



记者观察

人民币资产 不会因汇率波动“褪色”

刘琪

4月下旬以来，人民币对美元贬值压力明显上升。

从人民币对美元中间价来看，4月19日报6.372元，随后连续下调，4月28日报6.5628元，期间下调幅度超过1900个基点。与此同时，在岸、离岸人民币对美元汇率也大幅走低，截至目前，均跌破6.6关口。造成近期人民币汇率贬值的原因有多方面，其中最直接的影响因素在于美联储连续释放“鹰派”信号，从而导致进一步加息预期不断加强。在此背景下，美元指数、美债收益率双双上涨，尤其是美元指数更是自2020年5月19日以来首次突破100。而美元指数的强势表现则造成非美货币承压，离岸人民币汇率也因此受到下行压力。

短期来看，人民币贬值压力或将持续，但是从中长期来看，人民币汇率持续单边贬值的可能性不大。原因在于，我国经济金融保持着良好的韧性和活力，长期向好的基本面不会改变，以及在国际收支有望延续双顺差的背景下，人民币汇率不存在大幅贬值的基础。

值得关注的是，近期外资投资境内股票和债券波动有所加大，但人民币汇率的波动并不会让人民币资产“褪色”。可以看到，近两日人民币对美元汇率仍处于贬值状态，但被视为“聪明钱”的北向资金却保持净流入态势。据Wind数据显示，4月26日、4月27日，北向资金净流入分别为15.43亿元、43.59亿元；截至4月27日买入净买入16129.4亿元，较4月19日的16090.47亿元小幅增长。

外汇局方面近期也表示，跨境证券投资短期波动不代表外资流动的总格局，更不能代表外资的长期投资意愿。随着市场对一些短期影响因素的消化和预期的释放，境外机构对中国证券投资将会回归平稳，长期价值投资仍然是主要考虑因素。

实际上，人民币资产的吸引力在不断增强。外汇局此前公布的数据显示，2018年至2021年，外资累计净增持中国境内股票和债券超7000亿美元，年均增速达34%。另据国际货币基金组织(IMF)近期发布的数据显示，2021年第四季度人民币在全球外汇储备中的占比升至2.79%，位居全球第五位，达到5年来最高水平，这表明人民币资产受到更多海外主权投资机构的认可。

人民币资产的吸引力主要源自三方面：首先，中国经济基本面良好，经济内生增长潜力巨大，为人民币资产长期向好提供了强有力的支撑；其次，人民币资产与发达经济体、新兴经济体资产价格、收益的相关度较低，是国际投资组合分散风险的较好选择，具有分散化的投资价值；再次，当前外债在中国股市债市中的占比为3%至5%，全球资本进一步增配中国资产仍有较大潜力。

基于此，合理相信人民币汇率有能力在合理均衡水平上保持基本稳定，人民币资产成色将更足。

华林证券夯实财富管理优势 一季度线上收入同比增44%

周尚仟

4月28日晚间，华林证券披露第一季度财务报告。作为近期科技金融转型的新一代互联网券商代表，公司不断加强数字化升级改造，发力线上财富管理业务。一季报显示，华林证券营业收入3.29亿元，归属上市公司股东的净利润1.48亿元。

今年以来，华林证券持续夯实财富管理线上业务优势，持续构建公司业务增长的全新驱动力。虽受市场交易萎缩影响，华林证券一季度财富管理业务却实现逆势上涨。其中，经纪业务手续费净收入约1.36亿元，同比上涨13%，整体财富管理业务收入同比增长16%，其中线上业务部分同比增长44%。值得关注的是，华林证券线上业务的收入贡献占比已从去年同期的29%提升至36%。

作为华林证券传统强项的投资银行业务，一季度亦迎来开门红。截至4月26日，华林证券成功保荐康冠科技、铭科精技、中策印刷等项目成功过会。一季度实现投资银行业务手续费净收入约0.53亿元，同比增长42%。与此同时，华林证券票据业务在一季度开始发力，收入同比增长97%，交易量达3587亿元。

开年来A股市场的持续回调为各大券商自营投资业务带来巨大压力，持仓资产的市值萎缩成为券商一季报盈利下滑的重要因素。受市场波动影响，华林证券自营投资收益有所下滑，但因公司在去年三季度及时调整自营投资策略，减少短期权益资产投资，未来市场行情波动对华林证券业绩影响将进一步缩小。

