

全美房租持续走高 住宅型REITs渐成投资者新宠

□本报记者 陈晓刚

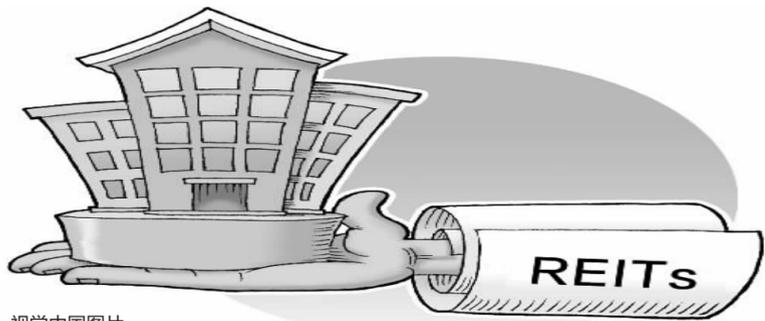
近期虽然美股市场显著反弹,但投资者仍然对自2018年10月初以来的这轮大幅调整心存余悸。由于经济衰退几率增加、股市波动性提升,风险较大的投资品种将导致持有者“夜不能寐”,风险较小的品种料将成为投资者的新宠。

近期一系列数据显示,全美房租正在快速走高。有分析机构指出,房地产投资信托基金(REITs)分红主要来源于租金,美国是REITs最成熟的市场。在美联储加息前景不确定的大背景下,REITs,特别是住宅型REITs由于其流动性高、收益稳定、风险较小,将非常具有投资价值。

租金涨势明显

房地产研究机构Zillow近期发布的报告显示,居民(家庭)将收入的32%以上用于房租的美国地区数量正在快速增加,美国15%的居民居住的地区租金平均比美国其他地区高出29%。

Zillow分析师表示,全美租金上涨的趋势十分明显,在过去的五年里,美国的租金水平中位数上升了11%,很多在美国收入中位数水平之上的居民将其收入的28.2%用于支付租金。Zillow警告称,当租房负担超过收入的



视觉中国图片

22%时,会导致社区更多的人无家可归。如果租金负担超过收入的32%,就会导致无家可归率的快速上升。

有美国媒体强调,近期美国工资增速远远赶不上租金增速,对于需要租房的美国中产阶级家庭来说,要么住得更小,要么搬得更远。根据美国国家低收入住房联盟(NLIHC)2018年年度报告,一名获得联邦最低工资水平的全职工人需要在一年中的52周内每周工作大约122小时,其工资才能负担平均市场租金水平的一处两居室住房。

Zillow美国租金指数(所有房屋)显示,截至2018年11月,美国房屋租金中位数达到

1449美元/月,为2011年11月编纂该数据以来的新高。2013年11月,美国房屋租金中位数达到1300美元/月,五年累计涨幅达到11.5%。

研究人士表示,美国可租房源特别是公寓的数量低于预期,美国经济、美联储货币政策和本市场的状况也影响了租金水平。考虑到美联储继续加息的概率较高,高房价以及供给不足短期内难以改善,预计美国租金涨势仍将持续。

住宅型REITs被看好

REITs分红主要来源于租金,即便美国利率上升会影响地产价值,但不一定会使REITs收益减少。分析人士预计,由于入住率上升空

间缩小,租金上涨将是推高住宅型REITs的主要驱动力。美国财经网站Real Money专门为此撰文称,分红型股票每季度分红一次,而一些住宅型REITs甚至可以做到每月分红,投资者可以放心持有,“晚上可以安然入眠”。

摩根大通发布的2019年REITs研究报告预测,2019年REITs的总回报率预计约为10%,其中包括约4%的股息,估值有望增长约3%。摩根大通称,如果未来市场“风险消除”,REITs将因为市场风格转换被更多视为“防御性”资产,而现在恰好是介入的不错时机。报告表示,最看好住宅类REITs,因为“需求广泛”。

摩根大通还强调,“千禧一代”居民更倾向于组成新的家庭,并带动住房需求。考虑到近期住房销售活动的低迷、更高的抵押贷款利率、更高的房产税等因素,房市状况更有利于租房市场。简单地说,“更多家庭正在组成,但是他们更倾向不买房产”。

