

## 提高长期投资回报率

# 险企持续加码优质不动产

今年以来,多家险企纷纷披露大额不动产投资情况,涉及在商业地产领域相关投资项目近20个,远超去年同期。业内人士分析称,不动产属于回报稳定的资产,符合险资长期价值投资方向。未来,部分险企有望继续加大对优质不动产的投资力度。

●本报记者 黄一灵 薛瑾



视觉中国图片

### 大手笔投资不动产

中国证券报记者梳理中国保险行业协会披露的相关信息发现,近期,平安人寿、泰康人寿、友邦人寿等纷纷披露对多个大额不动产项目的投资情况,项目涉及商业地产、产业园区等。

其中,多个项目已经进入实际出资阶段,如平安人寿新增出资数千万

元投资北京丽泽商务区相关不动产项目;泰康人寿出资逾千万元投资北京燕园养老社区项目等。

值得关注的是,平安人寿日前还披露了拟投资不动产项目,包括东方万国项目、弘源科创项目、弘源国际项目、弘源新时代项目,总投资金额预计不超过73.33亿元。

平安人寿母公司中国平安首席投资官邓斌此前在接受中国证券报记者采访时表示,优质不动产项目除了能够带来长期租金收入,还拥有升值潜力,是可以穿越经济周期的资产。该公司会继续关注符合国家政策导向的不动产投资,以及优质商业不动产、保障性租赁住房等与国家经济

发展息息相关的领域。

中国太保相关人士也曾表示,中国太保坚持执行“哑铃型”资产配置策略。一方面,加强长期利率债的配置以延后固收资产久期;另一方面,适当增加未上市股权、投资性不动产等另类投资以提高长期投资回报率。

世邦魏理仕中国区总裁李凌称,经过几年的市场调整之后,中国的商业地产资产价格已经具备了相当强的吸引力,而防疫措施的优化和经济复苏将把这种吸引力转化成投资者的信心。目前国内的低利率水平也创造了良好的投融资环境。

红利。“从投资标的来看,部分也涉足商业地产项目。随着新一轮经济复苏的到来,产业地产发展机会明显增加,险资资金实力雄厚,对于产业经济的市场周期也把握比较精准,此类投资总体上符合预期。”严跃进分析称。

### 性价比非常高

上海易居房地产研究院研究总监严跃进对中国证券报记者表示,当前险企的不动产投资和过去有较大差异,经过三年疫情的冲击,很多不动产的估值已经进入谷底,投资的性价比非常高。同时,相关险企享受到了2022年房地产金融政策放宽的

品配售发行,获配机构中均出现险资身影,险资机构通过战略配售和网下配售合计配售金额超过百亿元。

值得一提的是,2022年12月,证监会副主席李超公开表示,加快打造REITs市场的保障性租赁住房板块,研究推动试点范围拓展到

市场化的长租房及商业不动产等领域。

业内人士介绍,保险资金体量大、期限长、资金稳定,但也面临负债端成本硬约束等问题。公募REITs相比于非标资产,以优质的基础设施作为底层资产,其自身具有较好的经营

性,往往与运营主体其他业务相隔离,出现风险传染的可能性较低。与此同时,REITs立足于项目现金流,优质资产能够提供长期、稳定、可靠的底层现金流。预计未来商业不动产REITs若正式推出,大概率将成为险资新的投资风口。

### 聚焦REITs领域

业内人士表示,险资偏好有稳定现金流,具备成熟、风险低等特性的资产。

在加大商业不动产投资之际,保险资金也将目光聚焦到基础设施公募REITs领域。Choice数据显示,截至2月6日,已有25只公募REITs产

# 存款产品受追捧 利率下行趋势难改

●本报记者 张佳琳

“这两天能帮客户约上大额存单吗?”一位银行客户经理在工作群里急问。得到的答复往往是“估计难,你试试额度放开后大清早就约”。

日前,中国证券报记者走访北京地区多家银行网点发现,客户对于大额存单以及普通存款热度不减。专家表示,经历了去年理财产品净值波动后,居民风险偏好有所下降,相对更倾向于投资保本保息的储蓄存款产品。