交行河南省分行多元化融资 助力企业高质量发展

交行河南省分行充分展现大行担当，在投行业务领域利用多元化表外融资渠道，与银行表内融资形成互补，通过债券、信托、租赁、并购等多元化融资渠道，全面支持省内企业高质量业务发展。今年截至目前，交行河南省分行共为9家客户承销债券49.5亿元，投放并购贷款9.81亿元，落地包括信托、租赁等集团内外流转业务23.2亿元，为河南省经济可持续发展健康积极贡献“交行力量”。(CIS)

郑州多家银行二手房首套房贷利率降至4.6% 专家称房贷利率“破5”将成趋势

本报记者 彭妍

近日，据《证券日报》记者了解，郑州市内部分银行已将二手房的首套房贷利率下调至4.6%，新房首套房贷利率保持不变，最低可达4.9%。

记者进一步梳理发现，近期包括郑州在内的全国多个城市个人住房贷款利率均出现下调，且幅度不小。有部分城市的首套房贷利率已降至4.6%，与5年期以上LPR持平。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉对《证券日报》记者分析称，未来还会有更多城市下调首套房贷的LPR加点水平，降至5%以下将成趋势。

多家银行首套房贷利率 下调至4.9%以下

近日，有消息称，“中原银行在郑州市针对毕业5年以内的大学生推出房贷利率优惠政策，且首套房贷利率低至4.5%”。

对此，《证券日报》记者以购房者身份，致电中原银行位于郑州市金水区、中原区多个营业网点。上述网点的个贷经理均表示，目前没有收到房贷利率降至4.5%的通知，也并未针对毕业5年以内的大学生(全日制大专及以上学历)推出房贷利率优惠政策。不过，二手房的首套房贷利率近期下调至4.6%。

另外，郑州市部分股份制银行中原区营业网点的个贷经理告

诉记者：“银行二手房首套房的贷款利率近期从4.9%下降至4.6%，新房首套房贷利率保持不变，最低可达4.9%。”

事实上，自郑州3月1日发布房产新政以来，不但限购限售政策有所放宽，个人住房贷款利率也出现较大波动。去年下半年，该市首套房贷利率一度达6%以上，而今年春节之后，已普遍降至5.145%。从目前来看，不少主流银行已将郑州市首套房贷利率降至4.9%及以下。

近期，全国多个城市的商业性个人住房贷款利率均出现下调。据贝壳研究院发布的重点城市主流房贷利率最新数据显示，其监测的103个重点城市主流首套房贷利率为5.17%，二套利率为5.45%，分别较3月份回落17个基点、15个基点，利率水平为2019年以来月度新低。苏州、南通首套房主流利率已降至4.6%，与5年期以上LPR持平，其余城市首套房主流利率均低于6%。

对于未来房贷利率走势，业内专家普遍认为，房贷利率仍有下调空间。从近期各项政策来看，相关部门多次发声，强调保障好刚需群体信贷需求，在贷款首付比例和利率方面对首套房购房者予以支持。

贝壳研究院首席市场分析师许小乐称，未来房贷利率将进一步宽松，利于市场修复。预计后期会有更多城市降低商贷首付比例和房贷利率，调整“认房认贷”标准，更多城市首套房利率有望降至4.6%

据贝壳研究院发布重点城市主流房贷利率最新数据显示，其监测的103个重点城市主流首套房贷利率为5.17%，二套利率为5.45%，分别较3月份回落17个基点、15个基点，利率水平为2019年以来月度新低



王琳/制图

的基准线。下半年房地产市场有望回升

4月15日，国家统计局发布70个大中城市住宅销售价格月度报告，3月份，70个大中城市中，商品住宅销售价格环比下降城市个数减少，同比下降城市个数增加；各线城市商品住宅销售价格环比趋稳，同比下降或涨幅回落。

不过，中原地产首席分析师张大伟对《证券日报》记者表示，虽然房贷政策的持续宽松，放款

难已有所缓解，但受疫情和热点城市改善需求影响，信贷政策依然严格，楼市的整体热度上升缓慢，市场依然期待更多稳增长政策出台。预计将有更多城市加快政策调整节奏。

据中原地产研究院最新统计数据，年内已有近110城发布楼市新政。截至4月28日，全国4月份累积房地产稳增长政策已超过60次。最典型的政策内容主要包括房贷首付降低、公积金政策宽松、下调房贷利率、人才补贴、购房补贴等方面，借助需求端政策的不断发力，以促进刚需和改