部分基金经理也判断,如果美联储加息周期已至尾声,REITs将是未来前景最有利的资产类别之一,特别是REITs2018年第三季财报表现普遍优于预期。在当前财报季,当许多行业的企业下调未来业绩预期时,预估REITs在2019年的业绩将加速增长,其中住宅型REITs具有相对更高的成长性,目前对于长线资金来说是有很好的进场机会。

美国财政部 研究发行与SOFR挂钩债券

□本报记者 陈晓刚

据媒体报道,美国财政部正在研究与美版市场指标利率“有担保隔夜融资利率”(Secured Overnight Financing Rate,简称SOFR)挂钩债券发行事宜。

据报道,美国财政部已向部分一级交易商发放调查问卷,询问对潜在首次发行与SOFR挂钩债券的看法。本月晚些时候,美国财政部将公布下一季度再融资公告。

在问卷中,美国财政部还询问与SOFR挂钩债券是否会扩大投资者基础并使其多样化,以及是否会减少现有债券的需求和流动性。市场人士认为,如果美国财政部决定发行与SOFR挂钩债券,将有助于确立SOFR的市场基准地位。华尔街投行杰弗瑞的经济学家表示,鉴于发行这种债券的基础设施已经具备,美国财政部只需要大约6个月时间就可以发行与SOFR挂钩债券。

美国纽约联邦储备银行2018年4月推出SOFR,SOFR数据根据隔夜国债回购市场利率计算,在美国东部时间每天早8点公布。此前,伦敦银行同业拆息(Libor)一直是全球众多金融产品的定价基准,其来源于对约20家大型银行的每日调查。但监管部门发现,部分大型银行存在操纵Libor获利的情况。英国金融行为管理局已表示,将在2021年底前逐步淘汰Libor,希望以更为可靠的体系进行替代。

为寻找Libor的替代指标,美联储于2014年设立了替代参考利率委员会。纽约联储与美国财政部金融研究办公室在2017年11月发布的报告称,SOFR由三种美国国债回购利率组成,是最广泛的利率指标。美联储主席鲍威尔曾表示,SOFR是从美国市场深度最大、最有韧性、最稳健的融资市场衍生而出,这几个特点恰恰对应了Libor的不足,一个稳健的Libor替代利率将支持美国金融系统的稳定性。

港股高位回吐 把握区间行情机会

□麦格理资本股份有限公司 林泓昕

周一港股高位回吐,最多跌近500点。全天蓝筹股几近全线下跌,经历上周强势反弹后,也积累了不少回调空间,短线可留意26000点附近缺口的承接。此外,人行降准及中美贸易谈判已暂时消化,市场焦点重返全球经济表现,但数据无论好坏,或均将加剧市场波动。

近期内地方面经济数据大体欠佳,引发市场对经济前景担忧忧虑急升,不过政策层面的利好消息也较多。人行超预期降准促进风险偏好回升,大基建投资及稳汽车、家电消费等也传递出今年保增长正面信号。不过内地A股仍处于底部区域,尚未摆脱去年的跌势,而对港股只能指引结构性行情,部分受益于政策性利好的板块有望逆市上扬。

美股上周五止步五连涨,美国政府部分关门情况未见好转,上升动能或有所衰竭。本周美国将公布几项重要的经济数据,可预期上月经济质量不会太差,但后市预期不理想。另一方面,美股本周也将迎来新的财报季,但因为近期若干公司的盈利预警打击市场积极性,增速放缓预期不断升温。本月底,美联储将进行今年首次议息会议,鲍威尔近期态度表现偏鸽,但后续仍需基于经济数据实时情况进行调整。若是经济数据差强人意,市场将承受加息压力,而若数据下滑,即使加息放缓,也难以令市场接受。加上美股过去两周已反弹较多,继续向上料遇阻,短线或倾向波动,影响港股冲顶27000点关口。

