

调节收储防范“丰产不丰收”

近期，多家头部险企布局大额不动产引发市场关注。2023年，中国保险行业协会官网披露保险资金大额不动产投资信息40余项，涉及项目计划投资额从几十亿元到数百亿元不等，主要表现为投资商业办公地产、产业园区和自用型养老社区等项目，主要是服务新兴产业、国计民生的“新经济”不动产产品类。这一现象背后的趋势，是险资不动产投资偏好发生变化，布局方向从追求不动产投资增值的地产股投资，逐步转向追求长期稳定现金流回报的不动产股权投资，这也可能是适应地产进入“存量时代”后“收益—风险”特点的投资策略。

一方面，保险资金与不动产具有较高的适配性。不动产占用资金多、投资周期长，风险多集中于前期开发阶段，底层资产一旦进入稳定运营阶段，就可以为资产持有人提供长期稳定的现金流收入。发达市场经验表明，商业地产回收周期在10年至20年，与保险资金，特别是寿险资金体量大、久期的特点比较契合，以物权形式持有恰当比例不动产，有利于优化保险资金期限结构、助力资产负债匹配。同时，不动产股权投资的收益主要来自租金或收费，短期相对固定、可以抵御通胀指数的不利变动，在长期内又可以适应通胀趋势变化调整，可以贡献长期稳定的现金流，且相较于固定收益类产品而言，具有更好的通胀避险和利率避险属性，较好契合保险资金的长期收益要求。另外，不动产股权投资的“收益—风险”表现往往具有高度周期性，与股票和固定收益证券等传统金融资产有较低的相关性。而且，不同区域的不动产表现具有分散性，在险资规模不断增长、权益投资需求增加、非标资产压缩的背景下，合理配置不动产股权对分散风险和实现多样化投资也具有重要意义。

另一方面，伴随人口老龄化程度不断加深，越来越多的保险企业进行战略升级，通过自建、联营等方式建设养老社区、布局大健康产业，以更好管理客户面临的长寿风险，这种“产融结合”趋势也推动了险资在不动产领域加快布局。

可以说，险企面向国家发展战略、对接实体经济融资需求，抓住机遇、稳健布局“新经济”不动产股权投资，在当前环境下有利于维护不动产市场的稳定、更好发挥保险业经济减震器和社会稳定器的作用，但更多地也是保险企业发展的战略需要。事实上，2023年以来，我国保险行业保费规模增长突出，在低利率的市场环境中，收益相对更为稳健的寿险产品将助力负债端持续复苏，但权益市场波动、“资产荒”也为行业资产端带来巨大压力，利差损压力突出，主动调整资产配置结构是题中之义。

不动产股权投资也对保险企业提出了更高要求。不动产投资面临的风险复杂，涉及对市场、财务、运营、法律合规、环境等多种潜在风险的识别、评估和控制，对资产管理能力要求较高，投资者需要有精准的投资区域和标的选择能力，在设计、规划、运营、管理等全流程各方面都需要有较高的精细化、专业化管理水平，才能较好实现投资收益。直接持有不动产股权占用资金量大、偿付能力占用高，且监管对相关投资金额占总资产的比例等指标也有上限要求，客观上形成了较高的投资门槛，并不是所有机构都可以拿到“入场券”。此外，投资退出难度大，目前我国存量市场资产管理工具（如公募REITs）还在发展早期，不动产类资产的退出仍以整项目销售为主，由于标的价值高、交易对手有限，导致持有者难以“灵活转身”。正因如此，国际成熟市场对商业不动产等实物资产的配置比例相对较低，主要保险机构投资比例一般不超过5%。

综合来看，险企布局不动产股权投资还是要以能力建设为前提，应该在专业分析和审慎研判的基础上展开。展望未来，伴随中国经济高质量发展，盘活基础设施及商业不动产领域存量资产、促进形成再投资能力，将成为宏观经济改革与发展的重要抓手，REITs等存量资产管理市场有望不断成熟，这也会为险资更有效管理不动产投资风险提供有力助益。

（作者系北京大学经济学院副院长、教授）

本版编辑 梁剑箫 丁鑫
来稿邮箱 mziijc@163.com



锁凌燕



刘慧

退出国家政策性收购以后，中储粮虽不再承担国家下达的玉米临储任务，但维护粮食安全、市场稳定、服务调控的根本职责没有改变。当市场出现玉米供求失衡和价格震荡时，中储粮会在关键时刻发挥引领市场的支撑作用，预防“丰产不丰收”的历史重演。

在收储市场化条件下，市场形势瞬息万变是常态。玉米价格涨跌的成因复杂，与市场供需、天气变化、地缘政治冲突等因素有关，指望国家通过增加新玉米的收储规模彻底改变市场现状并不现实。应综合施策，精心组织秋粮收购，尤其要做好玉米收购。统筹抓好市场化和政策性收购，鼓励和引导多元主体积极入市。统筹利用好国内国际两个市场两种资源，把握好玉米进口节奏和规模，谨防输入性风险。

