

减持地产股 险资加码物权资产

本报记者 陈晶晶 北京报道

2023年,保险资金逐步“撤离”地产股。

据东方财富Choice数据,今年年初至11月22日,多个保险公司资金账

开启减持之路

今年年初至11月22日,多个保险公司资金账户减持了保利发展、碧桂园、万科A、招商蛇口等地产股。

近日,保利发展发布的股东集中竞价减持股份结果公告显示,泰康人寿保险有限责任公司(以下简称“泰康人寿”)减持总股本的0.74%,持股比例从7.05%降至6.31%。

实际上,泰康人寿入股保利发展需要追溯到7年前。2016年,泰康人寿出资60亿元认购保利发展非公开发行股份,每股8.19元,交易完成后一跃成为保利发展的第二大股东。时至今日,泰康人寿首次采取减持股票措施。

11月14日,保利发展最新公告披露,此次减持计划实施前,泰康人寿持有保利发展股份约8.44亿股,占公司目前总股本的7.05%。2023年4月15日,保利发展披露《保利发展控股集团股份有限公司股东集中竞价减持股份计划公告》(公告编号

接盘不动产项目热情高

截至2023年11月22日,保险公司正在实际出资阶段的大额不动产投资计划有9个,总投资额合计达900亿元以上。

值得注意的是,相对于过去在资本市场频繁“扫货”,现在的险资对大宗不动产交易表现出了浓厚的兴趣。

戴德梁行、仲量联行等第三方机构的报告显示,从投资类型来看,目前险资在不动产领域的布局以商业酒店、产业园区、仓储物流、办公楼等为主。

公开数据显示,年初至今,平安人寿、友邦人寿、泰康人寿、太保寿险、中邮人寿、大家人寿等多家保险公司先后投资了大型不动产项目。

例如,大悦城(000031.SZ)9月29日公告显示,中邮人寿保险股份有限公司为符合条件的意向受让方,受让大悦城控股子公司西单大悦城有限公司(以下简称“西单大悦

城”)公开挂牌转让北京昆庭资产管理有限公司(以下简称“北京昆庭”)100%股权及债权。9月28日,中邮人寿与西单大悦城签署了产权交易合同,成交价为挂牌底价,约42.56亿元。公开资料显示,北京昆庭的主要资产位于北京市东城区安定门外大街208号的中粮·置地广场项目,总建筑面积81454平方米,另有车位377个。

9月26日,上海万达广场置业有限公司(以下简称“上海万达广场置业”)发生股东变更,原全资大股东大连万达商业管理集团股份有限公司退出,新增股东上海家昇管理咨询合伙企业(有限合伙)(以下简称

2023-036)称,泰康人寿计划自2023年5月11日至11月10日期间,通过集中竞价交易方式,减持其持有的通过非公开发行取得的公司股份不超过1.55亿股,减持比例不超过公司总股本的1.3%。其中,2023年7月28日至9月4日,泰康人寿减持了8176.97万股,减持比例为0.68%,减持价格区间为14.13—14.88元/股,减持总金额约11.8亿元。

保利发展还在公告中表示,自本次减持计划起始日至2023年11月10日,泰康人寿通过集中竞价交易方式,累计减持了其通过二级市场集中竞价交易取得的公司股份694.78万股,占公司总股本的0.06%。

截至2023年11月10日,此次减持计划实施期间已届满。也就是说,在上述减持计划完成后,泰康人

寿合计减持了保利发展0.74%股份,持股比例从7.05%降至6.31%。

此外,中国平安减持碧桂园股票一事也是近期市场关注的焦点之一。碧桂园2023年中期业绩报告显示,截至2023年6月30日,中国平安(601318.SH)仍持有碧桂园约14.85亿股,持股比例为5.37%,平安资管(香港)公司作为投资经理持有并管理该股份。

8月11日,平安资管减持碧桂园1409.4万股股份,持股数降至13.82亿股,持股比例降至4.99%。

11月初,市场传出中国平安将收购碧桂园并承接其债务相关消息。随后,中国平安于11月8日发布澄清公告称,公司没有任何与此相关的交易计划或讨论。截至目前,公司未持有碧桂园的股份。

向商业酒店、产业园区、仓储物流、办公楼等不动产项目。

某资深保险资管人士对记者分析称,当前房地产市场深度调整,不动产项目价格处于低位。未来,一、二线城市核心地段的不动产项目具

有较大升值空间,当前也是险资加大配置时机。此外,一位保险公司投资部总经理对记者表示,保险公司减持地产股票,加码物权资产,实际上是投资思路的更迭,即正逐步从中短期套利思维向长期经营转变。