善需求释放。易居研究院智库中心研究总监严跃进在接受《证券日报》记者采访时表示，4月份各地陆续推出楼市利好政策，对房地产市场有一定积极作用。总体来讲，二季度房地产市场将回暖，但也面临一些压力和阻力。预计二季度房地产市场有望筑底企稳，随着政策效应的释放，并在下半年逐步回升。

“随着房地产调控政策放松效果持续显现，对于市场来说有望逐渐企稳，政策见底后，2022年三季度市场底部有望加快出现。”张大伟表示。

年内首单REITs上市成交近7亿元 万亿元市场投资潜力突出

本报记者 王思文

从第一批基础设施公募REITs发行到第二批，再到常态化发行，投资者对其关注度和参与度正在逐渐提升。4月28日，首单央企高速公路REITs——华夏中国交建REIT上市，单日成交额6.99亿元。成交金额与单日涨幅均位列同类基金首位。

业内分析人士表示，公募REITs投资潜力可期，建议投资者理性看待其二级市场价格波动，优选部分受疫情扰动较小、经营稳健、区域环境稳定的产品。同时，持续关注相关产品的扩募机会。

二级市场交投活跃 监管三提公募REITs发展

4月28日，华夏中国交建REIT于上交所上市，作为2022年首单挂牌上市的首单公募REITs，市场参与热情高涨。集合竞价阶段涨幅为

5.31%；开盘26分钟后，成交金额破2.4亿元；盘中涨幅一度达7.46%；截至收盘，涨幅为2.2%，累计成交额6.99亿元。

对此，北京地区某大型券商产品经理表示，“对于华夏中国交建REIT首日表现，业内早有预期。累计前两批已发行公募REITs产品，目前市场仅有12只相关产品，仍然是比较稀缺的投资品种，新产品上市自然容易获得市场关注。”

事实上，该公募REIT产品在募集期间就受到投资者追捧。例如，在网下投资者询价环节，有认购意向的资金量占到初始网下发售份额数量的38倍，面向公众发售的份额更是一日售罄。最终，机构网下认购和公众认购均启动比例配售，共吸引超1500亿元资金参与。

据悉，华夏中国交建REIT已安排多家做市商提供流动性服务，为完善二级市场流动性机制提供助力。

获投资者密切关注的背后，是公募REITs产品蕴含诸多投资价值。一位公募REITs基金经理分析称，公募REITs具有稳定的现金流和值得期待的高比例分红，还可以通过二级市场操作获利。

建信基金方面对《证券日报》记者称，“公募REITs的平均涨幅较大，且与其他大类资产相关性较低。而当前该市场存量规模较小，难以满足广大投资者的配置需求。”

监管方面，近期多次强调推进公募REITs市场加速发展。例如，4月26日证监会发布的《关于加快推进公募基金行业高质量发展的意见》中，三次提到“公募REITs”；要积极推动公募REITs等创新产品发展；要稳步拓展沪深交易所基金通平台业务功能，为场外投资者投资公募REITs等场内基金提供补充性渠道；要支持公募主业突出、合规运营稳健、专业能力适配的基金管理公司设立子公司，专门从事公募REITs等业务。

“公募REITs市场是一个万亿元级别的市场，符合经济转型和基础设施发展趋势，各方面机制正在逐步完善成熟。其管理方式和一般的二级市场证券资产存在较大差异，允许设立专业REITs子公司开展业务有利于盘活存量资产，进而带来REITs业务发展。”博时基金方面对《证券日报》记者表示。

产权类收入完成率较高 现金流量净额有所分化

目前，全市场12只公募REITs成交较为稳定，且整体走势上行，但单只产品的涨幅情况有所分化。据东方财富Choice数据显示，今年以来，截至4月28日，博时蛇口产业园REIT涨幅超10%，富国首创水务REIT、中航首钢绿能REIT两只产品涨幅超3%，华夏越秀高速REIT、浙商沪杭甬REIT等产品价

盘点10家新三板挂牌保险中介“收成”： 去年营收同比九降一升 最大降幅超七成

本报记者 冷翠华

截至记者发稿，在新三板挂牌的11家保险中介机构(不含公估公司)已有10家发布2021年年报。数据显示，前述10家公司去年的营业收入仅1家实现正增长，其余9家公司皆有不同程度下降。同时，从归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润来看，仅有1家实现盈利，其余9家均为亏损状态。

