

险资不动产配置类型渐趋多元

■本报记者 冷翠华
实习生 于之莱

今年以来，险资持续加大对不动产的配置力度。业内人士认为，一方面，不动产投资契合保险资金保值增值的需求；另一方面，近年不动产处置项目增加，使得险资配置成本降低，而随着经济的稳步复苏，不动产项目的投资回报有望提升。

同时，从险资配置的不动产类型来看，从早期的办公楼逐渐拓展至多类型物业；从配置方式来看，从早期的债权投资逐渐拓展至REITs(不动产投资集合资金信托计划)等。整体来看，未来险资的不动产配置或将进一步增加。

投资不动产项目动作频频

今年，险资在不动产项目投资上动作频频，新华保险、阳光人寿、中国人寿、长城人寿等险企皆有出手。

例如，7月初，东莞莞街万达广场投资有限公司发生股权变更，新的控股股东变更为苏州联商陆商商业管理有限公司，其实际控制人仍为阳光人寿。

今年年初，新华保险与中金资本签署有限合伙协议以共同设立基金，规模为100亿元，新华保险作为有限合伙人认缴出资99.99亿元。基金的投资策略是以股权及适用法律允许的其他方式，直接或间接主要投向持有型不动产项目资产的被投资企业。4月份，北京万达广场实业有限公司发生股权变更，新的控股股东为坤华(天津)股权投资合伙企业，而坤华(天津)正是由新华保险持股99.99%，中金资本持股0.1%；7月初，烟台芝罘万达广场发生股权变更，新的控股股东同样为坤华(天津)。

6月初，远洋集团公告称，其关联方中国人寿及中国人寿集团拟收购远洋旗下项目公司49.895%的股权及相应的债权。

该项目公司主要从事物业发展，主要负责位于北京的颐堤港二期项目的开发与运营。

5月底，合肥万达广场商业发展有限公司发生股权变更，新的控股股东为苏州联商壹号商业管理有限公司，穿透股权来看，出手接盘合肥万达广场商业发展的也是险资机构阳光人寿。

此外，4月份，长城人寿以10.2亿元购入办公楼新街和，据了解，此次收购兼具了战略投资及财务投资的双重属性，除了作为长城人寿办公职场使用外，部分物业将用于对外出租运营。

仲量联行中国区投资及资本市场业务运营主管兼华北区负责人徐茜茜对《证券日报》记者表示，整体来看，今年以来商业地产市场交投并不活跃。在此背景下，险资的“出手”就显得更加醒目。

高和资本执行合伙人周以升对《证券日报》记者分析称，当前，险资需要配置风险可控且风险溢价较高的产品。不动产正是这样的一类资产。如果策略得当，不动产投资可以很好地抵御市场下行和通货膨胀，契合保险资金保值增值的需求，是保险资金另类资产配置的重要组成部分。

同时，徐茜茜认为，从险资投资不动产的交易背景来看，并不完全是市场化的交易。例如，部分交易是不动产公司的险资股东购买相应的不动产项目，有比较复杂的考量因素。从当前险资的优质资源较为稀缺，资金配置压力较大，而险资配置的第一要务是求稳，然后再追求相对较高的收益率。以北京的市场为例，当前不动产投资市场相对较为平静，但资产处置有所增多，优质资产的上架将为买家创造低位收购的机会。同时，今年零售地产率先回暖，租金上涨、空置率走低，后续也有望为险资带来较好的投资回报。

当然，险资也会通过谈判收购价格或者优化交易结构等方式



今年，险资在不动产项目投资上动作频频，新华保险、阳光人寿、中国人寿、长城人寿等险企皆有出手

王琳/制图

来增厚投资的安全垫。据徐茜茜介绍，以零售地产为例，调查数据显示，过去10年，一线城市核心类别不动产项目的资本化率要求在4%左右，二线城市在5.8%左右，而目前，这两项数据分别上涨至5.5%及以上、7%以上。

