

首批三只保障性租赁住房REITs上市

新华社北京8月31日电 8月31日,红土深圳安居REIT、中金厦门安居REIT、华夏北京保障房REIT分别在深交所和上交所上市。业内专家认为,保障性租赁住房是我国住房保障体系的重要组成部分,面临着前期投入大、投资回收周期长等问题。首批三只保障性租赁住房REITs的正式上市,预示着基础设施REITs成为解决保障性租赁住房资金瓶颈的重要工具之一,未来发展空间巨大。

成为盘活保障性租赁住房存量资产重要途径

三只保障性租赁住房REITs上市后,上市的基础设施REITs数量达到17只,发行规模合计579亿元,较去年6月21日首批基础设施REITs上市时增加了265亿元。

清华大学PPP研究中心主任杨永恒认为,三只保障性租赁住房REITs的成功上市,意味着REITs底层资产进一步拓展,市场规模进一步扩大。“并且,形成了保障性租赁住房行业‘投-融-建-管-退’的闭环投融资机制,有利于增强社会资本的投资积极性。”杨永恒说。

各地建设保障性住房,亟需长期、大额、低成本的资金支持。“深圳市提出,在‘十四五’期间将建设筹集各类保障性住房54万套。保障性租赁住

各地政府积极推进项目进展

三只保障性租赁住房REITs的成功上市,与各级政府的大力支持密不可分。深圳市人才安居集团有限公司总经理唐绍杰介绍,该项目从启动到发行经历了项目储备、项目申报、项目受理、项目发售等环节,大致经过了一年时间。深圳市发展改革委、国资、规划和自然资源、住建、税务、证监、深交所等部门召开10余次专题会议,高效解决了申报发行过程中涉及的资产转让、资产认定等问题。

厦门市发展改革委投融资处负责人介绍,厦门市发展改革委作为REITs工作专班牵头部门,对

基础设施REITs市场活力进一步迸发

发售阶段,红土深圳安居REIT、中金厦门安居REIT、华夏北京保障房REIT的网下询价认购倍数分别约为133、108、113倍,投资者认购热情高涨,体现了市场的认可。

原始权益人对于三只REITs也较为乐观。“以发行价计算,华夏北京保障房REIT预计2022年9月至12月和2023年的现金流分派率约为3.95%。同时,底层资产具有回报适中、现金流稳定的特点,因此我们对产品未来的表现较有信心。”北京保障房中心有限公司总会计师张晓丽说。

住房城乡建设部数据显示,“十四五”期间,全

房REITs有利于盘活存量资产,扩大有效投资,更好地支持保障性租赁住房建设。”深圳市发展改革委主任郭子平说。

国家发展改革委投资司副司长韩志峰认为,做好保障性租赁住房发行基础设施REITs的工作,有利于盘活保障性租赁住房存量资产,形成投资良性循环,促进新的保障性租赁住房建设;有利于降低租赁住房企业负债率,增强原始权益人的再投资和风险防范能力;有利于通过公开市场的监督,提升租赁住房企业服务水平;特别是有利于贯彻落实“房住不炒”要求,解决好新市民、青年人等群体的住房困难问题,构建住房建设和保障的新格局。

于中金厦门安居REIT项目的申报,按周进行调度,推动解决了申报过程中的堵点和难点问题。

“该项目从厦门市发改委申报,到上海证券交易所审核,前后历时仅半年左右,政府部门给予了全力支持。”厦门安居集团有限公司副总经理陈勇说。

北京市发展改革委投资处处长李晓涛表示,他们与国家发展改革委投资司、市保障房中心建立了专项工作组,多次组织北京保障房中心向国家发展改革委汇报沟通项目情况,形成“有进度即反馈、有问题即沟通”的常态化工作机制。

国计划筹集建设保障性租赁住房870万套间,预计可以帮助2600多万新市民、青年人改善居住条件。这也意味着保障性租赁住房REITs有着丰富的底层资产和市场需求。

“三单项目发行后,基础设施REITs的市场规模进一步增长,资产类型进一步丰富,市场活力进一步迸发。”韩志峰说,“如今社会各方参与基础设施REITs的积极性显著提升,储备项目数量迅速增加。目前,国家发展改革委已正式推荐20余个项目,还有近20个较成熟项目正在加快推进,处于培育期的项目超过80个。”

