表达原始权益人及其一致行动人、基金管理人认可底层资产质量、肯定未来收益,愿意持有更多基金份额以享受更多未来资产收益。二是向投资者证明,对该基金运营管理机构专业运营能力的认可。三是向投资者积极传递其价值被低估的信号,提振市场信心。”

“这也向投资者证明基金管理人及原始权益人有充足的信心通过强化运营管理等方式提升底层资产整体收益,在更大程度上实现与其他投资者的收益共享、风险共担,保障投资者的

共同利益,有助于提高投资人对整体公募REITs市场的信心和认可度。”一位不愿具名的业内分析人士对记者表示,“该举动也展现了基金管理人及原始权益人企业合作的高度协同,有望形成较强的示范效应,促进公募REITs业务发展。”

基本面或延续修复趋势

今年以来公募REITs二级市场价格为何出现持续回调的现象?

中信建投基金相关业务负责人对《证券日报》记者分析称,“主要有三类原因:一是部分REITs基金底层资产经营以及分红率不及预期。二是部分REITs产品首发估值偏高,二级市场价格面临较大压力。三是高比例战略配售安排的情况下导致流通盘较小,更多打新策略的机构投资者影响了市场情绪。”

基于溢价率大幅降温及二级市场

价格明显回调的趋势,市场该如何看待当前公募REITs市场的投资价值?

“目前各项目经营基本面修复呈现分化。总体来看,仓储物流项目及保障性租赁住房项目经营相对稳健,而产业园由于主要受到需求侧影响,部分项目出现租约到期不续租而产生空置,高速项目基本面出现较为明显的修复,环保和能源类项目亦部分受宏观压力延续以及季节性影响,经营收入同比环比均有所下滑。”中金公司分析师裴佳敏表示,“项目基本面或仍将延续修复趋势,但短期修复斜率不应期望过高,下半年或是重要观测时点。”

业内人士对《证券日报》记者表示,“长期来看,随着市场经济活动稳步复苏,加之基础资产本身所具有的良好素质,REITs各资产类型板块有望迎来基本面的复苏,我国公募REITs依然具备较强的投资价值。”

银行理财收益率高于贷款利率能套利? 业界称空间不大且是违规行为

■本报记者 苏向泉

近期,部分银行理财产品收益率高于一些银行的贷款最优惠利率,引发市场对套利空间的讨论。“套利”即企业或个人在理论上可用较低利率的贷款购买高收益率的银行理财产品,从而获取“利差”。

在受访业内人士看来,套利空间由两大因素共振产生:一是利率市场化下,贷款利率持续走低;二是银行理财市场回暖,理财收益率持续上升。从趋势看,随着企业和个人贷款需求的回暖,套利空间未来会压缩乃至消失。从投资者角度看,通过套利获取的利润空间并不大,且存在违规等其他风险。

贷款利率下行 银行理财收益率上行

5月10日,记者在多家银行App看到,部分银行的贷款最优惠利率低于4%,个别低于3.5%,处于较低水平。如,某国有大型企业经营贷项下的信用贷最低利率为3.65%,抵押贷最低利率为3.45%;某股份制银行的信用贷、抵押贷的最低利率均为3.65%;另一国有大行的线上消费信用贷最低利率为3.85%。

从行业层面看,去年以来,我国企业贷款加权平均利率在历史低位徘徊。4月23日,央行国际司司长金中夏对外表示,2022年,我国企业贷款加权平均利率同比下降了34个基点,仅4.17%,这在历史上是比较低的水平。央行近期披露的数据显示,今年3月份,银行体系新发企业贷款加权平均利率同比下降29BP,降至3.96%。

加权平均利率并不能很好地反应不同区域和企业的利率差异情况,实际上,部分地区优质企业的贷款成本可能远低于行业平均水平。如,央行营业管理部今年2月份披露的数据显示,去年12月份,北京地区新发企业贷款加权平均利率仅为3.09%。

与银行理财收益率对比来看,一些银行的贷款最优惠利率已经明显低于固收类银行理财的收益率。招商证券廖志明团队近期发布的数据显示,自2022年12月中旬以来,债市走出单边牛市行情,由于开放式理财产品市值估值,净值走势与债市紧密相关,2023年前4个月,固收类理财平均年化收益率高达4.5%。

整体而言,今年以来,银行理财收益率高于贷款最优惠利率是银行理财收益率上行、贷款利率下行所致。其中,减费让利、实体经济贷款需求还处于恢复期等导致贷款利率下行是主因。川财证券宏观高级研究员崔裕对记者表示,企业层面,一季度工业开工率处于恢复期,因此企业中长期贷款需求总量处于恢复过程中;个人层面,当前居民贷款需求仍处在低位复苏阶段。

