

金融服务民生新路径： 两个不动产信托财产登记项目落地

■本报记者 吕校宇

金融服务民生开启新路径。近日，北京市通州区及昌平区不动产登记中心同时完成“双首单”不动产信托财产登记项目，这一创新实践标志着不动产信托财产登记工作取得了突破性进展。

业内人士表示，上述突破是监管创新与市场实践同频共振的成果，更是信托行业回归本源、服务民生的新起点。不动产信托登记机制为信托提供多元财产类型的财产隔离、满足不同委托人综合需求巨大空间。

“双首单”实践 展现不动产信托多元价值

近年来，不动产信托业务不断发展，信托财产保护的重要性日益凸显。但该项业务长期面临不动产仅能登记在信托公司名下、不能与信托公司自有财产相区分的问题，难以真正实现信托风险隔离的功能，影响信托行业充分发挥服务民生作用。

为加大金融服务民生力度，优化金融服务民生供给，2024年12月份，北京金融监管局会同北京市规划和自然资源委员会联合印发《关于做好不动产信托财产登记工作的通知(试行)》，在全国率先打通不动产信托财产登记路径，并首次以专项文件的形式，明确了不动产信托财产的登记路径和办理流程，实现了可将不动产登记为信托财产的效果，解决了潜在的权属纠纷，保护了信托当事人的合法权益，为业务落地提供了制度保障。

谈及不动产信托财产登记制度对信托业转型创新的意义，清华大学法学院金融与法律研究中心研究员邢成对《证券日报》记者表示：“一是重塑资管行业格局。不动产信托登记催生新型‘资产管理—运营服务信托’生态链。二是推动信托业务结构转型。登记制度激活存量资产价值，据测算北京市可盘活闲置不动产超万亿元。三是完善金融基础设施。”

2025年4月2日，北京辖内国投泰康信托有限公司(以下简称“国投泰康



信托”)和中国对外经济贸易信托有限公司(以下简称“中国外贸信托”)分别在通州区、昌平区的不动产登记中心进行了首次不动产信托财产登记。

“双首单”实践展现了不动产信托的多元价值。其中，国投泰康信托为北京市一位老人及其自闭症子女设立不动产信托，帮助老人实现“生前养老照护”与“身后守护子女”的目的，促进信托成为亲情与责任的载体。中国外贸信托为北京市一位中年市民专业化定制不动产信托，将物流仓储设施登记为信托财产，根据其意愿将信托收入

破解风险隔离难题 满足个性化需求

具体来看，中国外贸信托顺利落地的不动产信托名为“外贸信托—吉量10号”项目。中国外贸信托党委书记、总经理卫濛濛表示，该项目在不

动产附记附栏明确标注“不动产信托财产”及产品名称，构建了三大核心优势：一是权属界定更清晰规范。第三方可通过登记信息一目了然地知晓财产状态，未来即便面临债务纠纷，信托财产也能依法独立于各方资产，真正实现“风险隔离”；二是管理服务更专业高效。作为受托人，中国外贸信托为客户提供从资产维护、价值管理到收益分配的全周期服务，帮助委托人摆脱不动产管理的繁杂事务；三是满足委托人更多元需求。

谈及委托人设立上述信托的初衷，卫濛濛介绍，委托人的家庭情况是当前许多“422”家庭(4位老人、一对夫妻、2个子女)的典型缩影。委托夫妻均为独生子女，正处于“上有高龄父母、下有未成年子女”的“夹心层”，希望以信托制度为工具，系统性解决家庭养老面临的痛点问题：一是破解“独生子女养老”的资产管理困境。在传统模式下，家庭不动产分散登记在不同家庭成员名下，一旦父母遭遇意外或失能，子女可能面临“资产查询难、