公募半年“成绩单”出炉,分化越来越大

A股半年报披露接近尾声,部分上市公司控股或参股的基金公司的上半年营收“成绩单”也陆续揭晓。尽管今年以来A股市场持续震荡,但许多基金公司仍然凭借品牌效应、渠道营销策略、创新产品开拓等因素,逆势取得了较好的业绩。值得注意的是,在存量竞争的大环境下,公募行业的首尾差距也在拉大,一些中小基金公司上半年净利润出现告负情况。业内人士认为,基金行业已进入了存量博弈阶段,强者恒强现象显著,但中小基金公司并非没有机遇,如果能发挥自身优势,找到属于自己的发展路径,也可在市场上拥有一席之地。

明星基金公司“成绩单”揭晓

上半年市场的震荡令权益类基金整体规模缩水,但许多基金公司的营收情况依然亮眼。

比如刘彦春、余广等明星基金经理所在的景顺长城基金。8月29日,景顺长城基金的股东长城证券公布了半年报。数据显示,景顺长城基金今年上半年实现营业总收入接近22亿元,同比增长3.09%;实现净利润7.56亿元,同比增长5.01%。

农银汇理基金在今年上半年也获得了121亿元的净利润。8月29日,农业银行公布的2022年半年报显示,截至6月30日,农银汇理基金资产管理总规模4186亿元,较上年末增加338亿元。

多家社会知名度很高的头部基金公司,也交出了亮丽的“成绩单”。在已披露净利润的基金公司中,富国基金、华夏基金等公司的上半年净利润超过10亿元。据招商证券、国泰君安证券半年报,博时基金、招商基金、华安基金上半年净利润均同比上涨,分别达到了8.73亿元、9.54亿元、5.1亿元,较2021年上半年末分别增长超8%、21%、13%。

震荡市巧打“特色牌”

与大中型基金公司相比,不少中小型公司也

凭借自身特色取得了上半年营收与净利润的“双增长”。

例如,西部证券半年报显示,2022年上半年,其参股公司西部利得基金的营业收入达到2.18亿元,同比增长近三成,净利润为0.32亿元,同比增长98%;国脉科技半年报也显示,其参股公司兴银基金2022年上半年营业收入相比去年同期增长21.3%,净利润增长22.48%。

梳理可见,这些中小基金公司在今年上半年或是加大了渠道开拓,或是发力创新产品,在今天的市场环境下,打出了各自的“特色牌”。

“今年权益市场波动较大,固收产品在渠道推广方面更具有优势,我们今年也加大了这方面的持营投入,叠加公司历来深耕固收类产品,且今年业绩较好,因此总体盈利上受市场波动影响较小。”某中小基金公司人士对记者说。

新发基金的有序推进也令一些中小基金公司的规模出现上涨。以兴银基金为例,该公司今年5月成功发行了一只创新型产品——同业存单指数基金,首发规模超过33亿元,对于公司现有公募基金管理规模来说增量不小。

随着公募基金市场逐渐进入存量博弈阶段,行业内公司的首尾差距也在不断拉大。在今天的市场环境下,基金公司显然“有人欢喜有人忧”,部分基金公司在上半年的盈利甚至为负。

近日,国盛金控、南华期货半年报分别显示,江信基金上半年净利润亏损近0.25亿元,南华基金也亏损了0.12亿元。

“上半年市场环境不佳,基金规模扩张其实较难。对一部分小公司来说,在收入缩水而成本不变的情况下,较易形成亏损。”格上财富金樟投资研究员蒋睿说,基金行业已经进入了存量博弈阶段,强者恒强现象显著,但中小基金公司并非没有机遇,如果能发挥自身优势,找到属于自己的发展路径,也可在市场上拥有一席之地。

据《上海证券报》

工银瑞信基金荣膺“金牛奖”四项大奖

近日,第十九届中国基金业“金牛奖”榜单揭晓,工银瑞信基金实力问鼎“金牛基金公司奖”,同时旗下工银瑞信战略转型股票、工银瑞信信息产业混合、工银瑞信产业债券等三只基金,分别蝉联开放式“股票型五年期”“混合型三年期”“债