港股恒生市场方面,权证成交上周主要集中在恒生指数和腾讯控股这两大资产,两者合计占权证总成交逾七成。恒指权证成交比重于部分交易日达四成以上,显示市场在弱市下倾向透过恒指权证作为入市工具。值得注意的是,恒指权证占比已反弹高于其认购证,其中上周三(9日)更以压倒性比重领先,较认购证超出12.8个百分点。腾讯权证成交比重普遍超过三成,其认购证持续受到资金关注。腾讯股价上周大涨6.63%,领先大市收复120天线。

近日大市气氛改善后,早前跌幅较深的板块开始反弹,医药股是其中之一。石药集团股价上周结束跌势,于10港元之下见底反弹,先后重夺10及20天线。中国生物制药股价见底4.53港元后,周一并收复10及20天线。石药认购证上周主要呈资金净流出,街货上周五回升至约2.8亿份。中国生物制药认购证近日资金流交替进出,反映市场以短线部署为主,街货回至8594万份。

去年沪、深股通的北上资金净买入约2942亿元人民币,同比大增47%;相反南下资金比较冷清,仅924亿元人民币的净流入,同比大降七成。资金持续流入A股市场,并流出港股市场,或许是因为多只新经济股如腾讯及小米集团等风光不再,令港股吸引力下降。腾讯股价去年累跌22.5%,而小米股价上周再创上市新低9.44港元,相比去年7月高位劲跌57.5%,吸引看多资金达八个交易日吸纳相关认购证。

港股1月行情已过半,大体维持升势,只是突破仍较困难。当前外围消息面偏反复,无论经济面还是政策面的利好和利空消息均需逐步消化,耐心等待更多数据的验证。市场信心已有所恢复,而指数也处于估值低位,在下有支撑上有阻力情况下,可留意区间行情机会。

电讯能源地产引领港股新年攻势 本周或进入整固期

□本报实习记者 周璐璐

2019年伊始,港股市场呈上了一份不俗的开年成绩单。截至2019年1月14日收盘,恒指报26298.33点,连续第四个交易日收盘站上26000点关口。数据显示,港股市场在开年后的九个交易日中有六个交易日连续收涨,期间恒指累计大涨1602.91点,涨幅6.4%。

市场分析认为,近期美股企稳回升、美联储加息预期放缓、内地利好措施等叠加利好因素共同造就了港股的这一波反弹行情。然而,本周美股企业将迎来2018年第四季度财报季,英国脱欧公投也将于本周进行,再加上美国政府停摆不断刷新纪录,外围市场不确定因素料将引发市场波动。

电讯、能源、地产板块助力反弹

分板块来看,2019年开年以来,电讯、能源和地产板块表现抢眼,其对应的恒生行业指数即恒生电讯业、能源业和地产建筑业指数涨幅居前,分别累计上涨4.39%、3.24%、2.69%,均跑赢恒指同期1.75%的涨幅。这三大板块不仅整体跑赢大市,多只个股股价还创阶段新高。

电讯板块方面,近期5G利好消息不断,5G概念股大幅拉升,推动电讯板块走高。数据显示,2019年迄今,光启科学累计大涨14%,领涨电讯板块;中国移动累计涨6.24%,14日盘中高见80.5港元,刷新2018年10月11日以来盘中新高;中国铁塔近几个交易日走低,涨幅有所回吐,但1月8日,该股股价高见1.58港元,刷新上市以来新高;另外,中信国际电讯、香港电讯以及和记电讯香港均累涨逾5%。基于新的产业发展逻辑和政策利好,机构认为5G投资行情会在2019年展开并于2020年获得加速。

受国际油价开年大涨提振,港股能源板块随之反弹。数据显示,2019年迄今,中国石油化工股份和中石化炼化工程分别累计上涨8.05%、7.15%;北京燃气蓝天累计涨7.11%,1月10日该股股价高见0.26港元,刷新2018年12月5日以来新高;中国神华则累计上涨6.76%。

受2018年第四季度香港楼价大幅下调且全球楼市不景气影响,港股地产股同期集体走软,直至2018年末才显现回暖趋势,进入2019年后,地产股持续攀升,展现出强劲的反弹态势。恒生地产建筑业指数2018年10月25日盘中低见3379.96点,创2018年年内最低点,此后震荡上