应综合施策，精心组织秋粮收购，尤其要做好玉米收购。统筹抓好市场化和政策性收购，鼓励和引导多元主体积极入市。统筹利用好国内国际两个市场两种资源，把握好玉米进口节奏和规模，谨防输入性风险。

产量和进口量“双增”，产量为28884万吨，同比增长4.2%；进口量为2713万吨，同比增长31.6%。从需求端看，2023年玉米消费总量约为2.78亿吨，其中饲料消费1.88亿吨，深加工消费6800万吨，食用消费1200万吨，其他消费1000万吨。我国经济恢复不及预期，玉米供应增加，养殖端玉米饲用消费下降，玉米供大于求，是导致价格下跌的重要原因。

中储粮这次增加新玉米收储规模，很容易让人想起2007年至2015年期间，我国在东北地区实行的玉米临时收储政策。玉米临时收储政策设计的初衷，是在市场供应较为充裕、价格下跌时，通过临时收储的方式收储玉米，保障玉米价格稳定、农民种粮收益稳定和国家粮食安全。但是，随着国内外经济形势和粮食供需格局变化，玉米出现阶段性过剩，库存高企、财政负担加

重、收储压力不断加大、用粮企业经营困难等问题突出，玉米的整个产业链明显扭曲、市场效力大幅下降，积弊重重，到了不得不改革的地步。2016年3月，国家取消玉米临时收储政策，实行“市场化收购+补贴”的收储政策，至今已近8年时间。

目前，我国玉米收储完全实现市场化，收购主体由中储粮“一家独大”向多元主体“大合唱”转变。2020年至2022年期间，在疫情、极端天气、地缘政治冲突等因素影响下，粮食价格全面上涨，玉米由于供需缺口大，价格飙升，甚至一度领跑三大主粮。为了保障玉米稳定供应，有关部门从玉米增产和进口增加两头发力，经过几年努力，玉米供需关系明显改善，但价格再次进入下行通道。

此次增加玉米收储规模，并非玉米临时收储政策的回归。实际上，2016年玉米

细化服务支持民企发展

江苏省委、省政府近日印发了《关于促进民营经济发展壮大的若干措施》，瞄准制约民营经济高质量发展的堵点难点，聚焦民营企业的“最愁、最盼”，提出20条具体举措，促进民营经济提振信心、增强动力、做优做强。当前，民营经济已成为江苏省经济发展的重要支撑、创业创新的主体力量、吸纳就业的主要渠道和创造社会财富的主要来源，在稳增长、促转型、稳就业、保民生等方面发挥了重要支撑作用。接下来，为优化提升政府服务效能，确保惠企措施落地落实，江苏省还将出台民间投资重大项目清单、免罚轻罚清单、政商交往正面清单和鼓励民间投资进入交通、市政、养老等重点领域细分行业的指引指南，进一步细化民间资本进入相关领域的操作指引，促进民营经济发展壮大。

（时锋）



曹一作（新华社发）

警惕老年低价游骗局

向斯佳

2021年45岁以上的中老年旅游者合计出游11.94亿人次，占据了国内旅游客源市场的36.81%。中老年旅游者已经成为旅游市场的重要消费群体，特别是退休人群，拥有相对充裕的休闲时间，出游意愿强烈，需求旺盛。

不过，相当大一部分老年人群体的旅行经验还不够丰富，对旅行社、导游的依赖性更强。不少老年人是通过微信群、公众号、视频号等线上平台报名参加，由于“触网”年龄不久、缺乏鉴别经验，也就更容易被不良商家利用。

旅游法第三十五条明确规定，旅行

社不得以不合理的低价组织旅游活动，诱骗旅游者，并通过安排购物或者另行付费旅游项目获取回扣等不正当利益。文化和旅游部等部门也在定期部署各地严查不合理低价游侵害老年人权益的违法行为。一些中老年游客也开始有所警惕，但不合理低价游依然把手伸向老年人的钱包，诱骗他们二次消费，以此覆盖低价游的实际成本。

避免老年旅游低价游骗局，除了文旅、公安等部门要加强协同扎实监管防护网、加大对旅游行业和旅游从业人员的普法宣传、畅通消费者维权渠道之外，更

要从根本上扭转不合理低价游存在的市场基础，明确规范旅游成本。要以合同作为保障，让低价游骗局成为无源之水、无本之木。中老年人自己也要提高辨别能力，不被“赠送”“低价”等宣传迷惑，了解金融常识和诈骗手段，增强风险防范意识。

长期来看，老龄化是我国未来较长时期的基本国情。全社会应当共同努力，为老年人撑起关爱“保护伞”，守护好老年人的“钱袋子”，让老年人舒心旅游的消费诉求能够在安全范围内得到最大满足。

