

政策力度加大 REITs 产品发行快步走

近日,苏州出台相关政策,支持康养产业园区盘活存量资产,依法依规开展不动产投资信托基金(REITs)试点。在此之前,海南、浙江、广东、山东、上海、江西、湖南等10余个省份提出,支持开展保障性租赁住房REITs试点。此外,近期,多个保障性租赁住房REITs试点项目取得重要进展。业内人士表示,在政策支持力度加大的背景下,REITs产品发行节奏预期将加速。



多地鼓励开展REITs 试点

近日,苏州市人民政府官网发布《市政府办公室关于印发苏州市康养产业高质量发展行动计划(2022-2025年)的通知》。《通知》明确,根据国家政策导向,支持康养企业依法依规运用资产证券化等融资方式,形成新增投资和盘活存量的双驱格局。支持康养产业园区盘活存量资产,依法依规开展不动产投资信托基金(REITs)试点,对于成功发行基础设施REITs产品的苏州市原始权益人,比照企业上市进行扶持。

《通知》还称,鼓励银行等金融机构针对康养

产业特点创新和优化养老金融服务。发挥苏州综合金融服务平台的作用,引导康养产业企业对接平台,鼓励平台上的金融机构结合金融支持政策,为企业解决融资需求。支持各类资本依托REITs试点创新康养产业相关投资品种,探索设立养老产业投资引导基金。

在此之前,海南、浙江、广东、山东、上海、江西、湖南等10余个省份提出,支持开展保障性租赁住房REITs试点。

具体来看,海南省住房和城乡建设厅等9部门

近日联合发布了《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》,明确提出,加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度,支持银行业金融机构以市场化方式向保障性租赁住房自持主体提供长期贷款。在把控风险的前提下,探索在保障性租赁住房领域开展不动产投资信托基金(REITs)试点工作。

在此之前,证监会、国家发改委联合发布《关于规范做好保障性租赁住房试点发行基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)有关工作的通知》,推动保障性租赁住房REITs业务规范有序开展。鼓励将净回收资金用于投向明确、条件成熟、短期内能够形成有效投资的新建项目,促进形成投资良性循环。

不断扩大试点规模与范围

近期,有关推动开展REITs试点的政策密集出台。

8月1日,工信部官网发布《三部委关于印发工业领域碳达峰实施方案的通知》,明确提出,按照市场化法治化原则,构建金融有效支持工业绿色低碳发展机制,加快研究制定转型金融标准,将符合条件的绿色低碳项目纳入支持范围。审慎稳妥推动在绿色工业园区开展基础设施领域不动产投资信托基金试点。

7月30日,深交所发布理事会工作报告。报告指出,推动基础设施公募REITs试点平稳落地,促进完善公募REITs规则体系,不断扩大试点规模与范围。6月24日,深交所印发《关于进

一步支持企业发展服务实体经济的通知》,提出支持保障性租赁住房、能源、水利等行业企业发行基础设施公募REITs。

7月24日,上交所发文称,推进交易所与银行间债券市场基础设施互联互通,扩大基础设施公募REITs规模。

为了推动水利基础设施REITs试点工作,水利部印发了《关于推进水利基础设施投资信托基金(REITs)试点工作的指导意见》。水利部称,推进水利基础设施投资信托基金(REITs)、政府和社会资本合作(PPP)等模式,拓宽水利基础设施投融资渠道,为加快构建现代化水利基础设施体系、全面提升国家水安全保障能力提供有力支撑。

项目取得进展

近期,多个保障性租赁住房REITs试点项目取得重要进展。

7月29日,红土创新深圳人才安居REIT、中金厦门安居REIT获证监会注册批复。

红土创新深圳人才安居REIT基础资产选取安居百泉阁、安居锦园、保利香樟苑、凤凰公馆4个项目,项目建筑面积合计13.47万平方米,涉及1830套保障性租赁住房。

中金厦门安居REIT的底层资产为园博公寓和珩琦公寓,建筑面积合计约19.86万平方米,涉及4665套房源。

7月29日,上交所受理中信证券-北京保障房中心租赁住房1号资产支持专项计划,发起人为北京保障房中心有限公司,品种是基础设施公募REITs,专项计划管理人为中信证券

股份有限公司,公募REITs名称为华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金。

公开资料显示,华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金净回收资金6.77亿元,将主要用于北京市焦化厂剩余地块住房项目的建设,拟建设672套安置房、1869套公共租赁住房,并配建中学、幼儿园和公交场站等公共服务配套设施。

ICCRA住房租赁产业研究院院长赵然接受记者采访时指出,除了保障性租赁住房之外,REITs还会在其他基础设施领域,如产业园、数据中心发力,特别是产业园公募REITs,将对产业与城市可持续发展形成助力。