对零售地产态度转变

从上述险资配置的不动产案例来看，零售地产是一个重要的投资类型，而在此前，险资对此类地产的投资态度谨慎。同时，从险资投资不动产项目的类型来看，除了办公楼，还有软件园区、物流园区、零售地产等，越来越趋于多元化。

险资对零售地产的态度为何转变？徐茜茜分析认为，由于零售地产是非常专业的地产类型，需要专业运营团队以及较强的主动管理能力，因此，过去多年，险资对零售地产的配置比较谨慎。

但最近两年，险资接手的不动产类项目中出现了较多零售地产。徐茜茜认为，其中一个比较

重要的因素是政策变化使险资对零售地产的投资热情逐渐高涨。2023年3月份，我国正式将消费基础设施纳入REITs项目发行范围，明确优先支持百货商场、购物中心、农贸市场等城乡商业网点项目，保障基本民生的社区商业项目发行基础设施REITs；同年10月份，证监会对《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》第五十条作适应性修订，将公募REITs试点资产类型拓展至消费基础设施。政策的支持使得零售地产的流动性增强，也点燃了险资投资该类型物业的热情。

周以升认为，在市场波动期内，零售资产比办公资产更有韧性，其面对的是个人客户群体，较为分散，且与衣、食、娱乐、教育等刚性需求息息相关，因此具有较好的抗跌性。他进一步分析道，在消费基础设施纳入公募REITs试点的背景下，零售资产可通过发行公募REITs退出或者出售给公募REITs作为扩募资产退出，在退出渠道上比办公资产增加了更多的可能性。他表示，目前我国不动产REITs处于相对早期阶段，

现阶段上市的REITs基本为原始权益人体系内相对优质的资产，配置该领域，险资有望获得较为稳定的投资收益，并将其投资组合从传统的直接购买不动产扩展到更广泛的不动产相关金融产品，使得投资方式也更加多元。

从险资投资的物业类型来看，除了办公楼、零售地产，险资对园区、仓储物流等不同类型的不动产项目投资也有所布局。例如，今年4月份，人保资本与菜鸟物流携手共同设立仓储物流股权投资基金，聚焦投资于长三角、京津冀等经济圈多处高标准仓储物流基础设施，中国太平与申通快递也共同参与该基金。

相关调研数据显示，目前国内主要险资机构对不动产资产配置比例一般只有3%到4%，与国际同业平均10%左右的比例有较大差距。“随着不动产多层次市场的建立，险资不动产投资品类的多元性和规模有望得到快速提升。”周以升表示，预期其在配置上更倾向于退出路径清晰、有流动性的优质资产，尤其是零售地产、公寓等。

超6200只公募产品年内实现浮盈

■本报记者 王宁

临近7月底，今年前7个月公募基金业绩榜单已基本确定。Wind资讯数据显示，截至7月29日，全市场逾万只公募基金年内业绩在本月内出现明显变动，如榜单前十名的产品中，多只混合型基金展现出较强赚钱能力，一举夺得靠前排名。

多位公募基金人士表示，投资者对于下半年A股市场持乐观态度，包括对资金面、宏观面和估值水平等预期较高。短期来看，高股息、半导体等景气周期行业，仍具备投资价值。

混合型基金实现赶超

截至7月29日，全市场有超过6200只公募产品年内实现浮盈，其中，浮盈超过10%的产品有334只，

超过20%的产品有36只。整体来看，在这些实现浮盈的产品中，此前表现较好的ETF(交易型开放式指数基金)和QDII(合格境内机构投资者)基金，已逐渐被混合型基金赶超，以榜单前十名产品为例，其中仅有2只ETF基金，其他均为混合型基金。

具体来看，目前永赢股息优选A以近28%的浮盈暂居年内业绩榜单的榜首，其次是大摩数字经济A，以27.78%的浮盈暂居第二名，而华夏中证沪深港黄金产业股票ETF、景顺长城纳斯达克科技市值加权ETF和宏利景气领航两年持有期、宏利景气智选18个月持有A、宏利新兴景气龙头A、宏利成长、中欧时代共赢A1、东财数字经济优选A等，分别依次居于榜单前十名的后八名。整体来看，上述产品中除了两只ETF基金外，其余均为混合型基金，而此前一度领涨市场的