### 存款产品关注度高

日前,中国证券报记者走访北京地区多家银行网点时发现,大额存单“一单难求”的现象在春节过后仍然存在。“目前,我行大额存单的利率是三年年化3.1%,但现在没有额度。”建设银行北京丰台区一网点客户经理说:“有客户从上周五便开始预约,直到本周一还是没能抢到。”

华夏银行北京东城区一网点客户经理告诉中国证券报记者,当前大额存单额度依旧紧张。“您可以多刷刷客户经理的朋友圈,一看看到朋友圈里有额度,赶紧来抢。”

除大额存单外,在调研过程中,记者发现普通定期存款也成为投资者的

偏爱之选。一位在互联网行业工作的年轻人透露,准备将年终奖中的一部分拿来理财。出于求稳的心态,在对比股票、基金、理财等多种产品特点后,选择了利率略低、但有保障的三年期储蓄产品。

从数据来看,居民对于存款的偏爱程度确有增加。人民银行数据显示,2022年全年人民币存款增加26.26万亿元,同比多增6.59万亿元。其中,住户存款增加17.84万亿元,刷新历史纪录。2021年住户存款增加9.9万亿元,这意味着2022年一年居民多存了近8万亿元。

### 各银行利率略有差异

“坐标北京,哪家银行存款利率高?”有用户在社交平台上发问,不一会儿评论区里便热闹地讨论起来。“建设银行三年3%”“民生银行三年3.2%”“中信银行三年3.25%”……

对于储户而言,存款利率是考虑选择哪家银行的重要因素。中国证券报记者梳理发现,当前六大国有银行各期限挂牌存款利率基本相同,活期存款年化利率均为0.25%,三个月定期存款利率均为1.45%,两年定期存款利率均为2.15%,三年定期存款利率均为

2.6%,五年定期存款利率均为2.65%。

不过,在半年期和一年期定期存款利率方面,邮储银行略高于其余五家银行,分别为1.46%与1.68%;其余五家银行定期存款利率均分别为1.25%与1.65%。

股份制银行方面,总体而言,渤海银行、浙商银行、恒丰银行存款利率相对较高。

在活期、三个月、半年期、一年期存款方面,上述三家银行均将利率设置为0.35%、1.43%、1.69%、1.95%,高于其他股份银行;两年期存款利率方面,渤海银行利率最高,为2.65%,浙商银行和恒丰银行次之,为2.50%。

三年期存款方面,渤海银行利率依旧最高,为3.25%;恒丰银行与浙商银行紧随其后,利率分别为3.10%、3.00%。五年期存款利率方面,浙商银行利率最高,为3.25%;渤海银行、恒丰银行则分别为3.20%、3.10%。值得注意的是,作为“零售之王”的招商银行,活期与定期存款利率与除邮储银行外的其余五家国有银行持平。

### 利率或持续下行

近期部分银行在存款利率调整

方面有所动作,“上调”“下调”兼而有之。

例如,广西柳州农商行发布公告称,从1月31日起至3月31日,该行部分定期存款利率上调,最高利率上调至4%;相比之下,新疆天山农商行则自1月1日起,将部分单位存款挂牌利率进行下调,将三个月利率由1.485%调整为1.45%;六个月利率由1.755%调整为1.75%,五年利率由4.00%调整为3.85%。

对此,巨丰投顾高级投资顾问陈昱成向中国证券报记者表示,目前大型商业银行净息差为较低水平,在贷款利率低位运行的趋势下,继续下调存款利率变成可选项。对于中小银行而言,它们的融资渠道主要依赖揽储,适度上调利率有利于吸引客户。随着中小银行“开门红”揽储结束,预计未来存款利率会持续下行。

光大证券首席金融分析师王一峰接受中国证券报记者采访时表示,银行业需分层竞争,而不是单纯追求做大,如何平衡负债成本、信贷定价与风险,以及自身可持续经营能力,对于中小银行而言,是更重要的话题。展望未来,银行整体负债成本管控趋势不会改变,这也是利率下行所带来的必然结果。