对此，业内人士认为，受整个保险行业发展增速减缓等多种因素影响，保险中介行业仍面临较大的发展压力。

半数公司营收同比降幅超三成

从新三板挂牌保险中介机构去年的营业收入看，5家公司营业收入同比下降超过30%。其中，山东润华保险代理营业收入约为2850万元，同比下降74.84%，降幅居首；山东昌宏保险代理的营业收入约为217万元，同比下降

54.57%。此外，去年唯一实现营业收入正增长的保险中介为山东润生保险代理，营业收入为4560.2万元，同比增长1.7%。

润华保险代理表示，营业收入大幅下滑主要有三方面原因：一是费率报行合一政策，使得单笔保费和代理费率大幅下降；二是其主动减少毛利率低下的续保业务；三是因芯片短缺导致新车销售大幅下降，新保业务下滑。

昌宏保险代理公司表示，营业收入大幅下降主要有三方面原因，一是受疫情、国家经济环境下行和市场的冲击，2021年代理保费和保单件数减少；二是受商业车险综合改革影响，代理费收入降低；三是市场竞争激烈，部分客户流失，保费减少。

在营业收入同比下降之外，去年保险中介还面临经营亏损的难题。记者统计发现，在扣除非经常性损益后，10家保险中介中仅1家实现盈利，为润华保险，扣非净利润约为1082.1万元，同比下降

55.16%。业内人士认为，保险中介营业收入同比降低，扣非净利润多为负数的背后，既有保险行业发展滞缓的原因，也有市场竞争、佣金收入下降等因素影响。

佣金下降等风险受关注

在年报中，多家保险中介机构对发展面临的挑战进行了分析。其中，佣金收入下降风险、互联网对传统保险中介的冲击、保险代理人违规操作风险等被多次提及。

综合来看，10家保险中介有9家提及佣金收入下降的风险。由于这些保险中介的主营业务为保险代理，佣金是其最主要的收入来源，而佣金比例通常由保险公司和保险中介协商确定。佣金比例受当前经济景气度、监管政策、消费者对保险产品的影响、对保险中介信任度等多种因素影响。保险代理佣金比例直接影响保险中介的收入。对此，多家保险中介认为这属

于不可控风险，仅有少数公司提出了应对策略。例如，同昌保险经纪表示，面对佣金率下降的风险，其调整业务重心，主动缩减车险业务的拓展，重点拓展该公司具有较强优势的商用车业务。同时，持续提升对投保人的服务质量，提升客户满意度，增加客户黏性，进而提高自身与保险公司之间的议价能力，降低佣金率下降的风险。

不过，一位业内分析人士表示，整体上保险中介的议价能力较弱，尤其是中小保险中介，在保险行业整体发展形势严峻、保险收入增长承压的情况下，保险中介的佣金收入下降风险较大。

鼎宏保险销售则提到互联网对传统保险中介的冲击。公司表示，在互联网行业巨头抢滩保险中介市场的态势下，掌握大流量的大型互联网公司，以及拥有场景优势的汽车行业、建筑行业、零售行业的巨头都在抢滩市场，强势介入保险生态链。同时，随着车险费改的推进和费率监管的加强，保险中介

之间的竞争也日益加剧。保险代理人违规操作风险也对保险中介产生一定影响。例如，一家保险中介提到，目前我国保险营销员素质参差不齐，人员流动性高，保险中介难以对其形成完全控制，也难以限制其一些不当行为。例如，在销售产品时诱导、误导客户，同客户合伙骗保、挪用侵占保费，向公司隐瞒风险，重销售轻服务等，这些行为不仅可能导致公司声誉受损，也会对经营造成不利影响。

还有保险中介表示，当前，保险中介市场还处于在以“佣金费率”高低为导向的粗放竞争阶段，普遍存在不当竞争、抢业务的现象，突出表现为价格竞争的不合理。比如，在销售产品时诱导、误导客户，同客户合伙骗保、挪用侵占保费，向公司隐瞒风险，重销售轻服务等，这些行为不仅可能导致公司声誉受损，也会对经营造成不利影响。

还有保险中介表示，当前，保险中介市场还处于在以“佣金费率”高低为导向的粗放竞争阶段，普遍存在不当竞争、抢业务的现象，突出表现为价格竞争的不合理。比如，在销售产品时诱导、误导客户，同客户合伙骗保、挪用侵占保费，向公司隐瞒风险，重销售轻服务等，这些行为不仅可能导致公司声誉受损，也会对经营造成不利影响。