据《中国证券报》

聚焦半年报行情 私募多维度掘金

8月,2022年上市公司半年报将密集披露。私募机构对A股上市公司的上半年业绩整体保持乐观态度。多家一线私募表示,将从预期差、行业延续高景气、个股相对高景气等维度,掘金今年半年报行情中的结构性投资机会。

上市公司业绩料边际改善

Wind数据显示,截至8月2日16时,两市近1800家公司发布了2022年半年报业绩预告。多家券商分析认为,目前A股上市公司的业绩预喜情况整体符合预期。

星石投资副总经理、首席策略投资官方磊称,目前市场对上市公司第二季度业绩环比回落已经形成一致预期,但第二季度的单季增速低点大概率对应着A股上市公司整体的“业绩底”。随着下半年经济持续复苏,总体上市公司业绩将进一步边际改善。从目前已披露的部分上市公司半年报和业绩预告情况来看,盈利企业相对集中于上游行业,即上游行业的预喜率较高。宏观数据显示,6月以来上中下游企业的利润分配结构正出现优化。

方磊认为,在能源和商品价格高位回落的情况下,上中下游利润分配格局有望趋于平衡,不同行业上市公司业绩改善的情况还需继续观察。

悟空投资分析称,随着5月后复工复产的稳步推进,预计在今年上半年就能看到A股上市公司的“业绩底”。下半年,随着稳增长政策发力,预计A股上市公司业绩大概率重回上行周期。万丰友方投资总监陈益和指出:“从环比来看,第三季度GDP增速或明显高于第二季度,我国经济复苏趋势向好。”

择机优化现有持仓

“对于今年的半年报行情,我们将重点关注潜在投资标的和现有组合的业绩增速能否达到预期。”上海某中型私募研究总监向记者表示。在半年报密集披露期,该机构在整体保持七成左右股票仓位的同时,将进一步根据业绩情况,择机优化现有持仓。从目前私募机构的投资思路来看,预期差、行业延续高景气、个股相对高景气等关键词,成为今年一线私募掘金半年报行情的关键线索。

美港资本总经理陈龙以近期重点跟踪的部分周期性行业举例称,今年第二季度火电行业在业绩触底之后有望迎来业绩拐点,主要财务数据在年中很可能企稳。此外,由于第二季度钢铁价格出现明显回落,造船业等“用钢大户”的成本明显下降,也可能在今年上半年出现“业绩底”。

陈益和表示,万丰友方将主要从两方面挖掘结构性投资机会。一是业绩能够延续确定性高增长的行业板块,二是存在明显预期差的行业,特别是房地产产业链中具有长期竞争力的公司。

陶山投资基金经理陈远翔表示,将围绕“全球产业景气周期共振向上的行业”展开布局,如电动汽车、新能源等板块。“虽然第二季度一些外部因素导致一些行业业绩增速不及预期,但这些行业恢复的势头非常强劲,我们整体看好。”

此外,方磊表示,有两条主线可以关注。一是高景气行业,投资者可以从半年报中观察行业的景气度如何,并向后推演景气度的持续性,整体毛利和收入的变化趋势。二是受外部环境影响比较大的消费类行业,虽然相关行业的半年报业绩可能不尽如人意,但投资者更应该关注头部企业的“相对景气度”情况。

聚焦结构性机会

值得注意的是,在近期A股市场结构性分化的背景下,近期持续活跃的部分热门行业依然是私募关注的焦点。

陈远翔称,高景气的汽配、新能源相关辅料、储能等行业,预计将继续成为A股半年报行情的主线。该机构将结合对业绩、产业数据和标的公司经营数据的跟踪,加大对汽车产业链与储能产业链的布局。

陈龙表示,8月份该机构将重点把握三个投资方向。一是关注能源、大宗商品价格回落带来的部分周期性行业逆周期投资机会;二是需求依然快速增长的高景气行业机会,特别是电动车产业链;三是关键财务数据在第二季度已经明确改善的部分基建、地产行业龙头公司。

陈益和认为,综合基本面等因素来看,8月A股大概率维持区间震荡。在此背景下,该机构将从“业绩增长的确定性”“基本面预期差”两大维度,聚焦市场的结构性投资机会。一方面,光伏、风电、新能源车、新材料等行业,预计将在陆续披露的半年报中展现高速增长态势,以及未来的确定性高成长潜力。相关行业内有技术壁垒和规模优势的公司,在半年报行情中的投资确定性可能更高。另一方面则是存在明显“预期差”的行业,如金融、家居、家电等。相关行业中长期竞争力的公司,也有望在8月半年报行情中出现投资机会。

综合