## 信托业持续承压 培育新增长点成当务之急

●本报记者 石诗语

据不完全统计,截至2月6日,共有57家信托公司披露了2022年未经审计的财务报表。整体来看,多数公司经营业绩持续承压,仅有三成公司实现营业收入同比正增长。

业内人士分析,2022年信托公司业务结构和收入模式转型进入深水区,目前正处于新旧动能转换的关键阶段,信托公司亟待加快完成转型,并培育形成新的业绩增长点。

### 多家公司营收下滑

营业收入方面,有38家信托公司同比下滑,仅19家实现同比增长,占比33.33%。中诚信托研究院统计数据显示,2022年信托行业平均实现营业收入约14.41亿元,较2021年的18.03亿元减少3.62亿元,同比下降20.07%。

具体来看,信托公司营业收入以信托业务收入为主要支撑,从目前披露信托业务收入、固有业务收入业绩数据的55家信托公司来看,2022年信托业务收入总额为787.77亿元,同比下降16.79%。其中,有40余家公司手续费及佣金收入同比下滑,手续费及佣金收入在40亿元以上的信托公司仅4家。

净利润方面,57家公司中仅有19家公司实现同比增长。行业排名前5位的分别为平安信托、中信信托、华能信托、华润信托、建信信托,净利润分别为65.27亿元、30.16亿元、24.54亿元、23.01亿元、21.77亿元。其中,平安信托净利润涨势喜人,同比增长35.55%,中信信托净利润同比增长8.4%。

### 正处于新旧动能转换期

谈及信托公司经营业绩持续承压的原因,多位业内人士告诉中国证券报记者,近年来,信托业着力转型精品信托业务、服务信托业务等重点领域,业务结构和收入模式转型是2022年信托公司信托业务收入同比下滑的主要原因。

“信托公司积极创新转型,因此压缩了融资类业务和通道类业务,但新的业绩增长点尚未培育形成,导致信托业务收入出现下滑。”用益金融信托研究

院研究员喻智表示。

国投泰康信托研究院分析称,目前信托公司正处于新旧动能转换的关键阶段,传统业绩增长点日趋弱化,而新的业绩增长点尚未培育稳固,导致行业经营业绩承压明显。信托公司亟待加快完成转型,并培育形成新的业绩增长点。

在中诚信托投资研究部研究员崔继培看来,业务结构的变化使得信托公司收入模式发生变化。“信托业务收入正在加速从息差收入模式转向管理费收入模式,这也导致了信托报酬率的不断下降。”他表示。

### 积极探索转型方向

“尽管2022年大多数信托公司收入、投资收益都是下降的,但行业发展也体现出了较强的韧性。”金乐函数分析师廖鹤凯表示,对行业后市依然乐观。整体来看,在信托业转型带来的阵痛中,行业资产规模总体平稳,信托资金的运用得到结构优化。

展望2023年,百瑞信托研发中心认为,稳经济是今年的主基调,叠加疫情防控向好,经济基本面仍会呈现复苏趋势,预计信托行业主要经营指标有所好转。

“信托公司未来业务转型方向愈发明晰,信托公司可根据宏观经济政策和监管指引,依托自身资源禀赋优势,积极探索业务转型方向,不断提升核心竞争力,实现高质量差异化发展。”百瑞信托研发中心表示。

在探索信托业新的增长点方面,崔继培建议:“要加快信托业务的创新发展,形成稳定的固有业务收入来源,并提升风险项目的化解能力。”具体来看,信托公司一方面要紧抓优质资产和客户服务,扩大存量市场份额,另一方面也应牢牢抓住机遇,挖掘增量市场空间,加快创新发展。

此外,崔继培认为,信托公司要主动参与区域重大战略和区域协调发展项目,持续提升服务实体经济质效,要积极参与资本市场业务,扩大标品信托、股权投资信托管理规模,获取更多管理费收入和金融资产估值提升带来的收益,同时要加快发展财富管理,提升客户服务水平。

