

为保持银行体系流动性充裕

央行开展1万亿元买断式逆回购操作

■本报记者 韩昱

中国人民银行(以下简称“央行”)6月5日发布消息称,为保持银行体系流动性充裕,2025年6月6日,中国人民银行将以固定数量、利率招标、多重价位中标方式开展1万亿元买断式逆回购操作,期限为3个月(91天)。

“央行打破月末公告当月买断式逆回购操作惯例,于月初公告大规模买断式逆回购操作,引发市场关注。”东方财富首席宏观分析师王青在接受《证券日报》记者采访时表示

示,在当前资金面及债市都处在平稳运行状态的背景下,央行月初打破惯例,公告大规模逆回购操作,或与近期银行同业存单到期规模持续处于高峰期有关。这有助于保持银行体系流动性持续处于充裕状态,控制资金面波动,稳定市场预期。

据了解,公开市场买断式逆回购是中国人民银行于2024年10月份推出的工具,可增强1年以内的流动性跨期调节能力,有助于提升流动性管理的精细化水平。

5月30日,央行发布公告称,为保持银行体系流动性充裕,5月份

央行以固定数量、利率招标、多重价位中标方式开展了7000亿元买断式逆回购操作,分别为3个月(91天)4000亿元、6个月(182天)3000亿元。鉴于5月份有9000亿元的3个月期买断式逆回购到期,当月买断式逆回购合计净回笼2000亿元。

中信证券首席经济学家明明表示,从操作模式上看,以往买断式逆回购在每月最后一个交易日公布操作数量,6月份操作在实际操作的前一天发布招标公告。从数量来看,本次公告3个月买断式逆回购操作1万亿元,并未对6个月品种操作。5

月份长期流动性投放中,MLF(中期借贷便利)净投放3750亿元,买断式逆回购净回笼2000亿元,而降准0.5个百分点释放1万亿元长期资金。总体来看,5月份央行长期流动性供给超1万亿元,以对冲政府债净缴款压力。预计6月份政府债发行压力或低于5月份,考虑到降准等总量工具或暂缓增量,预计MLF可能延续净投放。此外,买断式逆回购并未限制一个月仅操作一次,6月份剩余阶段可观察后续6个月品种是否存在投放。

王青表示,6月份整体逆回购操

作情况要看央行在月末是否还有新的操作公告。当前的一个重点是激励银行加大对实体经济信贷投放力度,支持政府债券发行。现阶段加大中期流动性投放,释放了数量型政策工具持续加力的政策信号,有助于推动宽信用进程,强化逆周期调节。

“预计未来央行还会综合运用抵押式逆回购、MLF、买断式逆回购等中短期流动性管理工具,推动银行体系流动性持续处于充裕状态。”王青表示,这也是当前增加企业和居民信贷可获得性、降低实体经济融资成本的重要一环。

我国REITs总市值突破2000亿元

■本报记者 毛芝融

Wind资讯数据显示,截至2025年6月5日收盘,我国REITs(不动产投资信托基金)总市值首次突破2000亿元,达到2019.91亿元。

数据显示,截至目前,已上市的REITs产品总数量达到66只,首发总规模约为1743.934亿元,涵盖多种资产类型,包括保障性租赁住房、仓储物流、消费类基础设施、产业园区基础设施等。

从细分领域来看,截至6月5日,交通类REITs仍然是总市值最高的板块,达到653.913亿元。例如,平安宁波交投杭州湾跨海大桥REIT的最新市值为111.8亿元;其次分别是消费类REITs和园区类REITs,总市值分别达到320.607亿元和307.0511亿元。

目前我国公募REITs市场中,机构投资者投资规模占比较高,主要机构投资者包括券商自营、保险、公募基金、信托、私募基金、银行理财、产业资本等。

随着REITs市场机制不断完善,REITs的发行效率和透明度显著提高,大幅提升了投资者的参与积极性。今年以来,多只REITs发行提前结束募集,反映出投资者对REITs产品的高度认可。

值得一提的是,今年以来,公募REITs二级市场整体表现强劲。截至6月5日,年内中证REITs全收益指数累计上涨13.61%。进一步看,年内涨幅超过10%的REITs产品共有49只。

其中,消费类REITs领涨。例如,华安百联消费REIT年内涨幅约49.49%;嘉实物美消费REIT年内涨幅约42.86%。

REITs产品二级市场表现受益于业绩、利率环境、政策支持等多方面因素。一方面,保租房、消费类REITs因经营业绩稳健而受到资金追捧;另一方面,国债收益率下行背景下,REITs分红吸引力进一步增强。此外,随着REITs新产品的接连申报,进一步提振了市场情绪。

从政策面来看,今年3月份,中共中央办公厅、国务院办公厅印发的《提振消费专项行动方案》提出,支持符合条件的消费、文化旅游等领域项目发行基础设施领域不动产投资信托基金。随后,一些地区也明确提出支持符合条件的企业发行REITs产品。

