

兩部委發文支持REITs試點

推進住房租賃資產證券化 大中城市雄安新區優先

香港文匯報訊 住房租賃市場再獲政策支持，中國證監會和住建部昨日聯合發佈通知，明確優先支持大中型城市、雄安新區、以及利用集體建設用地進行租賃住房試點的城市，對其住房租賃項目開展資產證券化。

關於證監會網站的《關於推進住房租賃資產證券化相關工作的通知》提出，重點支持住房租賃企業發行以其持有不動產物業作為底層資產的權益類資產證券化產品，積極推動多類型具有債權性質的資產證券化產品，試點發行房地產投資信託基金(REITs)。

聯合通知指出，住房租賃資產證券化，有助於盤活住房租賃存量資產、加快資金回收、提高資金使用效率，引導社會資金參與住房租賃市場建設；有利於降低住房租賃企業的槓桿率，並可豐富資本市場產品供給，提供中等風險、



中證監和住建部表明，優先支持雄安新區的住房租賃項目開展資產證券化。資料圖片

中等收益的投資品種，滿足投資者多元化的投資需求。

支持閒置商廈轉建住房

通知明確，優先支持大中型城市、雄安新區等國家政策重點支持區域，以及利用集體建設用地建設租賃住房試點城市的住房租賃項目開展資產證券化。

同時，鼓勵專業化、機構化住房租賃企業開展資產證券化。支持住房租賃企業建設和運營租賃住房，並通過資產證券化方式盤活資產。支持住房租賃企業依法依規將閒置的商業辦公用房等改建為租賃住房並開展資產證券化融資。優先支持項目運營良好的發行人(原始權益人)開展住房租賃資產證券化。

物業需建成並質量達標

通知明確開展住房租賃資產證券化的基本條件。主要包括物業已建成並權屬清晰，工程建設質量及安全標準符合相關要求，已按規定辦理住房租賃登記備案相關手續；物業正常運營且產生持續、穩定的現金流；原始權益人公司治理健全且最近兩年無重大違法違規行為等。

在監管方面，通知在建立健全業務合規、風控與管理體系，建立健全自律監管體系，合理評估住房租賃資產價值，強化中介機構和發起人責任等方面，提出了明確要求。

路透社引述中原地產首席分析師張大偉指，住房租賃市場的資產證券化政策出台肯定有利於租賃企業投資租賃的積極性。

去年至今，已有數十單租賃住宅的證券化產品獲批，去年10月保利租賃住房50億元人民幣REITs發行，成為內地首單央企租賃住房REITs。

私募市場去年交易額增百億美元

香港文匯報訊(記者 章蘿蘭 上海報道) 中國私募股權市場再度鞏固了亞太區第一大市場的地位。根據貝恩公司昨日(25日)在上海發佈的《2018年中國私募股權市場報告》，2017年中國私募股權市場在2016年出現下滑後實現反彈，錄得730億美元的全年交易額，較2016年增長了100億美元。同時，平均交易投資規模也再創歷史新高，達到1.28億美元。

據指，反彈的主要原因是巨額收購交易的增長，總交易數量從534筆提升至569筆，交易金額在2016年630億美元的基礎上，提高了約100億美元。

資本管控 企業併購縮水

大中華區的退出交易數量則增長明顯，創下了393筆的歷史紀錄，遠遠高於去年的237筆，退出交易額較2016年基本持平。值得注意的是，企業併購交易活動受到更加嚴格的資本管控措施和政策的影響，總交易額較歷史水平有

大幅下滑。

互聯網科技業最吸資

總體而言，大中華區市場仍舊保持活躍並存在激烈的競爭，私募股權基金依然擁有充足的資金儲備。互聯網和科技行業依然為最受投資者追捧的領域。不過最新研究表明，針對這兩大行業的投資熱情略有降溫。

儘管交易倍數依然很高，但是與2016年的歷史高點相比已略有下降。此外，

另類資本繼續湧入市場，尤其是以阿里巴巴、騰訊、京東和百度為代表的互聯網企業持續活躍，廣泛投資佈局於多個行業。

貝恩公司全球合夥人、大中華區私募股權基金業務領導李承歡表示，中國私募股權市場日趨成熟和理性，投資者對中國市場的關注度越來越高，市場的競爭也越來越激烈，想要在中國市場取得成功的投資者，必須同時兼顧短期和長期的戰略行動。