管理难、跨代传承难”的多重障碍。信托的“财产独立登记”机制，恰好能将不动产纳入信托架构，明确权属边界，确保即便在委托夫妻因意外无法履职时，老人的居住与生活保障、子女的成长资金仍能通过信托条款得到持续落实，避免因家庭重大变故导致“养老无着”。二是建立稳定可持续管理运用机制。通过信托公司的专业管理提高相关不动产的运用管理效率，减轻委托人自己的家庭事务负担。三是一站式满足委托人对收益用途的诉求。

“这一实践让单一房产同时承载养老保障、代际传承与公益的多重使命，彰显了信托制度在满足个性化、复合化需求方面的独特价值。”卫濛濛如是说。

展望未来，邢成认为，信托财产登记范围将扩展至知识产权、数据资产等新型财产。接下来，信托公司需以不动产信托财产登记制度试点为支点，构建“资产运营+金融服务+科技赋能”三位一体模式，在不动产金融深化改革的浪潮中把握战略机遇。

4家沪市上市银行披露一季度经营情况 服务实体经济质效持续提升

■本报记者 熊悦

4月8日，交通银行、浦发银行双双披露了2025年第一季度经营情况。同日，渝农商行发布了2025年第一季度业绩快报。截至目前，沪市已有4家上市银行公告了今年第一季度主要经营数据。综合数据来看，今年第一季度，沪市4家上市银行整体经营稳健，截至3月末，3家银行的贷款余额较2024年末增长。

具体而言，交通银行公告显示，今年第一季度，该行经营发展保持稳中有进、稳中提质良好态势，业务结构进一步优化，服务实体经济持续加力。截至3月末，境内银行机构人民币各项贷

款余额较上年末增加超过3600亿元，实现同比多增。

今年第一季度，浦发银行存贷款规模实现稳健增长，生息资产中信贷占比持续提升。截至今年一季度末，该行贷款总额(不含票据贴现)为53230.05亿元，较上年末增长2545.84亿元，增幅为5.02%，贷款净增量为近年来单季新高；公司存款总额为54703.38亿元，较上年末增长3243.79亿元，增幅为6.30%，服务实体经济质效不断提升。

杭州银行今年第一季度同样实现存贷款规模双增。该行于4月2日披露的第一季度经营数据显示，截至今年第一季度末，该行总资产为22202.01亿元，较上年末增长5.11%；贷款总额为9951.96亿元，

较上年末增长6.15%；存款总额13487.79亿元，较上年末增长5.99%。

在经营效益方面，交通银行在公告中提到，今年第一季度，该行利息净收入与净利润均实现同比增长。

今年第一季度，杭州银行的营收和净利润均实现同比增长，其中营收同比增长2.22%至99.78亿元；净利润同比增长17.30%至60.21亿元。

渝农商行公布的2025年第一季度业绩快报显示，第一季度，该行实现营收72.24亿元，同比增长1.35%；实现归属于该行股东的净利润37.45亿元，同比增长6.27%。

此外，资产质量方面，截至今年第一季度末，渝农商行不良贷款率为

1.17%，较上年末下降0.01个百分点；拨备覆盖率为363.30%，较上年末基本持平。杭州银行不良贷款率为0.76%。

民生银行首席经济学家温彬认为：“受去年LPR(贷款市场报价利率)大幅下调和存量房贷利率调整影响，今年一季度资产端重定价压力较大；当前资金价格上升和负债成本高企下，银行资产端尚不具备提价能力，因而银行净息差延续承压并压缩银行盈利空间。”

“预计上市银行一季报业绩总体平稳。”长江证券近日发布研报称，国有大行及全国性股份制银行营收可能仍有小幅下滑压力，利润保持正增长；城商行营收、利润可能保持双正增；农商行营收可能存在小幅下滑压力。

多家中小银行下调存款利率 有大额存单下调40个基点

■本报记者 彭妍

进入4月份，银行存款利率调整持续。据《证券日报》记者不完全统计，辽沈银行、众邦银行、新安银行等地方中小银行及民营银行已密集启动存款及大额存单利率下调，部分银行五年期大额存单利率下调幅度达40个基点。