由上述系列公告可知,近两个多月时间内,中国平安已清空碧桂园股份。

另据东方财富Choice数据,今年三季度,多个保险公司资金账户还减持了万科A、招商蛇口等地产股。

“部分房企海外债券出现违约的现象,其股价下跌,导致一些保险公司作为股东不得不减值计提、估值调整以及其他权益调整。面对这种情形,险资‘撤退’属于正常商业行为。”一位保险公司投资部总经理对记者表示。

而在已减持离场的保险公司中,投资获得浮盈的情况仍是多数。例如,泰康人寿投资保利发展,其入股时每股定价约8.19元,以7—9月每股减持价约14元计算,除去每年分红等,其仍获得了较大浮盈。

产项目。据披露,该笔交易是友邦人寿自成立以来实行的最大一次资产收购。友邦人寿将为完成此项目的建设和后续运营继续提供资金,预计项目总投资不超过87亿元,资金主要来源于保险责任准备金。

根据中国保险行业协会官网披露的交易统计,截至2023年11月22日,保险公司正在实际出资阶段的大额不动产投资计划有9个,总投资额合计达900亿元以上。

“不动产项目,尤其是优质地段的商业地产,具有抵抗通胀、抵御波动的特征,能够产生长期且相对稳定的经常性租金收入,跨越周期实现保值增值。”上述保险公司投资部总经理表示。

据了解,与传统房地产不同,新经济地产是指随着数字经济的发展而出现的新型房地产资产。典型的包括物流园区、数据中心等。新经济不动产有几个典型的特征:一是政策支持,与实体经济联系更紧密,而且代表新的经济方向;二是具备发行公募REITs的资产。

近年来,保险资金在租赁住房领域迎来机遇,相关鼓励政策也不断出台。2022年2月,银保监会、住房和城乡建设部发布《关于银行保险机构支持保障性租赁住房发展的指导意见》,引导保险机构为保租房提供资金和保障支持,参与基础设施领域不



在减持地产股的同时,险资将目光转向了商业酒店、产业园区、仓储物流、办公楼等不动产项目。视觉中国/图

穿越周期获得稳定收益

经过深度调整,现在物权的价格比较低,在宏观经济修复以及行业回暖的预期下,不动产项目有望带来较好的长期投资收益。

“不动产类的实体是为数不多的可以匹配长期保险负债的。而且这两年国债利率在下降,其预期收益率可能高于同样长周期的国债。同时,许多不动产项目的估值已进入低谷。在宏观经济修复,以及行业回暖的预期下,不动产项目有望带来较好的长期投资收益。”上述保险公司投资部总经理表示。

除了购物中心、商业写字楼等传统的房地产业态,保险公司对产业园区、物流仓储等收租型物业的兴趣也日益浓厚,而这些都属于近两年不断走热的新经济地产范畴。

据了解,与传统房地产不同,新经济地产是指随着数字经济的发展而出现的新型房地产资产。典型的包括物流园区、数据中心等。新经济不动产有几个典型的特征:一是政策支持,与实体经济联系更紧密,而且代表新的经济方向;二是具备发行公募REITs的资产。

近年来,保险资金在租赁住房领域迎来机遇,相关鼓励政策也不断出台。2022年2月,银保监会、住房和城乡建设部发布《关于银行保险机构支持保障性租赁住房发展的指导意见》,引导保险机构为保租房提供资金和保障支持,参与基础设施领域不

动产投资信托基金(REITs),并明确了以市场化方式提供适配其融资需求的产品。目前,保险资金可以覆盖租赁住房的投资收购、开发改造、运营管理、资产证券化产品的发行及退出等各环节。

以保障性租赁住房为例,保险机构在住房租赁行业不仅可以驱动驱动保险负债良性增长。目前,保障性租赁住房是险资的重要投资标的。已经公开发行上市的多只保障性租赁住房REITs中,大多有保险资金作为战略投资者。

据知情人士透露,经过深度调整,现在物权的价格比较低,只要经济继续保持中高速增长,预期回报就有保证。同时,个别保险公司收购的关键点是,在价格非常便宜的基础上,一些项目套上杠杆,依然可能实现年化收益率达到8%以上。

此外,上述业内人士还指出,险资未来也可能选择投资房地产产业链上下游的企业,如建筑、建材等领域,这些领域同样具有较为稳定的收益和抵御波动风险的作用。

银行减费让利扩围

本报记者 杨井鑫 北京报道

继六大国有银行之后,多家股份制银行、城商行和农商行也相继宣布新一轮减费让利举措,进一步提升客户金融服务体验。

据悉,招商银行、中信银行、兴业银行、光大银行、平安银行、广发银行等股份制银行减费让利的措施涉及银行承兑汇票工本费、商业承兑汇票工本费、个人存款账户对账单打印费、安全认证工具工本费及信用卡相关服务费用等。江苏银行、苏州银行等10余家中小银行公告了对部分服务价格执行标准及优惠措施进行调整。