匯金天下
第一金 First Gold
福而偉金融控股集團成員

分析師 睿文

伊核協議存危機 黃金整裝待發

委內瑞拉曾是世界上石油儲量最多的國家，石油儲量達到2,980億桶，位居全球第一。曾是南美最富有的國家，近年卻不斷拋售黃金，2014年開始，因國際油價不斷下挫，原油出口銳減，導致委內瑞拉經濟失衡，陷入困境，通貨膨脹、貨幣貶值、人民大規模失業等，不得不出售黃金來支付到期的債券，2011年委內瑞拉的黃金儲備由212.69億美元下跌至今年1月只剩下61億美元。有資深投資者表示，按照委內瑞拉現時的消耗情況，到2019年中，該國的黃金儲備將可能被耗盡。再看俄羅斯，現時黃金儲備量已達到1,890公噸，黃金增持已超越中國，成為世界第五大黃金儲備國。有消息指，俄羅斯正在考慮與土耳其、伊朗等以其他貨幣替代美元進行交易，俄羅斯增持黃金正是去美元化戰略。根據世界黃金協會數據，截至2018年4月，全球央行黃金儲備共計33,827.8噸。

美國總統特朗普上任後，法國總統馬克龍是首位對美進行國事訪問的外國元首，這次馬克龍訪美其中會商討伊朗核協議問題，特朗普曾批評這份協議有災難性的瑕疵，要求與盟友商討修補協議的漏洞，否則會撤出協議及恢復對伊朗的制裁。伊朗外長扎里夫表示，若美國退出核協議，德黑蘭可能會重新提煉濃縮鈾，並表示即使法國向特朗普進諫，相信亦是徒勞無功。就此令市場避險情緒升溫，黃金周二(24日)止跌回升，扭轉過去三日跌勢。中東地緣政治不穩，黃金隨時可能觸底反彈。

周二(24日)美國10年期債券收益率升上3%，美股承壓下跌424.56；3%的10年期債券收益率被視為紅線，消息上升將減低股票的吸引力，加重借貸者的利息支出，因而拖慢經濟增長，料資金可能回流黃金市場。

現時黃金仍走震盪格局，雖不及先前勇，但抗跌力仍強，1,320美元是重要的支撐位。日線圖K線重回MA5均線，KD在20值下金叉，保力加通道收縮，中軌拐頭向下，MACD快慢線死叉向下，柱線逐步縮短。操作關注，上方阻力1,336/1,343，下方支持1,321/1,307。

(以上內容屬個人觀點，僅供參考)

通脹預期升溫 信用債吸金

英國公債受到供應量大增以及風險偏好增強影響，出現大跌，引領歐洲債市下跌，連帶使美國公債殖利率反彈，多數債券整周收黑，僅高收益債因利差持續收斂而上漲。可轉債部分，受惠於美股走升的樂觀氣氛，可轉債上漲1.25%，今年以來上漲4.53%。根據美銀美林引述EPFR截至4月18日，高收益債流入金額創下2016年12月以來新高，上周吸金幅度躍升至26.7億美元；投資級債吸金幅度下降，上周資金淨流入8.6億美元奪冠；新興市場債吸金幅度穩定，上周獲淨流入6.1億美元。

安聯四季收債債券組合基金經理人許家豪表示，國際油價觸及過去3年半高點，加上特朗普關稅政策使市場預期生產成本將升高，使得通脹預期再度衝高，美國10年期國庫券殖利率單周上揚13個基本點至2.96%。

歐洲債市方面，除了國際油價上漲帶動歐元區通脹預期，法國、西班牙等國共116億歐元的公債新發行亦對債市造成壓力，德國10年期公債殖利率單周

上揚8個基本點至0.59%。

在投資級債部分，許家豪表示，上周全球投資級公司債下跌0.38%，其中美國投資級債下跌0.51%；歐洲投資級債則下挫0.18%。在利差部分，美國與歐洲利差均收斂2個基本點。他表示，公債殖利率再度上揚，使整體固定收益淨流入金額由前周51.2億美元下降至43.6億美元，主要來自高評等債如公債與投資級債的減少，但高收益債淨流入則大

幅躍升。他指出，利率走升期應聚焦較高息、且評價面相對合理的券種，如美國高收益債，可望抵禦利率走揚的影響。

原由供應緊張帶動油價攀升

高收益債部分，許家豪表示，美國原油庫存全面減少，暗示着供應日益緊張，帶動原油價格攀升至2014年最高水平，使全球高收益債利差持續收斂；BB級利差收斂7點，B級利差收斂8點，CCC級利差收斂24點，相較於各自的目前利差水準，整體來說是BB級債與CCC級債的收斂比例較高。根據美銀美林引述EPFR的資料顯示，截至4月18日當周，美國高收益債券基金從前一周淨流入8.7億美元，大幅增加至淨流入26.7億美元，為2016年12月以來最高單周流入水平。