QDII基金则已跌出前十名。

在多位公募基金人士看来，目前全市场公募基金年内业绩排名，更多反映当前投资者对A股市场的乐观预期。

南方基金相关人士认为，预计三季度整体宏观经济数据或有所改善。股市方面，当前A股估值水平处于较低分位，有相对较高的性价比；同时，监管部门主动引导市场有序出清，资本市场逐渐由融资市场向投资市场转型。中长期来看，这些举措都有利于资本市场高质量发展。

发行份额远超过去年同期

数据显示，公募基金在市场布局力度上也有所提升。按照基金成立日计算，截至7月29日，公募基金年内发行份额合计已超过7000亿份，这与去年同期的5800亿份相

比，高出了1200亿份。具体来看，年内股票型基金成立254只，发行份额合计700多亿份；混合型基金成立157只，发行份额合计460多亿份；债券型基金成立224只，发行份额合计近5680亿份；其余为QDII和REITs(不动产投资集合资金信托计划)等基金。整体来看，债券型基金仍是发行主力军。

今年以来，政策面和资金面利好大盘风格，部分高股息和红利股受到基金追捧。在多家公募基金看来，短期红利股仍具有可配价值；同时，高股息和周期股也同样值得关注。

南方基金表示，年内高股息策略受到市场关注，这种策略或具有长期势能，但由于红利类股票已有较好表现，部分投资者担心这类产品的性价比问题。整体而言，由于近两年高股息公司的分红增长仍有一定投资性价比，政

策导向也非常重视和鼓励上市公司提高分红，因此红利类股票仍然具有投资价值。此外，进入景气周期行业，包括半导体等正处在上行周期，或将驱动市场看涨上游设备和原材料。

中信建投基金研究部负责人周紫光表示，展望三季度，宏观环境仍是决定市场的关键因素，需要出现正向变化才能改变目前市场情绪和预期。方向上，继续关注AI、半导体、新能源和医药等行业，同时积极观察可能出现的新投资方向，更灵活地应对市场变化。

“考虑到A股当前处于历史估值的低位，当前会重点关注国内以红利、大盘蓝筹为代表的核心资产的长期配置机会。”中信建投基金多元资产配置部负责人杨志武表示，同时，依然关注科技创新板块的投资机会。

外商独资公募纷纷下调产品起购“门槛”

■本报记者 王思文

为了更好地满足投资者的理财需求，有不少外商独资公募调整旗下基金产品的起购门槛至1元。与此同时，外商独资公募还在今年启动了新一轮增资，以积极布局中国公募市场。

旨在吸引投资者

近日，联博基金发布公告称，自2024年7月29日起调整旗下联博智选混合型证券投资基金申购和定期定额投资最低金额和赎回最低份限制。其中，每个基金账户申购的单笔最低金额调整为1元，投资者通过代销机构进行定期定额投资的，每期扣款最低金额调整为1元。赎回方面，每次赎回申请调整为不得低于0.01份基金份额。

券投资基金的招募说明书了解到，在基金募集期，投资者通过代销机构或者基金管理人的电子交易平台，每个基金账户认购的单笔最低金额为10元，通过首次认购最低金额为50万元，基金份额持有人可在销售机构赎回基金份额时，每次赎回申请不得低于1份基金份额，与之对应，此次下调幅度较为明显。

事实上，为吸引投资者，已有不少外商独资公募基金公司将旗下产品的申购门槛降至1元，产品类型不仅包括债券型基金，还有不少股票型基金和混合型基金，更有外商独资公募基金公司将旗下全部类型基金产品申购门槛均设为1元。