行;进入2019年以来,该指数强势反弹,1月11日盘中高见3933.28点,刷新2018年9月28日以来新高。与此同时,港股地产板块中多只股票股价刷新阶段高位。2019年迄今,富力地产大涨11.66%,1月14日盘中高见13.5港元,创2018年10月10日以来新高;九龙仓累涨9.56%,1月14日盘中高见22.7港元,创2018年9月3日以来新高;新世界发展累涨9.07%,1月11日盘中高见11.4港元,创2018年6月19日以来新高;长实集团累涨8.73%,1月11日盘中高见64.65港元,创2018年6月22日以来新高。港股地产股此波反弹一定程度上消解了此前香港楼价大幅下调的“阴霾”。1月14日,摩根士丹利发表研究报告预测,香港楼价将于2019年一季度触底,而去年底将上涨2%。在市值估值处于低位及市场预期美联储加息步伐放缓的背景下,该行预计地产股或跑赢大市,并对地产股评级由“符合预期”上调至“吸引”。

本周或进入整固期

经历了“六连涨”之后,恒指于1月14日走低。市场分析认为,利好大市的因素包括中国人民银行降低存款准备金率、中央再推出刺激消费措施及美联储主席鲍威尔发表“鸽派”言论

等,而上述利好市场都已消化,因而难支撑港股继续走高,本周港股将进入整固阶段,料恒指将在26000点关口以上高位震荡。

本周美股财报季拉开序幕,此前苹果公司、梅西百货和美国航空相继下调2018年第四季度盈利预期,包括高盛和花旗在内的投行也纷纷看淡该季度美股企业盈利。英国脱欧公投结果将于当地时间周二发布,目前结果仍不明朗,市场观望情绪较为浓厚。另外,截至1月14日,美国政府已经关门24天,再次刷新停摆纪录。叠加以上不确定外围因素,本周市场料将被波动,而易受外围因素影响的港股市场或受到一定影响。此外,志升证券研究部董事麦嘉嘉表示,港股上周累升逾千点,部分投资者或趁机获利,令港股本周出现整固。

诺德基金则认为,短期内港股市场不确定因素仍然较多,未来港股上行的动力将主要来自整体估值的修复。中长期来看,影响港股市场的主要是全球不确定因素以及内地经济政策的变化,但未来整体流动性有望得到边际性改善。展望未来两、三个季度,预计资金将逐渐从发达市场流向新兴市场,具有高股息率、低估值的港股市场有望再迎来一轮反弹行情。

中概网络股开年普涨 获客模式改革或助一臂之力

□本报记者 倪伟

2018年,中资互联网概念股掀起海外上市热潮,香港市场上包括美团、平安好医生等,美国市场上拼多多、趣头条等众多明星企业纷纷登陆资本市场。虽然互联网概念股2018年表现欠佳,但值得注意的是,2019年开年港美市场互联网概念股普涨。

业内人士在12日召开的行业会议中表示,中资互联网概念股在国际经济舞台上扮演着越来越重要的角色,而未来互联网概念的发展,关键在于获客模式改革。目前的上市潮仅是中国互联网企业加速的上半场,可预期在不久的将来,基于技术加速、平台优化和人口基数的共同优势下,下半场行业将实现“弯道超车”。

概念股新年普涨

2018年,港股美股市场掀起基于互联网技术的新经济公司上市潮。香港市场上,有包括美团点评、平安好医生等十余家明星公司上市,美国市场上,也有拼多多、趣头条等多家中资互联网明星企业崭露头角。然而2018年港股市场新股

破发率超7成,美国市场上中资股也受到贸易摩擦等因素的波及,两地市场的相关股票表现并不尽如人意,但值得注意的是,进入2019年,港美两地多数互联网概念股迎来明显的开门红。

截至北京时间14日,今年以来,平安好医生涨5.62%,拼多多涨16.58%,搜狗涨11.81%,涨幅最高的趣头条在不到半个月内已经涨幅高达41.89%。而除了次新股以外,老牌互联网概念股新年以来表现也可圈可点,其中阿里巴巴涨10.40%,京东涨9.32%,网易涨3.42%。