許家豪表示，據高盛統計，今年以來高收益債的表現轉強主要是受惠於技術面的發行量減少，其中BB級債比去年同期減少34%，B級債大致持平，

CCC級債則減少49%，即使1月、2月資金流入並不亮眼，但供給減少對於利差後續走勢的穩定度仍十分有助益。

在新興市場債部分，許家豪表示，風險氣氛持續升溫，導致公債殖利率彈升，雖然新興市場債利差持續收斂約3個基本點，但仍無法抵消公債殖利率的走勢，整周下跌0.25%；表現乏力。在債權方面，美元計價主權債單周利差收斂2個基本點，下跌0.40%；美元計價公司債則下跌0.25%，利差收斂2個基本點。

許家豪表示，新興市場債因墨西哥、巴西等國成為特朗普部分關稅豁免名單，整體新興債表現持穩，3月小漲0.08%。展望後市，全球央行於2018年仍向市場注入流動性，加上經濟轉佳有利企業體質改善，以及信用債較高收益率有助緩釋利率風險，將向機回補具利差優勢的高收益債與新興債，並適當加碼反映景氣回升的可轉債與新興市場地幣債券。

下月加息機會降 英鎊續挫

金匯出擊 英皇金融集團 黃美斯

美元周三小升，接近四個月高點。美國10年期公債收益率站上3%，觸及2014年初以來最高位。美元指數則攀登至91水平上方，為1月12日以來的高位。對中美貿易衝突的擔憂減退，市場注意力轉回利好美元的基本面，尤其是美債收益率上漲。周二公佈的4月美國消費者信心和房屋銷售數據均改善，增強了美國經濟未來幾個季度將繼續增長的預期。

英鎊兌美元方面，匯價周二曾跌至一個月低點，因美元受美債收益率走強提振全線反彈，且英國央行總裁卡尼發表謹慎言論，令投資者對英國央行5月是否升息存疑。弱於預期的薪資增長和通脹數據，以及卡尼有關經濟數據憂參半的評論對英鎊造成衝擊，均拖累英鎊走勢，因投資者紛紛消化英國央行將推遲至稍晚升息的預期。同時，在脫歐談判方面仍看不到愛爾蘭邊境問題取得突破的跡象。

技術走勢所見，MACD下破訊號線，RSI及隨機指數維持走低，均示意英鎊兌美元仍處於走弱勢中。同時，匯價亦剛跌破了上升趨向

線，而位於1.37則為另一組較長期的上升趨向線，後市要是再而下破，則令弱勢更為加劇。若果以去年11月低位至本月高位的累計漲幅計算，38.2%的調整水平為1.3870，擴展至50%及61.8%則為1.3710及1.3550。上方阻力可參考1.40關口25天平均線1.4120水平。

全年料不加息 紐元承壓

紐元兌美元延續跌勢，周三跌至0.71美元下方，為1月4日以來最低。本月至今紐元兌美元已下滑2%，有機會連續第七個交易日下跌。美元走強以及對於新西蘭央行2018全年都不會加息的預期增強，令紐元承壓。上周數據顯示，新西蘭通脹率接近央行目標區間的底端。

技術走勢所見，若然以去年11月17日低位0.6781起始的累計漲幅計算，50%的調整水平為0.7110，擴展至61.8%則為0.7030水平。至於0.6950-0.70將視為重要的心理關口支撐，若再而跌破，預料隨後仍見紐元有更大幅度的延伸跌勢，下一目標參考11月17日低位0.6781。向上阻力預估為250天平均線0.7180及0.7390水平。

今日重要經濟數據公佈		
07:50	日本	前周投資海外債券，前值買超7,976億 前周外資投資日本股票，前值買超3,083億
09:30	澳洲	第一季出口物價季率，前值2.8% 第一季進口物價季率，前值2.0%
14:00	德國	5月GfK消費者信心指數，預測10.8，前值10.9
16:30	英國	3月UK Finance購房抵押貸款批准宗數，前值38,120
18:00	英國	4月工業聯盟(CBI)零售銷售差值，預測正5，前值負8
19:45	歐元區	4月歐洲央行再融資利率，預測0.0%，前值0.0% 4月歐洲央行存款利率，預測負0.4%，前值負0.4%
20:30	美國	3月耐用用品訂單月率，預測1.6%，前值3.0% 3月扣除運輸的耐用用品訂單月率，預測0.5%，前值1.0% 3月扣除國防的耐用用品訂單月率，預測1.1%，前值2.5% 3月扣除飛機的非國防資本財訂單月率，預測0.5%，前值1.4% 3月商品貿易平衡初值，前值758.8億赤字 3月批發庫存月率，前值11.0%
23:00	美國	初請失業金人數(4月21日當周)，預測23.0萬人，前值23.2萬人 初請失業金人數四周均值(4月21日當周)，前值23.125萬人 續請失業金人數(4月14日當周)，預測185.5萬人，前值186.3萬人 4月堪薩斯聯儲製業指數，前值正20 4月堪薩斯聯儲綜合指數，前值正17