《中国经营报》记者采访了解到,监管部门三令五申禁止银行乱收费,并针对银行违规收费行为开展了一系列的专项检查。实际上,规范收费和减免部分服务收费是降低市场主体融资成本的重要方式,有利于银行惠企利民,提升客户服务满意度。目前,银行减费让利覆盖的业务范围已经比较广泛,包括票据业务、账户服务、银行卡业务、结算类业务、电子银行业务、贷款业务等。其中,贷款业务相关费用的减免力度较大,多数银行贷款中的资产评估费、公证费等第三方收费都在减免项下,而这部分费用支出均由银行承担。

提升客户体验

11月22日,中信银行发布关于调整部分服务价格,提升服务质效的公告。公告称,中信银行在继续实施已有减费让利政策的基础上,积极推出惠企利民措施,进一步减轻实体经济经营成本和金融消费者负担,着力提升金融服务质效。具体举措包括:自11月30日起,免收银行承兑汇票工本费和商业承兑汇票工本费,优惠期限为长期,企业和个人安全认证工具工本费按不高于成本价收取;继续保持较低的银行承兑汇票手续费费率水平,按照每笔票面金额的0.5%收取;继续向信用卡客户提供免费短信通知,提供转出信用卡溢缴款至境内本人本行账户免手续费的服务,提供年费补刷机制,提供容

多地让利超百亿

事实上,在这轮银行集体调整部分收费标准之前,监管已经要求银行降低支付结算业务的相关手续费。2021年6月,央行、国家发展改革委等多部门联合发布了《关于降低小微企业和个体工商户支付手续费的通知》,要求银行对部分票据业务、收单业务和人民币对公转账汇款、银行账户服务、电子银行服务等服务项目收费标准进行调整。同时,继续严格执行本票和汇票手续费、同城本行人民币对公转账汇款手续费免收政策。

从政策的落地情况看,目前银

行对支付结算相关的多项业务收费已经有所调整。光大银行一家营业网点员工表示,自2021年9月起,该行就已经免除了支票工本费、挂失费;免除了账户服务的对公账户开户费、结算账户管理费和年费;免除了对公单笔10万元以内本行转账汇款手续费。同时,对标准类商户借记卡发卡服务费、收单服务费及对公单笔10万元以内跨行转账汇款手续费实行9折优惠。

一家国有大型银行人士称,银行减费让利最大的是减免贷款中的相关收费,其中包括资产评估费、公证费等。以资产评估费为例,此前不同规模的资产评估收费标准不同,一笔在500—2000元。“这笔费用现在是由银行直接来承担,减轻了企业贷款中的费用负担。”

针对银行减免费用的规模,目前不少地方披露今年的数据已经破百亿元。人民银行深圳市分行统计数据显示,截至2023年9月末,深圳市金融机构累计为小微企业、个体工商户等4300多万经营主体减费让利124亿元。

人民银行江苏省分行数据显示,今年前三季度,江苏省内本外币贷款新增2.6万亿元,居全国第

一。截至2023年9月末,在江苏落地和实施的央行政策工具有13项,存续余额近7000亿元,对实体经济让利金额超过100亿元。

值得一提的是,有地方市场监管部门今年针对银行收费情况也加大了检查力度,以落实优化地方营商环境目的。记者了解到,近日,济南市市场监管局、济南市高新区市场监管局联合开展商业银行涉企收费专项检查工作,对高新区3家省级分行进行抽查,重点聚焦“是否存在借贷款之机,以各种名目强制向客户捆绑收取费用”“是否存在不执行小微企业收费减

据了解,10月12日中国银行业协会发布了《关于调整银行部分服务价格提升服务质效的倡议书》,提出了取消商业汇票工本费、降低银行承兑汇票手续费、减免个人存款账户对账单打印费、对安全认证工具工本费实施成本定价方式和综合提升信用卡服务质效等倡议。其中,对于信用卡服务提升质效提到了提供年费补刷机制、提供容时容差服务等措施。

在倡议发布之后,六大国有银行集体进行了官宣,对于银行的部分服务收费启动了新一轮的减费让利,招商银行、平安银行、广发银行等股份制银行也快速发布公告跟进。

此外,江苏银行、苏州银行、烟台银行等城商行陆续发布了类似公告。罗庄农商行、兰陵农商行、高唐农商行、庆云农商行等一批农村商业银行也官宣调整了相关的收费。

“此次银行业新一轮的减费让利是以提升客户服务体验为主,对银行的收入和利润不会造成太大的影响。”一家券商银行业分析师认为,如今银行的各项收费已经比较公开透明,进行调整的主要是一些可以免除的收费项目。按照他的说法,银行的一些收费项目为银行带来的收益几乎可忽略不计,却对客户体验影响较大。通过费用免除,不仅能够贯彻惠民利民政策,还有利于提升银行整体形象。