市场分析人士表示,中国互联网企业正在飞速发展,并且迅速渗透各行各业。虽然平台成熟度或不如发达国家现有的行业龙头,但是发展速度之快令世界吃惊。在资本市场上,基于互联网的上市公司比重也在快速扩张。据悉,2019年,两地市场上仍然有一大批基于互联网的新经济公司即将上市。业内人士表示,随着互联网对人们生活方式的影响越来越深入,基于互联网的新经济企业未来的发展空间不可限量。而值得注意的是,美国市场上的科技巨头脸书、苹果、奈飞、亚马逊和谷歌,都可以在中国的互联网企业中找到相应的对标,不排除未来有取而

代之的可能;而中国的美团、趣头条、映客、拼多多等新兴平台,却填补了海外市场的空白。预期未来中国的互联网经济将在硬件的加速、平台的优化以及人口基数的共同优势下,在资本市场上实现“弯道超车”。

“获客模式”助力“弯道超车”

在互联网经济高速发展的上半场,中国互联网大量依靠了人口红利、政策红利。然而进入国际资本市场进行角逐的下半场,当人口红利带来的用户快速增长出现“天花板效应”,如何进行“获客模式”改革,通过新的模式提高用户的忠诚度,并达到对平台的优化和创造更多的行业龙头,成为中国互联网概念公司能否真正“弯道超车”的关键。

在12日举行的互联网平台用户增长模式研讨会上,多位业内权威人士就互联网“获客模式”改革提出观点。

中国社会科学院新媒体研究中心副主任兼秘书长黄楚新表示,互联网已经进入存量阶段,如何盘活增量需要新的办法新的举措。中国互联网发展依附于人口红利、政策红利和技术红

了衰退风险。”因此,2019年的全球投资者将继续青睐黄金,将黄金当作一种有效的多元化投资标的和系统性风险对冲工具。

美元上涨或失去动力

世界黄金协会还指出,利率和美元对黄金的影响也将凸显。虽然黄金可能面临利率上升和美元走强阻力,但2019年,美元的上涨趋势可能正在失去动力。

首先,衡量美元相对一揽子主要货币走向的DXY美元指数从2008年低点已经上涨了将近10%,2016年出现过一次类似趋势,而后发生了大幅回调。其次,随着美联储的政策立场变得中立,尤其是由于近期美元的走势一定程度上是由其他央行维持较为宽松的货币政策推动的,美国利率升高对美元的正面影响将会消退。

世界黄金协会:今年全球投资者将继续青睐黄金

□本报记者 张枕河

世界黄金协会日前发布了今年全球经济趋势及其对黄金市场影响的展望。报告显示,2019年市场风险和经济增长的相互作用将推高黄金需求。未来,将有三大因素影响2019年金价走势,即金融市场不稳定性、货币政策与美元汇率走向、经济结构改革。

世界黄金协会中国区董事总经理王立新在接受中国证券报记者采访时表示,2019年的全球投资者将继续青睐黄金,将黄金当作一种有效的多元化投资标的和系统性风险对冲工具。

投资者将继续青睐黄金

世界黄金协会指出,在2018年,美元走强,美联储继续稳步加息,而其他央行保持较为宽

松的货币政策,特朗普政府的减税措施提振了美国经济。这些因素使投资者对黄金兴趣减弱,金价在全年大部分时间里面临了重大阻碍。但随着地缘政治和宏观经济风险加剧,新兴市场的股市出现了回调。最终,市场对美国科技股的抛售拖累发达市场股市随之回调。这导致空头补进黄金,年末金价轻松突破1280美元/盎司(较2017年年末同比下跌1%)。

随着2019年的到来,几个关键趋势将对黄金产生影响。

金融市场的不稳定性首先其冲击黄金表现。世界黄金协会表示,“我们在多个全球指标上看到了更高的风险和不确定性:高企的估值和更高的市场波动;欧洲的政治和经济不稳定性;保护主义政策可能导致的更高通胀率;更高的全球衰退可能性。这些趋势的共同作用加剧