

首批消费类REITs落地 万科金茂等尝鲜

继物流与保租房后,消费类基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)终于落地。

10月26日,证监会官网公布首批消费类基础设施公募REITs出炉。据证监会官网公开信息显示,嘉实基金、华夏基金和中金基金上报了首批消费类基础设施公募REITs,华夏金茂购物中心REIT、华夏华润商业资产REIT、嘉实物美消费REIT以及中金印力消费REIT成为尝鲜者。万科董事局主席郁亮直言,对于物业方而言,消费类REITs的落地相当于住宅按揭贷款的政策,对房企从开发到运营的转型提供助力。

10月26日 证监会官网公布首批消费类基础设施公募REITs出炉

- 华夏金茂购物中心REIT
- 嘉实物美消费REIT
- 华夏华润商业资产REIT
- 中金印力消费REIT

截至2022年末 我国存量购物中心数量超过5500家,体量超过5亿平方米

目前,我国公募REITs已发行近30只产品,资产类型涵盖:

- 生态环保
- 能源基础设施
- 交通基础设施
- 保障性租赁住房
- 园区基础设施
- 仓储物流等



影响将随时间而显示出来”。

同样兴奋的还有中国金茂。当日该公司在港交所发布的公告显示,已申报以旗下长沙金茂览秀城购物中心发行公募REITs项目;同日,上海证券交易所官网显示正式受理“华夏金茂购物中心封闭式基础设施证券投资基金”项目。

中国金茂表示,自相应政策推出后,该项目得到国家发改委、中国证监会、国务院国资委等部委的大力支持,若能成功获批发行,体现出中国金茂充分运用资本市场融资工具,盘活优质商业资产、促进消费复苏的重要示范作用,更能激活城市商业消费动能。

双向扩容

有数据显示,截至2022年末,我国存量购物中心数量超过5500家,体量超过5亿平方米。但是,消费基础设施项目投资周期长、初始投资成本高,新增投资缺口大,亟需补充资本金,这也是消费类REITs呼声高的原因。

而从公募方面看,目前,我国公募REITs已发行近30只产品,资产类型涵盖生态环保、能源基础设施、交通基础设施、保障性租赁住房、园区基础设施、仓储物流等多种类型。首批消费类基础设施REITs的申报,预示着我国公募REITs底层资产将进一步扩容。

北京商报记者 王寅浩

一周落地

根据证监会官网信息,上述项目的状态显示为已受理,资产类型包括购物中心、社区商业等。

其中,华夏基金担任基金管理人的产品共2只,包括华夏华润商业REIT和华夏金茂购物中心REIT,另有中金基金管理的中金印力消费REIT,嘉实基金管理的嘉实物美

消费REIT。

就在一周前,证监会发布《关于修改〈公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)〉第五十条的决定》,将公募REITs试点资产类型拓展至消费基础设施,自发布之日起施行。

万科董事局主席郁亮在同期的媒体交流会上也曾直言,REITs对于不动产经营业务的重要性,类似于按揭贷款之于住宅开发的重要性,能够实现商业模式的闭环。一旦完成

REITs的环节打通,万科将有望真正从开发商转变为不动产商。

仅不到一周,国内首批消费类基础设施公募REITs即完成申报。

从房地产开发到不动产运营

值得一提的是,首批消费类REITs从底层资产到权益人质地在国内都堪称优质。其中底层资产包括购物中心、社区商业等,原始

权益人包括华润、金茂、印力、物美,均为我国头部消费基础设施领域的参与者。

以中金印力在深交所发布招募说明书为例,该REIT的资产方为万科旗下印力集团,底层资产为杭州西溪印象城。

对于这一喜讯,郁亮在朋友圈再次感叹“如同二十多年前的按揭,成就了千家万户老百姓的置业安居梦想;今天的REITs,将帮助我们从事房地产开发转型为不动产的经营服务商,也为投资者提供了更多的选择,其深远

首份国有行三季报出炉 建行日赚9.36亿元

2023年A股上市银行三季报拉开帷幕,首家国有大行交出了“成绩单”。10月26日,建设银行发布2023年三季度报告数据显示,今年前三季度,建设银行实现归属于该行股东的净利润2554.54亿元,较上年同期增长3.11%,相当于日赚约9.36亿元。资产规模稳定增长,截至三季度末,该行资产总额37.85万亿元,较上年末增长9.38%;公司类住房租赁贷款余额超3000亿元。在10月26日召开的2023年三季度业绩说明会上,建设银行管理层就净息差下行、提前还贷、保租房REITs项目一一作出回应。