受访人士表示，此次利率调整是银行主动优化负债结构的重要举措。中小银行高息存款占比较高，通过差异化利率调整可有效压降负债端成本，为稳定利润空间创造条件。值得关注的是，尽管市场利率持续下行，居民存款定期化趋势却呈现加剧态势。从已披露2024年年报的A股上市银行数据来看，存款定期化率持续攀升，显示银行负债管理承压加剧。

存款利率下调

近日，记者发现有多家银行下调了存款、大额存单产品利率。从具体调整情况看，4月7日，辽沈银行执行了最新的人民币存款挂牌利率，其中，一年期、两年期、三年期、五年期定期存款挂牌利率分别为1.95%、2%、2.05%、2.1%，分

别下调5个基点、15个基点、15个基点、10个基点。

众邦银行发布公告表示，4月1日起分别调整3年期、5年期大额存单利率。据了解，该行的3年期大额存单利率由2.6%下调至2.4%，降幅为20个基点；5年期大额存单利率从2.9%下调至2.5%，下调了40个基点。

4月4日，新安银行在售的两年期和三年期储蓄存款产品利率也进行了调整，分别由之前的2.8%下调至2.65%、2.6%。据悉，这是新安银行年内第三次下调存款利率。

谈及此次存款利率下调的原因，上海金融与法律研究院研究员杨海平对《证券日报》记者表示，一方面，出于应对外部冲击以及提振国内需求等考虑，近期市场对降准、降息等政策的预期有所增强；另一方面，商业银行为保持净息差水平，采取了更加灵活的资产负债配置策略，积极提升存款定价的精细化程度，进一步强化对被动负债的主动管理。

“无论是从应对外部冲击、提振实体经济的角度，还是从债务风险化解的角度看，下一阶段商业银行存款利率下行趋势将延续。”杨海平认为，不同的商业银行将根据自身的市场地位，资产负

债实际情况，采取更具有前瞻性、更灵活的存款定价策略。

存款定期化趋势延续

尽管利率持续下行，但从已公布2024年年报的A股上市银行数据来看，存款定期化趋势依旧，银行负债管理面临挑战。

例如，交通银行在年报中提到，客户存款是该行最主要的资金来源，从期限结构上看，截至2024年末，该行活期存款占比33.08%，较上年末下降1.25个百分点；定期存款占比64.98%，较上年末上升1.08个百分点。招商银行年报显示，定期存款方面，截至2024年末，该行零售客户定期存款占比由上年的20.42%提升至22.57%。零售客户活期存款日均余额占零售客户存款日均余额的比例为48.32%，同比下降8.42个百分点。该行表示，受客户风险偏好下降、企业资金活化不足影响，客户投资定期存款产品需求高企，活期占比有所下降。

郑州银行年报显示，截至2024年末，郑州银行个人存款余额2181.79亿元，占全行存款总额的54%。从期限结构上看，该行定期存款为1887.86亿元，

同比增长38.17%；活期存款为293.94亿元，同比下降8.18%。

在市场利率环境持续变化的背景下，严格管控高成本存款规模已成为银行业的主要任务。多位银行管理层也提到了严格管控高成本存款规模的重要性。建设银行行长张毅在2024年度业绩发布会上强调，2025年建设银行将主动适应低利率环境，未来将采取包括提升零售信贷、高价值存款和非息收入占比等措施，同时深化成本管控，稳定资本回报。

杨海平认为，为优化资产负债结构，银行可从以下方面发力：其一，大力提升战略研究能力，从本行战略出发，保持资产负债配置策略的前瞻性、专业性、灵活性。其二，引导各经营单位落实资产负债配置策略。其三，围绕做大基础客群，创新产品和业务模式，升级服务品质。强化交叉营销，提升资产类客户的资金归行率。强化公私联动，产业金融与普惠金融的融合创新。其四，进一步强化负债管理的精细化程度，强化对付息成本的监测、分析，用好主动负债产品，对负债结构进行调节，安排好存款产品与理财产品之间的衔接。其五，利用金融科技手段和特色化增值服务，提升账户的活跃度，增加资金沉淀。