中金公司发布研报称,整体来看,当前形势下REITs项目经营韧性主要来源于资产供需矛盾相对可控;顺应政策主导方向,如产业园中的厂房以及消费基础设施;具有稳定付费终端项目,如部分整租项目及政府付费项目。

5月份中国物流景气指数为50.6%
全国物流业务需求保持扩张态势

■本报记者 孟珂

6月5日,中国物流与采购联合会发布数据显示,2025年5月份中国物流景气指数为50.6%,较4月份回落0.5个百分点。

中国物流与采购联合会副会长何辉向《证券日报》记者表示,5月份物流景气指数反映出全国物流业务需求仍保持扩张态势,一方面是消费领域物流带动,另一方面是产业物流需求平稳,韧性增强。

数据显示,业务总量指数为50.6%,保持扩张区间运行。分地区来看,三大地区业务总量指数均在扩张区间。其中,中部地区和西部地区业务总量指数高于全国,分别为51.1%和52.8%。

中国物流信息中心副总经济师胡焱在接受《证券日报》记者采访时表示,中部地区装备制造、汽车及零部件制造,西部地区煤炭物流以及化学化工制品物流增长势头较好,对物流需求增长起到支撑作用。同时,东部地区业务总量指数小幅回升0.1个百分点,有一定的恢复态势,但物流业务外部冲击仍在延续,东部地区业务总量指数仍低于全国水平。

值得关注的是,专业物流领域总体扩张。5月份邮政快递业业务总量指数为69.4%,环比回升0.8个百分点。连锁、商超和文旅积极备货,普货干线整车和零担运输业务回升,道路运输业业务总量指数为51.3%,保持扩张态势,道路运输业库存周转次数指数为43.6%,环比回升0.2个百分点。

在胡焱看来,5月份以旧换新、节假日消费和居民跨区出行等多重因素共振,促进消费物流需求回升,电商平台调研显示家电类和通讯3C类商品物流订单量同比增长10%至15%,单品销售价格提高5%至8%。同时,交通运输部公布“五一”期间全社会跨区域人员流动量14.7亿人次,比上年同期增长7.9%。此外,各地也加大力度保障物流畅通,以提升消费体验。

“迎峰度夏来临,大宗能源运输需求趋稳,铁路货运保障水平有效提升,铁路运输业务总量指数为54.2%。”胡焱表示,但也要看到,部分行业景气度有所波动,航空运输业高位趋缓,航空运输业业务总量指数为52.5%,环比回落2.8个百分点,仓储业、装卸搬运等行业业务总量指数环比上月回落较为明显。

企业微观经营活力趋稳。去年以来,企业资金周转率指数连续9个月保持50%以上区间,前5个月资金周转率指数平均为50.7%,比去年同期均值高0.5个百分点,5月份当月资金周转率指数环比回升0.3个百分点,其中小型和微型企业的资金周转率指数均环比回升0.4个百分点。

胡焱认为,在成本上涨的基础上,企业采取多种措施提升经营水平,开源节流,加快周转,实现盈利趋稳。

固定资产投资完成额指数连续回升。5月份,固定资产投资完成额指数环比回升超过0.5个百分点,道路运输业、邮政快递业、航空运输业和水上运输业固定资产投资完成额指数分别环比回升0.7个百分点、0.5个百分点、0.6个百分点和0.4个百分点。

市场呈现稳定预期。从预期指数连续走势看,企业对后市总体看好,行业重点领域中,企业继续看好铁水联运、低空经济、通用航空和高端制造业产业物流服务领域。

展望未来,何辉表示,物流基础设施建设和投资有所加快,业务活动预期指数连续3个月在55%以上高景气区间,市场预期总体乐观。

融资环境回暖 房企5月份发债总额同比增23.5%



■本报记者 张梦逸

随着房地产市场趋向止跌回稳,房地产企业(以下简称“房企”)的融资环境也有所回暖。中指研究院6月4日发布的数据显示,2025年5月份,房企债券融资总额为288.8亿元,同比增长23.5%。

从融资结构来看,5月份,房地产行业信用债融资111.7亿元,同

比增长5.8%,占比38.7%;ABS(资产支持证券)融资177.1亿元,同比增长38.1%,占比61.3%。

“近年来,房企的融资环境相对宽松。房企风险的收敛也在客观上推动了房企融资环境的改善。”上海易居房地产研究院副院长严跃进向《证券日报》记者表示,此外,房企融资环境回暖还得益于政策支持下房地产销售数据