具体来看，据记者梳理，权益基金类型中，已有施罗德基金旗下的施罗德中国动力股票型证券投资基金、富达基金旗下的富达悦享红利优选混合型证券投资基金、富

达传承6个月股票型证券投资基金、贝莱德基金旗下的贝莱德卓越远航混合型证券投资基金、贝莱德中国新视野混合型证券投资基金、贝莱德行业优选混合型证券投资基金、贝莱德先进制造一年持有混合型证券投资基金、贝莱德港股通远景视野混合证券投资基金的最低申购金额均为1元。

债券基金类型中，施罗德恒享债券型证券投资基金、富达裕达纯债型证券投资基金、富达90天债券型证券投资基金、贝莱德欣悦丰利债券型证券投资基金、贝莱德安睿30天持有债券型证券投资基金的最低申购金额也均为1元。

目前我国本土公募基金产品一般是1元起售，“1元起即上车”的低门槛有益于普通投资者进行资产配置投资，也有少部分产品的申购门槛为10元、100元、500元不等。

此外，国内公募基金产品的部分货币基金B份额的申购门槛较高，这主要是由于B份额产品主要面向的是资金量大的用户或者机构投资者。

对于外商独资公募基金公司自降申购门槛，业内人士认为，当前我国公募基金数量越来越多，不断满足投资者差异化配置需求。由此，无论是本土基金还是外商独资公募基金，都面临着愈发激烈的市场竞争，下调申购门槛符合当前理财市场发展需求。

加大布局力度

除降低申购门槛来提升业务竞争力外，今年以来还有多家外商独资机构宣布增资，积极布局中国公募市场，以更好地满足我国投资者的理财需求。

据梳理，截至7月29日，今年以来已有富达基金、路博迈基金、

联博基金、贝莱德基金相继宣布增资。其中，富达基金将注册资本由1.3亿美元增至1.6亿美元，路博迈基金将注册资本由3亿元人民币增至4.2亿元人民币，联博基金将注册资本由2亿元人民币增至3亿元人民币，贝莱德基金将注册资本由10亿元人民币增加至12.5亿元人民币。

事实上，上述诸多海外资管机构加速布局中国公募市场，是基于对中国资产及中国资本市场的长期看好。

摩根士丹利基金在接受《证券日报》记者采访时表示：“我们认为政策逆周期调节已经开始加码，这将对A股市场形成支撑甚至推动力量。从行业角度，我们依然建议关注AI算力、有色、半导体、电力等。”

瑞银证券中国股票策略分析师孟磊对记者说：“我们认为A股估值有望在下半年温和回升。”

年内已有6家持牌消费金融公司被处罚

■本报记者 李冰

日前，中国人民银行广东省分行行政处罚决定信息公示表显示，中邮消费金融股份公司(以下简称“中邮消费金融”)因存在违规行为被罚，公司一名管理人员一并被罚。

针对罚单内容，7月29日，中邮消费金融方面对《证券日报》记者回应，其已完成整改工作。

具体来看，中邮消费金融因违反征信异议处理规定，被处罚款78万元。同时，陈某(时任中邮消费金融风险管理部副总经理)对中邮消费金融违反征信异议处理规定的行为负直接责任，处罚款15.6万元。罚单信息备注显示，“双罚”案件按较长期限公示，2029年7月25日公示期届满。

中邮消费金融方面告诉《证券日报》记者，公司高度重视中国人民银行广东省分行本次征信专项执法检查，诚恳接受处罚与监督，对相关问题开展深入分析，举一反三，不折不扣落实整改，杜绝征信合规的风险隐患。未来将更加严格落实监管要求，全面加强征信合规管控，推进公司高质量发展。

资料显示，中邮消费金融成立于2015年11月19日，总部设在广州，经原银监会批准，由中国邮政储蓄银行等7家中外知名企业发起成立，是一家为我国居民个人提供消费金融服务的全国性金融机构。2018年，中邮消费金融注册资本增至30亿元。

业绩情况来看，截至2023年12月末，中邮消费金融资产总额达582.22亿元，同比增长17.49%。其中，贷款余额592.36亿元，同比增长19.96%。2023年度中邮消费金融营业收入69.52亿元，净利润5.22亿元。