券商今年以来发债规模已超3000亿元

■本报记者 周尚衍
见习记者 于宏

资本实力是券商核心竞争力的重要体现。当前，券商正积极通过发行债券补充资本金。数据显示，今年以来，券商发债规模已超3000亿元。近期，多家券商接连获批发行超百亿元级别大额债券。

8家发债均超百亿元

4月7日晚间，国泰君安发布公告称，近日公司收到中国证监会批复，同意公司向专业投资者公开发行面值总额不超过600亿元公司债券的注册申请。同日，中泰证券也发布公告称，公司近日收到中国证监会批复，同意公司向专业投资者公开发行面值总额不超过200亿元公司债券的注册申请。4月8日晚，东吴证券披露了中国证监会同意其向专业投资者公开发行面值总额不超过180亿元公司债券的注册申请的公告。

同花顺iFinD数据显示，截至4月8日，今年以来券商已合计发行债券182只(按发行日计)，同比增长23.81%；发行总额为3064.78亿元，同比增长15.26%。

具体来看，今年以来，券商已发行证券公司债99只，发行总额为1889.2亿元；发行证券公司次级债24只，发行总额为296.58亿元；发行短期融资券59只，发行总额为879亿元。其中，次级债中的永续债因发行难度较大，年内只有3家券商成功发行，分别为中信证券、中信建投、长江证券。

从债券种类来看，与去年同期相比，券商发行短期融资券的热情有所上涨，发行金额同比增长48.48%；发行证券公司债的金额同比增长15.41%；而发行证券公司次级债的热情则不及去年，发行金额同比下降31.02%。

从单家券商的发债情况来看，今年以来，已有50家券商发行债券，其中8家券商的发债规模在100亿元以上。发债规模最大的为广发证券，年内已发债275.6亿元；其次是中国银河，已发债244亿元；华泰证券、国泰君安分别发债232亿元、203亿元；招商证券、国信证券发债规模均在180亿元以上。

同时，券商也积极拓展海外融资渠道。Wind资讯数据显示，年内，已有4家券商在境外发行了15

只债券(按起息日计)，合计发行规模为14.88亿美元。具体来看，境外发债规模最大的券商为广发证券，已发行债券4.9亿美元；其次为中信建投，已发行债券3.9亿美元；中信证券、申万宏源分别已在境外发债3.08亿美元和3亿美元。

审慎开展融资

从融资用途来看，据梳理，券商发债融资主要用于偿还到期债务、调整公司债务结构；补充运营资金、满足公司业务运营需求等。在当前政策引导券商走资本节约型高质量发展道路背景下，多家券商表示将立足实际情况审慎使用资金、提高资金利用效率。例如，兴业证券表示，公司将根据证券行业发展趋势、公司的战略目标及业务发展实际需要审慎地运用资金。

“当前，券商业务种类日益丰富，呈现多元化、复杂化、国际化的发展趋势，需要充实的资本实力予以支持。”萨摩耶云科技集团首席经济学家郑磊对《证券日报》记者表示，券商各项业务规模大多与资本规模挂钩，资本金不足将一定程度上制约券商业务发展。为满足投资者的多样化需求、提供更完善的综合金融服务，同时提升盈利能力和抗风险能力，当前，券商发债融资热情有所“升温”。但不可忽视的是，券商需审慎确定融资规模与计划，加强流动性风险的预防与管理。

券商纷纷表示，将审慎开展融资，追求高质量、可持续发展。例如，申万宏源表示，将持续推进业务转型，优化体制机制，推动轻、重资本业务协同均衡发展，进一步做优做强财富、大资管、大投行等轻资本业务线，稳健发展权益及衍生品、信用等重点业务条线。