的好转。

在融资规模上升的同时,房企的整体融资成本也在走低。从融资利率来看,5月份房企债券融资平均利率为2.35%,同比下降0.43个百分点,环比下降0.41个百分点。

中指研究院企业研究总监刘水在接受《证券日报》记者采访时表示,房企融资成本下降,一方面是因为当前宏观政策对楼市、房企

支持力度不断加大,5月份降准降息落地,也带动了房企融资成本的进一步下降,减轻房企融资压力、优化债务结构;另一方面,5月份发债房企以央国企为主,其信用资质较好、融资优势突出,带动融资成本结构性走低。

值得关注的是,房企也在积极化债,今年以来,已有多家房企债务重组取得新进展。例如,旭辉控股(集团)有限公司(以下简称“旭辉控股”)、金轮天地控股有限公司(以下简称“金轮天地”)、融创中国控股有限公司等房企境外债务重组已基本获债权人通过;深圳市龙光控股有限公司(以下简称“龙光控股”)等房企则发布债务重组方案,力图推进债务优化工作。

旭辉控股本次重组预计将使公司境外债务减少约52.7亿美元,约占投票计划债权总额的66%。此次重组将显著缓解流动资金压力,并为公司提供可持续的资本结构,助力未来发展。

金轮天地债务重组计划已获得所需的大多数计划债权人批准,公司将继续

寻求法院对计划的批准及认许。同日,龙光控股宣布公司计划对原重组方案进行优化调整。新重组方案下,标的债券29项原始增信资产将分别用于全额转换特定资产选项、资产抵债选项中的以物抵债模式和信托抵债模式以及全额留债选项,最大限度盘活增信资产,保障公开市场债务偿付。

未来,房企的融资环境还有进一步改善的空间。根据国家统计局公布的数据,2025年前4个月,房企开发到位资金同比下降较上年已明显收窄,但仍呈下降通道。

“房企融资环境得到实质性改善尚需市场进一步企稳复苏。”刘水表示,当前重点城市新房销售整体环比增长,同比基本持平,未来市场进一步复苏将有效提振行业投资信心。从房企融资意愿和能力来看,市场复苏、项目加快去化也将带动房企投资需求增加,进而从意愿和能力两方面同时提振融资端。

北京土拍单日成交超130亿元 海淀两宗地块受关注

■本报记者 陈潇

6月5日,北京土地市场共成交4宗地块,总成交金额达130.6亿元,范围涵盖海淀、石景山、昌平三区。其中,北京金隅集团股份有限公司以及中建壹品投资发展有限公司(以下简称“中建壹品”)摘得海淀区宝山村2宗地块,成为市场关注焦点。

与此同时,继通州区联合招商局蛇口工业区控股股份有限公司(以下简称“招商蛇口”)共同开发八里桥地块后,贝好家(北京)置业有限公司(以下简称“贝好

家”)再度出手,与多家房企组成联合体,以底价获得昌平北四村地块,加码北京市场的意图更加明确。

分析人士表示,随着近期优质地块供应节奏加快,部分行业企业正借机完成核心城市战略落子,释放出长线布局的积极信号。

此次成交的4宗地块中,最受瞩目的当属海淀区宝山村0016、0017两宗。其中,经过多轮现场竞价,0016地块最终由中建壹品以27.78亿元成交,楼面价约5.51万元/平方米,溢价率1.76%;0017地块最终由金隅集团以33.64亿元

成交,楼面价约5.6万元/平方米,溢价率1.48%。

“从位置上看,成交的2宗海淀区地块交通便利,距离地铁6号线廖公庄站步行距离约700米;临近西五环人口约800米。教育配套方面,规划中明确将配建一所九年一贯制学校,目前拟引入首都师范大学附属中学教育资源。”中指研究院土地市场研究员张凯向《证券日报》记者表示,宝山村地块核心价值体现在其稀缺的五环内区位、明确的教育资源引入计划以及相对合理的价格梯度。

此外,石景山区西黄村地块则由中海企业发展集团有限公司(以下简称“中海地产”)以底价45.23亿元摘得,成交楼面价约2.75万元/平方米;昌平区北四村地块由越秀地产股份有限公司等房企和贝好家组成的联合体以底价23.95亿元摘得,成交楼面价约3万元/平方米。整体来看,本轮供地延续了北京今年以来的“稳量提质”的出让节奏,拿地企业以央企、国企和品牌民企为主。

值得一提的是,近期,贝好家在北京加速布局。5月29日,贝好家与招商蛇口和中海地产,就北京

通州八里桥棚户区改造项目地块达成联合开发合作。

此前,贝好家在北京的首个项目为公司与中国电建地产集团有限公司合作的门头沟区域长安华曦府,该项目2024年12月15日开盘,2.5小时内首推所有房源即售罄,销售额16亿元。

贝好家北京区域总经理宋兴华表示:“得益于北京北部区域的望京、中关村和上地、清河等科技产业中心长期发展势能,地理位置接近的昌平区一直以来都是发展热土,生命科学园区在自有新兴产业支撑下,具备巨大发展潜力。”