年内多家上市公司面临易主 业绩承压或是主因

■本报记者 许洁 见习记者 李静

今年以来,上市公司控制权变更更频繁。据《证券日报》记者统计,截至5月10日,年内共有27家上市公司披露了控股权转让最新进展。

仅5月9日,就有天瑞仪器、晨丰科技、*ST烁石、华菱精工等4家A股上市公司发布控制权面临变更的公告。

天瑞仪器发布公告称,公司近日获悉公司控股股东、实际控制人、董事长刘召贵正筹划公司控制权变更的相关事项,若上述事项最终达成,股份转让比例占公司总股本的5%至7%,同时特定对象以现金方式全额认购公司本次发行的股份不超过发行前公司总股本的30%,具体方案以各方签署的相关协议为准。

华菱精工发布公告称,公司于2023年5月8日收到控股股东黄业华的通知,实际控制人黄业华家族(黄业华、马惠萍、黄超)正在筹划重大事项,该事项可能导致公司控股股东及实际控制人发生变更。

此前的5月4日,*ST园城也发布公告称,公司收到控股股东、实际控制人徐诚东的通知,获悉其本人正

从趋势看,业内人士认为,套利空间仍将持续一段时间,但未来随着贷款需求回升,贷款利率可能会有所上升,而银行理财收益率会有所下行。因此,未来,套利空间可能会持续收窄,直至消失。

中央财经大学证券期货研究所研究员、内蒙古银行研究发展部总经理杨海平对记者表示,从短期看,贷款利率走势取决于资金供需关系,目前实体经济信贷需求还在恢复中,监管部门也鼓励金融机构降低实体经济融资成本,因此,套利空间可能还会持续一段时间。从长期看,国家对基建的支持力度很大,预计工业开工率将持续走高,这将拉升企业中长期贷款需求;“五一”消费数据说明消费有所复苏,居民贷款处于回暖阶段,预计消费贷的驱动力将逐渐从供给端转至需求端。综合来看,信贷需求复苏在即,利率“倒挂”不会持续太久。

与此同时,银行理财也难以持续维持较高收益率,这会压缩套利空间。招商证券银行首席分析师廖志明认为,今年前4个月的银行理财收益率很难持续,未来几年理财可预期投资回报或难超3.5%。

套利操作有风险 银行要加强资金管控

面对套利空间,投资者能不能套利?有哪些风险?

理论上,假设某企业主使用3.45%的最优利率贷款100万元,并将其投资一款预期收益率为4.5%的银行理财产品,一年后则可获得1.05万元的“利差”。

现实中可以这么操作吗?对此,冠莒咨询创始人、金融监管政策专家周毅对记者表示,类似套利存在于理论设想,在实际业务层面操作会有多重风险。

首先,上述行为是监管明令禁止的。资管新规《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》明确规定,“投资者不得使用贷款、发行债券等筹集的非自有资金投资资产管理产品”。投资者如果被查出存在相关问题,轻则勒令马上还贷,重则对个人征信有不利影响。

其次,套利空间并不稳定。银行理财净值化后,收益率波动较大,银行理财持有期收益率并不一定能完全覆盖贷款成本。

最后,贷款周期可能难以匹配理财产品持有期,会出现贷款到期但理财产品难以赎回的情形,得不偿失。

在业内人士看来,商业银行也要强化资金管控,避免部分投资者铤而走险。崔裕表示,为防止客户挪用贷款投资理财,银行必须加强对客户行为的管控。

杨海平也表示,在有套利空间的环境下,银行要强化对客户资金流向的管控。

厦门今年首场土拍揽金101亿元 88家房企摇号抢一宗地

■本报记者 王丽新

5月10日,厦门举行2023年首场土拍,共出让3宗宅地,起拍总价为91.9亿元,最终共计揽金101.45亿元,平均溢价率达10.39%,最高溢价率达12.15%。

从具体出让方式来看,此次土拍取消了“定配建”,均采用“定品质、限房价、限价+摇号”的方式进行出让。值得关注的是,据中指研究院统计,厦门此次土拍共计144家房企参与竞拍,热度空前。

“今年厦门首轮土拍供应量相比过去有所减少,这与当下多城都采取‘以需定供’及‘少量多次’的供应方式有关,目的皆是维持市场供求平衡及土拍热度。”诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪向《证券日报》记者表示,本轮厦门所供地块整体质量较高,周边配套资源较为丰富,这也是房企抢夺激烈的主要原因之一。

据了解,五缘湾地块引得88家竞买人参与,成为厦门土拍史上最多竞买人参与的地块。据悉,对该地块进行现场核对该号牌就花了将近5分钟,开始拍卖后,仅仅经过14分钟,24轮竞价,该地块报价就“触顶”转入摇号环节。88家房企进入摇号环节,最终杭州运河川通过摇号竞得该地块,总成交价24.75亿元,成交楼面价50510元/平方米,溢价率12%。

对于该地块受到追捧的原因,中指研究院分析师孟新增向《证券日报》记者表示,一是体量较小,不足5万平方米,拿地总价门槛较低;二是住宅限价72000元/平方米,起始房价差26898元/平方米,房企有一定利润空间;三是该地块位于岛内,周边配套成熟,且靠近地铁站,未来项目去化预期相对较好。