归母净利润同比增长3.11%

作为首家发布三季报的国有大行,建设银行的经营情况备受关注。数据显示,截至2023年三季度末,建设银行资产总额37.85万亿元,较上年末增长9.38%,前三季度,该行实现净利润2554.4亿元,归属于该行股东的净利润2554.54亿元,分别较上年同期增长3.15%和3.11%。

资产质量方面,在构建全面主动智能的现代化风险管理体系,持续强化房地产、地方隐性债务等风险管控的背景下,截至三季度末,建设银行不良贷款率1.37%,较上年末下降0.01个百分点,逾期不良剪刀差连续26个季度为负,资产质量保持稳健。

不过值得关注的是,受到LPR(贷款市场报价利率)下调以及市场利率低位运行的影响,2023年前三季度,建设银行利息净收入4684.25亿元,较上年同期减少3.05%。净利息收益率为1.75%,净利差为1.55%,较上年同期均下降30个基点。

对此,建设银行首席财务官柳荣在该行2023年三季度业绩说明会上表示,在LPR下调、存量按揭利率下调以及降低企业融资成本等多方面因素影响下,今年银行的净息差仍有下行压力,预计明年降幅趋缓。随着各类政策效应逐步释放,经济稳中向好,预计银行资产收益率与负债成本率均将出现不同程度的边际改善。

在招联首席研究员董希淼看来,对银行而言,应逐步调整中间业务结构,有序推进综合经营,鼓励良性创新,通过丰富的产品和服务供给更好服务实体经济,以获得多元化收入,缓解净息差下行压力。

提前还款规模环比下降7.2%

8月31日,中国人民银行、国家金融监督管理总局发布《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》引导商业性个人住房贷款借贷双方有序调整优化资产负债,降低存量首套住房商业性个人住房贷款利率,此后,各大银行纷纷跟进,存量房贷利率调整大幕正式开启。

利率下调缓解了购房者的付息压力,也减缓了“提前还贷”现象。生柳荣介绍,目前99%符合条件的住房贷款已完成了利率调整。提前还款方面,存量房贷利率下调对于提前还款趋势有一定的缓和作用,9月当月提前还款规模环比下降7.2%。

生柳荣进一步指出,“按揭受理量随房地产市场交易情况变动,需求仍在修复。随着各项房地产优化政策接连落地,核心一线城市市场活跃度有所好转。从我行发放量来看,9月我行日均投放量环比提升0.75%”。

谈及房地产行业整体运行形势,生柳荣强调,总的来看,当前房地产市场仍在持续恢复,预计随着经济恢复向好,稳定房地产市场政策效果进一步显现,房地产市场将逐步企稳。接下来,建设银行将继续坚决落实党中央决策部署和监管要求,支持房地产市场平稳健康发展,满足房地产行业合理融资需求,加强风险项目化解处置力度,全力确保全行信贷资产质量平稳运行。

光大银行金融分析师周茂华指出,存量房贷利率降低有助于降低新旧房贷利差,降低提前还贷影响;同时,有助于降低经营贷套利空间,降低经营贷违规使用风险。

推出市场化保租房REITs项目

近日,建设银行发布公告表示,该行附属公司建信住房作为原始权益人,以其在北京、上海、苏州持有运营的三个保租房项目申报发行基础设施公募REITs,已于近日获得国家发展改革委受理。

三个项目来源于建信住房、建信住房租赁基金以市场化方式盘活的存量资产。建信住房、建信住房租赁基金收购非居住存量房屋后改造为保租房,并通过专业化运营实现提质增效。

在业绩发布会上,建设银行董事会秘书胡昌苗透露称,下一步,建设银行将继续加快推动项目申报工作,力争尽快向市场推出具有该行业特色的市场化保租房REITs项目。

胡昌苗进一步表示,建设银行将积极用好公募REITs资产上市平台,充分发挥建信住房公司和建信住房租赁基金在住房租赁项目投资、运营管理方面的专业优势,加大加快REITs扩募资产储备,向市场提供优质保租房REITs项目,进一步完善该行业股权投资、信贷支持、租赁运营、REITs发行为一体的全方位住房金融服务体系。