## 融资客积极加仓电力设备行业

●本报记者 李梦扬

春节假期后首周A股市场交投活跃,其中三个交易日成交额均突破1万亿元。作为增量资金之一,两融资金积极入场。Wind数据显示,截至2月3日,两市融资余额报14581.05亿元,1月以来两市融资余额增加超百亿元。分行业来看,截至2月3日,1月以来电力设备行业以超50亿元的融资净买入额位居第一。

业内人士表示,在经历了连续3个月的大幅净流入后,外资流入节奏或将开始放慢,内资在前期蓄势后有望形成合力,推动A股延续修复行情。

### 融资余额增加135.94亿元

Wind数据显示,截至2月3日,两市两融余额报15518.34亿元,两市融资余额报14581.05亿元,两市融券余额报937.29亿元,1月以来两市融资余额增加135.94亿元。

从行业融资净买入额排名看,按申万行业划分,截至2月3日,电力设备行业是1月以来融资净买入额最多的行业,达56.30亿元;计算机行业融资净买入额位居第二,为32.17亿元;公用事业、汽车、通信、有色金属等行业融资净买入额居前,均超10亿元。

民生证券首席策略分析师牟一凌表示,未来能源安全的重点在于“多元供应保障安全、有序替代、强化底线思维”,这也将带来新的投资机遇,如供给侧端可以进一步增加可再生能源发电量等。

展望2023年,国海证券分析师杨阳认为,电力板块方面,在燃煤成本和硅料价格下行趋势影响下,火电盈利以及绿电成长有望修复,而在电力紧张背景下,火电和核电建设亦有望提速,产业链相关设备投资机会值得重视。

### 融资客收益颇丰

从个股情况来看,截至2月3日,1月以来融资客加仓居前的五只股票分别为长江电力、中国联通、中国中免、中国电信、歌尔股份,融资净买入额分别为14.18亿元、8.98亿元、7.44亿元、7.23亿元、6.65亿元。从市场表现来看,截至2月3日,1月以来这五只股票中除长江电力、

中国中免分别累计下跌0.38%、2.35%外,其他股票股价均上涨,其中歌尔股份累计涨幅超30%,融资客收益颇丰。

值得一提的是,在近一个月融资客加仓居前的股票中,出现多只电力股,如长江电力、华能水电、中国核电等。

截至2月3日,1月以来融资客减仓居前的五只股票分别为万华化学、伊利股份、贵州茅台、东方财富、隆基绿能,融资净卖出额分别为10.84亿元、7.18亿元、6.62亿元、5.35亿元、4.74亿元。从市场表现来看,截至2月3日,1月以来这五只股票整体表现不俗,东方财富累计涨幅超16%,隆基绿能、万华化学、贵州茅台累计涨幅超5%。

### 关注资金面变化

整体来看,今年1月A股市场迎来普涨行情。截至2月4日收盘,1月以来上证指数累计上涨4.84%,深证成指累计上涨8.14%,创业板指累计上涨8.41%。两融资金虽然春节前出现一定的流出迹象,但在假期后逐渐回流。

目前市场较为关注资金层面的变化。“展望2月,内资在前期蓄势后有望形成合力,推动A股走高。”西部证券首席策略分析师易斌表示,随着两融资金接力外资成为新的增量资金来源,跨年行情仍在途中。经济政策的实施以及金融体系与国企改革相关政策的逐步落地,有望进一步提升市场情绪。

易斌还提到,对于外资而言,年后增持的新能源车和食品饮料板块的核心逻辑在于对国内扩大内需的消费刺激政策预期;而对于两融资金而言,其关注领域则更多集中在金融体系改革和安全领域。虽然两者偏好存在明显差异,但底层交易逻辑均是来自对经济与金融政策的预期。

行业配置方面,中金公司研究部策略分析师、董事总经理李求索建议,短期可以紧跟政策边际变化的节奏,中期偏向成长,建议关注三大方向:一是政策出现边际变化较大的领域,如受疫情影响的消费行业,包括食品饮料、家电、轻工家居等;二是高景气度、有政策支持、产品有竞争力的成长赛道,包括科技软硬件、高端制造等;三是股价调整相对充分、中长期前景较为明朗的领域,如医药、互联网等。