“该宗地块备受房企青睐,从侧面反映出地块具备较为可观的开发前景,优势有目共睹,各路房企抢抓时机。同时,也反映出当前市场稳步复苏,房企补仓情绪上升,对于优质地块的迫切性较高。”关荣雪表示。

此外,湖里体育公园地块共有34家竞买人参与竞拍,从17号开始报价后,举牌的竞买人就没有停止过,经过66轮“不间断”的互相加价后达到最高限价,进入摇号环节,共有33家竞买人参与摇号,1家竞买人放弃摇号。最终,招商蛇口经过摇号竞得湖里体育公园地块,总成交价63.7亿元,折合楼面价50536元/平方米,溢价率12.15%。

与岛内地块的火爆形成强烈对比的是,翔安彭厝地块仅2家竞买人参与,最终厦门国贸地产以底价13亿元拿下,楼面价15000元/平方米。“该地块位于岛外,非核心区,且利润空间有限,市场认可度相对较低。”孟新增如是说。

“整体来看,厦门此次土拍释放出积极信号,企业竞拍数量创下近些年纪录,企业投资信心有所修复。”孟新增表示,但岛内、岛外市场分化仍在,叠加厦门土地供应相对稀缺,核心区域或板块的土地竞争仍较激烈。

至于整体土地市场未来走势如何?关荣雪表示,短期来看,热点城市土地市场热度或将延续稳中有升的态势,城市间土地市场热度分化犹存;长期来看,土地市场回暖的持续性可能需要一定利好政策的加持或者有待房企资金进一步好转的支撑。今年土地市场或将大致依次呈现稳步修复、加速好转的走势。

对此,孟新增补充道,今年4月份,在多地持续加大核心区地块供应力度的背景下,全国300城住宅用地成交楼面均价同比结构性上涨,溢价率延续好转态势,22个核心城市土拍热度持续,部分城市民企拿地信心有所修复,但土拍分化现象仍存。

数字人民币“入校”提速 多地推进教培行业应用

■本报记者 李冰

5月9日,《证券日报》记者从江苏省人民政府官网获悉,江苏省教育厅近日印发《江苏省教育领域数字人民币试点实施方案》(以下简称《方案》),提出全面推进教育领域数字人民币试点工作。5月8日,深圳市福田区政府官网消息称,已在教育培训行业推广数字人民币预付应用。综合来看,5月份以来,数字人民币在教培领域应用大有提速之势。

《方案》显示,江苏省明确分阶段推进教育领域数字人民币试点,至2023年底,力争在教育收费、考试报名缴费、奖助学金发放等重点应用场景覆盖取得明显进展,每所省属学校至少推进一个数字人民币应用项目。至2025年

底,基本形成应用覆盖面广、服务便捷高效、生态较为完善的教育领域数字人民币运营管理体系。

而深圳市福田区在教育培训行业推广数字人民币预付应用,将采取“一课一销,未用退费”核销方式充分保证消费者权益。据悉,在教育局、金融局协同配合下,深圳市在教培机构开展了三批试点工作,试点校外培训机构达30余家,数字人民币预付消费金额近200万元,试点工作取得阶段性成效。

“教培行业非常适合发挥数字人民币‘智能合约’的特点。”博通分析资深分析师王蓬博认为,数字人民币预付费监管较传统账户监管可以实现对资金来源及用途的甄别,流程更透明,有助于解决多年来教培行业预付费可能存在的卷款跑路等顽疾。与此同时,“一

课一销”也会进一步促进机构提高教学质量,保障学员权益,促使行业水平不断提高。

5月7日,成都市地方金融监督管理局发布消息称,成都市近日落地了“龙泉教培”数字人民币预付资金管理项目,成为全国首批数字人民币“元管家”产品的应用案例。该项目由中国银行四川省分行、成都市龙泉驿区教育局以及成都天府通金融服务股份有限公司等多方机构联合推出。

据介绍,通过在数字人民币钱包上部署智能合约,一方面,将合同条款写入智能合约,商户不能随意划转消费者预付的资金;另一方面,在实际消费之前,预付资金仍然归消费者所有,即使商户破产清算,也能保护消费者资金安全。

多位受访者认为,数字人民币“智能合约”技术具有透明可信、自动执行等优点,受到各行各业广泛关注。

在易观分析金融行业高级咨询顾问苏筱芮看来,数字人民币“入校”大有提速趋势,并且前景可期。“一是数字人民币校园场景类型丰富,涉及多类生活消费的场景;二是用户年轻化,尤其是高校客群年轻人居多,对于数字人民币支付的接受程度相较于其他群体更高,有助于数字人民币普及推广;三是安全高效,封闭场景的属性使其在试点过程中相对可控。”

苏筱芮预计,数字人民币的应用将促进校园内的资金流、信息流变得更加规范化、透明化,同时以数字人民币为代表的“硬”钱包应用,将会发挥更大作用。