财政部在香港成功发行今年第三期125亿元人民币国债

■本报记者 韩昱

6月4日,中华人民共和国财政部在香港特别行政区,面向机构投资者招标发行2025年第三期125亿元人民币国债,受到投资者广泛欢迎,认购倍数3.96倍。其中,2年期30亿元,发行利率1.49%;3年期30亿元,发行利率1.52%;5年期30亿元,发行利率1.60%;10年期30亿元,发行利率1.75%。

“从发行情况看,本期人民币国债认购倍数达3.96倍,反映出投资者对人民币国债的强烈投资意愿,说明

人民币国债在市场中具有较高吸引力。同时,也体现出投资者对人民币资产的信心较强,认购度非常高。”中国商业经济学会副会长宋向清在接受《证券日报》记者采访时表示,就利率而言,本次人民币国债发行利率处于合理水平,对比市场同类金融产品利率来看具有一定的竞争力,既考虑了市场资金供求状况,也体现了人民币国债的安全性和稳定性特点,为投资者提供了相对稳定的收益预期。此外,就品类来看,此次发行为投资者提供了不同期限的人民币国债产品,满足了多样化的投资需求和资产

配置策略。

据了解,经国务院批准,2025年财政部将在香港特别行政区,分六期发行680亿元人民币国债。除上述第三期人民币国债外,4月23日,财政部在香港成功发行2025年第二期125亿元人民币国债,认购倍数3.07倍;2月19日,财政部在香港成功发行2025年首期125亿元人民币国债,认购倍数2.86倍。

陕西巨丰投资资讯有限责任公司高级投资顾问宋华雷在接受《证券日报》记者采访时表示,财政部在2025年继续常态化在香港发行人民

币国债,这一举措不仅丰富了香港金融市场的投资产品,扩大了债券市场规模,完善了收益率曲线,提升了市场活跃度,巩固了香港国际金融中心地位,还增强了人民币资产的吸引力,推动了人民币国际化进程。

“财政部在香港发行人民币国债,是中国对外开放不断深化的重要体现。这不仅可以吸引更多的国际投资者参与,增加人民币资产的吸引力,还可以增强中国国债在全球债市的地位和影响力。”吉林省财政科学研究所所长、研究员张依群向《证券日报》记者表示。

宋向清表示,财政部在香港常态化发行人民币国债,一方面,有利于推动香港作为全球离岸人民币业务枢纽的基础设施不断完善,包括债券发行、交易、结算、托管等环节的基础设施建设。另一方面,也有利于当地相关的法律法规、监管制度等软环境建设。这些都为人民币国际化提供了更加坚实的基础和有力支持。

宋华雷表示,未来,随着更多人民币国债的发行,离岸人民币市场将不断完善,人民币在国际金融市场的影响力也将进一步提升。

(上接A1版)

多因素助推二级市场火热

科技创新债券二级市场的火热离不开系列配套措施的精准赋能与长效支撑。

其中,优化做市交易机制成为激活市场流动性的关键一步。具体来看,沪深北证券交易所发布的《关于进一步支持发行科技创新债

券服务新质生产力的通知》提出,支持科技创新债券质押融资,质押折扣系数可以在债券各档位对应折扣系数取值基础上适当上浮,并适度降低科技创新债券纳入基准做市券门槛。

同时,信用增信体系的完善有效缓解了科技企业轻资产、高风险与投资者风险偏好之间的矛盾。高

东方金诚研究发展部执行总监冯琳对《证券日报》记者表示,一

方面,政策鼓励金融机构和专业信用增进、担保机构开展信用保护工具、信用风险缓释凭证、信用违约互换合约、担保等业务,支持科技创新债券发行和投资交易;另一方面,央行将创设科技创新债券风险分担工具,并与地方政府、市场化增信机构等合作,通过共同担保等多样化的增信措施,分担债券的部分违约损失风险。

此外,市场预期的改善更是助

推二级市场热度重要因素。随着政策“组合拳”的落地,投资者对科创领域的长期发展前景信心显著增强。科技创新债券二级市场正加速形成“政策利好—预期改善—资金流入—活跃度提升”的正向反馈机制,市场热度不断攀升。

展望未来,为进一步提升科技创新债券二级市场的活跃度,冯琳表示,可参考国际经验,通过增加限制性条款(债务限制、资产出售

限制、控制权变更限制)等方式,进一步加强投资者保护。

刘祥东提示,需要充分认识到科技创新债券存在的信用风险,破除“刚性兑付”的市场预期,通过建立专业独立的信用评级机制和科技价值评估模型,客观揭示不同科创主体的信用差异,充分发挥市场化风险定价功能,确保投资者获得与风险等级相匹配的合理收益,从而推动科创债市场实现高质量可持续发展。