谈及此次处罚对公司层面的影响，博通咨询金融资深分析师王蓬博对《证券日报》记者表示：“此次中邮消费金融违反征信相关规定被罚，对其业务及公司层面影响有限。而罚单备注‘双罚’案件按较长期限公示，对行业起到了较强的警示作用。”

实际上，涉征信违规被罚的并非中邮消费金融一家，经梳理，此前，哈银消费金融、晋商消费金融等机构也曾因违反征信相关问题被罚。比如，2023年5月份，哈银消费金融因违反征信管理相关规定，被罚款58万元；2022年，晋商消费金融因未按规定将异议处理结果书面答复异议人，未准确报送个人信用信息被罚款49万元。

从2023年以来的处罚情况看，针对消费金融公司的处罚数量在增加。经梳理，去年消费金融公司罚单合计金额未超300万元。而2024年以来，截至7月29日，已经有6家持牌消费金融公司收到罚单，处罚金额合计超700万元。

中国证券业协会发布

《证券业区块链电子数据存证应用规范》

本报讯(记者周尚仔)7月29日，中国证券业协会发布信息显示，为贯彻落实党中央、国务院关于推进标准化建设的政策部署，规范区块链技术在电子数据存证领域的应用，中国证券业协会证券科技专业委员会组织成员单位国泰君安证券、海通证券、东吴证券、兴业证券、联合编写了《证券业区块链电子数据存证应用规范》(以下简称《区块链存证应用规范》)。该规范经相应审查程序，于近期正式公布，供会员单位及其他组织自愿选择采用。

区块链技术在证券业电子数据存证领域的应用，有助于增强电子数据的完整性和安全性，提升证券交易的透明度和公正性，降低运营成本和交易风险，保障投资者的合法权益。同时，也为监管部门提供了更为有效的监管手段和依据，确保市场的有序运行。

《区块链存证应用规范》内容涵盖技术要求、存证平台、存证过程、存证模型、应用示例等方面，旨在为行业提供统一、明确且具有可操作性的标准与指导，以规范区块链技术在证券业电子数据存证领域的应用，对于加快推进区块链在证券业的发展具有重要作用。下一步，证券业协会将积极引导行业机构认真落实法律法规和政策要求，加强行业自律管理，推动区块链共建、共治、共享的生态建设，促进证券业的创新、高效和可持续发展。

“沪惠保”3年惠及上海数十万家庭 今年的投保期即将结束

本报讯(记者冷翠华)2024年“沪惠保”投保窗口期已进入尾声，参保通道将于7月31日晚上8点关闭。

数据显示，既往3年“沪惠保”惠及上海数十万参保家庭，截至2024年6月底，累计赔付金额已超17.5亿元，结案赔案数超76.5万余件，切实为患者家庭减轻了医疗费用负担，助力织密织牢上海市全民健康保障网。

2024年“沪惠保”惠民如初，保持129元/年的费用不变，在2023年保障责任基础上实现了三大升级：扩增住院期间“治疗费”、降低基础免赔额(最低可至1万元)、增加国内外特药种类。同时，2024年“沪惠保”扩展涵盖41种国内特药、28种海外特药、3种CAR-T治疗药品，药品适应症覆盖肺癌、胃癌、食管癌、肝癌、淋巴瘤等几十种常见重大疾病，让患者用得上、更用得起新药、好药。

在扩展健康保障范围的同时，2024年“沪惠保”升级保障服务体验，探索创新健康服务权益。一是开通质子重离子医院直赔服务，为减轻患者面临大病治疗时的经济压力，解决患者垫付资金压力，打造极速理赔服务体验。二是应用区块链技术升级主动理赔服务，参保人授权开通服务后可“免申即享”，出院后符合“特定住院自费医疗费用保险”理赔条件的无需申请可自动获赔，打造公共服务热线。三是新增两项专属健康权益，老百姓在上海全市指定超2000多家药房及线上指定商城购药享自费购药9折优惠。