券型五年期”金牛基金奖。

此外,此次颁奖典礼还公布了“2022年金牛一长江最佳FOF标的基金榜单”,全市场仅10只基金入选,工银瑞信战略转型股票A作为唯一一只价值型投资风格基金荣耀登榜。

“同门基”个股买卖有进有退

随着基金半年报陆续披露,记者注意到,同一家基金公司甚至是同一位基金经理管理的“同门基”在同一个股上有进有退,出现截然相反的“分化交易”行为,这样的情况并不少见。

业内人士认为,“同门基”在个股上有进有退的情况是常见现象,其原因包括产品设计、投资风格甚至合规要求等因素。

“同门基”买卖现分歧

基金公司旗下产品在个股上有时会出现分歧操作的情况。例如,刘格崧管理的广发小盘成长、李耀柱和陈韞中管理的广发中小盘精选,在二季度分别增持和减持了圣邦股份。相比一季度末,前者在持股数量上增加幅度为4661%,后者的减少幅度为306%。

刘格崧管理的广发科技先锋、广发双擎升级A对亿纬锂能的持仓,同样有这样的情况。相比一季度末,前者在持股数量上增加幅度为1062%、后者减少幅度为9.41%。傅友兴管理的广发稳健增长A、广发稳健回报A对欧派家居的持仓,相比一季度末,两者在持股数量上的调整幅度分别增加8.4%和减少12.19%。

这样的情况并不少见。二季度末,章旭峰管理的富国产业升级、许炎管理的富国互联科技对恩捷股份的持仓,相比一季度末,在持股数量上的调整幅度分别增加8.04%、减少18.65%;杨瑨管理的汇添富数字未来、马翔和郑乐凯管理的汇添富创新增长一年定开,相比一季度末,两者对广联达持股的调整幅度分别增加19.9%和减少23.28%。

部分基金公司同一位基金经理管理的产品也在同一只个股上频频出现买卖分化。交银施罗德基金杨浩管理的两只产品出现了相左的交易选择。其管理的交银内核驱动、交银定期支付双息平衡分别对华友钴业做出了截然不同的持仓调整,相比一季度末,前者持股数量增加30%,后者持股数量的减幅为48%。

祁禾管理的易方达环保主题、易方达核心智造两只产品对TCL中环的持仓,相比一季度末,前者的增加幅度为9.46%,后者的减少幅度为24.28%。毕天宇管理的富国均衡成长三年持有A、富国高端制造行业A对隆盛科技的持仓,相比一季度末,前者在持股数量上的增加幅度为8.25%,后者的减少幅度为19.51%。

“背离”操作现象常见

通常来说,基金公司内部使用同一个研究平台,对同一家公司的投资逻辑应该一致,为何会出现大相径庭的买卖“背离”情况?业内人士认

为,这往往存在多重原因。一方面,部分基金公司投研团队分为不同的组,例如价值组、成长组、固定收益组等,不同的投资风格必然导致逻辑分化,各组之间研究支持并不一致,这种情况下,自然存在同一家公司不同基金在个股买卖上的背离情况。另一方面,公司产品定位不同,如强调稳健收益的产品和强调增厚弹性的产品在设计上就会存在偏差,同一只股票适应的产品类型也不尽相同。

“这种情况很常见,尤其是在投研人数众多,产品线布局广泛的大公司。”沪上某基金公司权益投研人士称:“能被纳入公司股票池的个股都是经过我们研究平台反复确认过的,比如有的基金经理偏‘左侧’风格,那么当出现估值快速抬升时,就会卖出离场;另一位基金经理更适合成长风格,认为长期估值并不算贵,选择此时加仓也是很正常的情况。”

某中型公募基金经理称:“同一基金经理管理的产品,在个股上有进有退的情况也是常见的,产品类型不同或者对个股仓位调整都有可能,这并不代表基金经理的投资理念出现偏差。”

看好权益资产投资机会

当下,市场维持震荡格局且行业轮动较快。展望后市,中欧基金预计,短期市场的持续震荡有望成为机构调整持仓并加码下半年机会的好时点。从行业角度排序,可持续优先关注具有政策支持、需求转旺且信贷支持较充裕的行业,尤其是中期具备高成长性和高确定性的新基建领域,例如其中的能源基建、绿电和数字基建细分板块。

诺德基金朱明睿认为,当前医药板块已进入底部区域,可把握黄金配置时点。因为医保相关政策的边际放松,头部公司实现出海并有望快速放量,对板块后市呈较乐观的态度。

鑫元基金指出,在成长行业方向,市场会更集中于业绩高增速的细分环节。电动车行业处于企稳的过程中,未来行业数据有望好于预期。食品饮料行业继续震荡,医药行业要关注创新药环节的动向。半导体行业和消费电子板块短期会受到海外市场的影响,需做好风险规避。

据《中国证券报》