红塔证券也表示，将持续深化资产负债管理体系建设，探索更成熟的资产负债管理机制；更加注重业务质量，大力实施“以重拉轻”的业务策略，巩固重资本业务的核心地位，挖掘轻资本业务的转型潜力、形成业务“一盘棋”。中泰证券则坚持全面性、审慎性、预见性、集中性原则，加强资金管理，在经营战略上注重资产、负债的规模与结构管理，在融资规划上注重来源与运用在规模、结构、期限上的匹配。

私募证券投资基金3月份产品备案量 环比激增逾90%

■本报记者 吕校宇

私募证券投资基金市场迎来备案热潮。深圳市前海排排网基金销售有限公司(以下简称“私募排排网”)公布的最新统计数据显

示，3月份，共有626家私募证券投资基金人合计备案产品1007只，环比2月份的526只大幅增长91.44%，创下自2024年8月1日《私募证券投资基金运作指引》施行以来的单月备案量新高。

对此，上海畅力资产管理有限公司董事长宝晓辉对《证券日报》记者表示：“私募产品备案热潮的形成，是市场、政策与资金需求等多重因素共同驱动的结果。从市场维度看，A股市场自2024年底以来的企稳反弹，显著提升了投资者风险偏好，权益类资产配置需求明显回升。政策层面，监管部门通过优化备案流程、放宽外资产准入等一系列举措，为私募基金行业发展创造了良好的制度环境，推动国际资本加速在华布局，为市场注入活力。此外，在低利率环境下，投资者积极寻求通过多资产配置来优化投资组合，这直接推动了包括多资产策略、期货及衍生品策略在内的私募产品的备案需求。”

从策略类型来看，股票策略私募产品成备案主力。数据显示，3月份备案的股票策略私募产品共614只，占当月备案私募基金基金总量的60.97%。多资产策略和期货及衍生品策略也较受私募基金管理人的青睐。3月份的备案量分别为152只和129只。

从二级策略来看，3月份备案的量化策略私募产品以股票量化多头策略为主，备案的产品达183只，占备案量化策略私募基金总量(404只)的比重为45.30%；股票市场中性策略和量化CTA策略(量化

商品交易顾问策略)的备案量分别为80只和63只，占比为19.80%和15.59%。

备案私募机构呈现“小而多、大而精”的特征。据私募排排网数据，前述626家私募证券投资基金管理人中，小型机构贡献超半数的备案量。3月份，管理规模不足10亿元的434家私募机构合计备案产品539只，占当月备案产品总量的比重为53.53%。头部私募机构平均备案量领先。3月份，67家管理规模超50亿元的私募机构合计备案产品263只，其中，34家百亿级私募机构共备案166只，平均每家机构备案近5只，显著高于行业平均水平。

此外，前述626家私募证券投资基金管理人中，备案产品数量不少于5只的机构有25家，其中量化私募机构有17家，百亿级机构占9席；同时，备案量排名前三位的机构均为百亿级量化私募机构。具体来看，上海黑翼资产管理有限公司以20只备案量居首，上海宽德私募基金管理中心(有限合伙)和上海量派投资管理有限公司分别以19只、18只的备案量紧随其后，头部量化机构的领先优势凸显。

对此，深圳市融智私募基金管理有限公司FOF基金经理李春瑜对《证券日报》记者表示：“头部私募机构的领先地位缘于其综合竞争优势：雄厚的资金实力、完善的投研体系、顶尖的人才储备以及快速迭代的策略创新能力。这些特质不仅增强了其市场号召力，也为其产品备案和资金募集提供了持续动能。”

在宝晓辉看来，头部量化私募机构通过持续的算法迭代、强大的数据处理能力和完善的资源整合体系，不仅保持了策略的竞争优势，更吸引了大量机构资金和高净值投资者的配置。