从三季报数据来看,建设银行住房租赁业务横向扩围纵向提效。截至三季度末,该行公司类住房租赁贷款余额3172.45亿元;支持住房租赁企业超1600家、保障性租赁住房项目超650个;“CCB建融家园”平台个人用户超4900万户。

北京商报记者 宋亦桐

Market focus

公募前十大重仓股揭晓 医药获加仓明显

北京商报讯(记者 刘宇阳 郝彦)伴随三季报披露完毕,公募前十大重仓股榜单现已出炉。东方财富Choice数据显示,截至三季度末,贵州茅台和宁德时代仍位列公募基金前两大重仓股,此外,位列公募前十大重仓股的还包括泸州老窖、腾讯控股、五粮液等。从持仓变化方面来看,立讯精密获公募增持最多,季度持仓环比增长超过1.98亿股,同期,医药行业部分个股也受到众多公募重仓青睐。有业内人士表示,三季度基金调仓换股,一方面是提升资产配置灵活性,另一方面是布局估值低、超跌或者存在估值修复预期的行业板块,提升基金的避险能力。

公募前十大重仓股榜单公布。东方财富Choice数据显示,截至三季度末,贵州茅台持股总市值达864.5亿元,持仓总量4806.65万股,共获1131只基金重仓,再度位列公募三季度末前十大重仓股之首。其中,易方达蓝筹精选混合、景顺长城新兴成长混合、富国天惠成长混合(LOF)持股数量排名前三,截至三季度末,分别持有269万股、173.89万股、150万股。

此外,宁德时代则在公募三季度重仓股中居于第二,获公募持股总市值达587.39亿元,共获857只基金重仓,持仓总量为2.89亿股。

在财经评论员郭施亮看来,贵州茅台与宁德时代是目前沪深市场主要权重股,也是市值规模较大的上市公司,因此会受到众多基金配置。

盘古智库高级研究员江瀚表示,“贵州茅台、宁德时代稳居前二可能与它们业绩相对稳定、行业地位领先以及持续的成长潜力有关。公募基金通常更倾向于投资具有稳定业绩和良好基本面的公司”。

同期,除上述2只个股外,位列公募前十大重仓股的还包括泸州老窖、腾讯控股、五粮液、药明康德、恒瑞医药、迈瑞医疗、立讯精密以及古井贡

酒。与二季度末数据相比,药明康德、立讯精密、古井贡酒新晋前十大重仓股,中兴通讯、阳光电源、晶澳科技则退出前十大重仓股之列。

不过,具体来看,前十大重仓股中,贵州茅台、宁德时代获公募持仓股数均有所减少,分别减少48.48万股、2980.16万股。同期,腾讯控股、五粮液也均被明显减持,持仓分别减少1552.19万股、1861.9万股。

江瀚表示,上述个股的基金持仓数有所下滑,可能是因为公募基金在调整投资策略,也可能与公募对部分公司未来增长潜力的预期有所降低有关,此外,市场环境的变化也可能导致公募基金对相关股票的估值产生变化。

增持方面,立讯精密获公募持仓变动最多,季度持仓增长超过1.98亿股。此外,医药行业部分个股在三季度获公募青睐,药明康德、恒瑞医药持仓分别增加7448.14万股、4987.95万股。

经济学家新金融专家余丰慧解读称,医药行业在三季度受到公募青睐的原因可能有多方面。首先,随着人口老龄化的加剧和健康意识的提高,医药行业的需求将持续增长。其次,医药行业具有较高的技术含量和研发壁垒,一些具有创新优势的医药公司可能具有较好的成长潜力。此外,医药行业也具有相对稳定的现金流和较高的利润率,对于追求稳定收益的投资者来说也具有一定的吸引力。

整体而言,郭施亮认为,三季度基金调仓换股,一方面是提升资产配置灵活性,另一方面是布局估值低、超跌或者存在估值修复预期的行业板块,提升基金的避险能力,医药行业前期跌幅大,基本面有触底回升迹象,市场存在反弹需求。消费电子获公募加仓则可能是公募看好经济复苏、市场需求回暖对消费电子的有利条件。