中欧班列双向奔赴促共赢

蔡晶晶

车轮滚滚，一趟趟满载各种商品的中欧班列在亚欧大陆上往来穿梭。2023年全年，中欧班列全年开行1.7万列，发送190万标箱，同比分别增长6%、18%。中欧班列开行量和货物运量保持强劲增长，充分展现出中国经济的强大韧性和旺盛活力。

作为国际运输服务体系的重大创新，中欧班列运输价格是航空的1/5，运行时间是海运的1/4，受自然环境影响小、稳定性高，在运输具有一定运量规模和时效性要求较高的产品上有着较大的优势，因此成为国内外广大客户的重要物流选择。铁路口岸扩能，打通堵点卡点；完善海外仓，增强海外集散分拨能力；促进国际联运规则融合……近年来，我国不断优化班列运输网络、持续创新亚欧物流运输模式，中欧班列密切了亚欧大陆的陆路联系，成为国际经贸合作的重要桥梁。

中欧班列的常态化开行，有效加速了要素资源跨国流通，有助于提升全球产业链供应链的稳定性。疫情期间，全球海

运、空运受阻，中欧班列全力保持安全稳定运行，有力保障了国际抗疫救援物资和工业原材料、产成品的通商运输，助力沿线国家复工复产。作为共建“一带一路”的标志性品牌，10年来，中欧班列累计开行7.7万列，运送货物731万标箱，货值超3400亿美元。中欧班列在稳定全球产业链供应链、保障物流畅通等方面发挥了巨大作用。

中欧班列还是共建“一带一路”倡议和平合作、开放包容、互学互鉴、互利共赢的缩影和见证。截至2023年底，中欧班列已有86条运行线路，连通中国境内112个城市，通达欧洲25个国家的217个城市，以及沿线11个亚洲国家超过100个城市，运输货物品类涉及衣服鞋帽、汽车及配件、木材等53大门类共5万多个品类。这些实实在在的发展成效，为共建“一带一路”提供了有益经验、有力支撑，让中欧“经贸之桥”更加牢固。

中国经济韧性强、潜力足、回旋余地广、长期向好的基本面不会改变，将为世

界经济企稳复苏提供强大动能，为各国提供更广阔的市场机会。面对经济全球化遭遇“逆流”，中国扩大高水平开放的决心不会变，中国开放的大门只会越开越大。从中欧班列运量的持续增长，到扎实推进自由贸易试验区、海南自由贸易港建设；从举办进博会、服贸会、广交会、消博会等经贸盛会，到持续打造市场化、法治化、国际化营商环境，今天的中国正全面提高对外开放水平，推动构建开放型世界经济，推动经济全球化朝着更加开放、包容、普惠、平衡、共赢的方向发展。

目前，中欧班列进入规范化、规模化发展阶段，助力高质量共建“一带一路”的效果日益凸显。顺应时代发展潮流，坚持共商共建共享原则，推动中欧班列这一“钢铁驼队”朝着更高质量、更加安全的方向发展，我们定能不断加强亚欧大陆的互联互通，为促进全球经济发展、增进各国人民福祉作出新的更大贡献。“钢铁驼队”，为你点赞！

中国信达资产管理股份有限公司河北省分公司 单户资产处置公告

中国信达资产管理股份有限公司河北省分公司拟对廊坊市安次区沁远公司钢铁去产能项目债权进行处置。截至2023年12月31日，该项目债权总额为241,402.73万元，本金余额为198,800万元。债务人为廊坊市荣图盛展企业管理有限公司，共同债务人为廊坊瑞盛投资股份有限公司、荣盛兴城(永清)投资有限公司(现更名为：临空集团永清投资发展有限公司)、廊坊市沁远金属制品有限公司、廊坊市圣驰金属制品有限公司。

该项目债权由黄山市荣盛房地产开发有限公司持有的位于黄山市阿尔卡迪亚酒店(建筑面积34,291平方米)提供抵押担保；由河北荣创房地产开发有限公司持有的位于石家庄市平山县李家庄荣逸酒店(建筑面积29,288.4平方米)提供抵押担保；由廊坊市沁远金属制品有限公司持有的位于廊坊市安次区工业土地使用权(土地面积525,478平方米)、房产(建筑面积35,626.24平方米)提供抵押担保；由涞水荣盛伟业房地产开发有限公司持有的位于涞水县四季童话酒店(建筑面积20,894.16平方米)提供抵押担保；由廊坊市沁远金属制品有限公司、廊坊市圣驰金属制品有限公司、河北荣创房地产开发有限公司、涞水荣盛伟业房地产开发有限公司等四家企业100%股权提供质押担保；由荣盛房地产发展股份有限公司提供连带责任保证担保。该债权的有关情况请查阅我公司网站，网址www.cinda.com.cn。

员、债务人管理人员以及参与资产处置工作的律师、会计师、评估师、拍卖人等中介机构人员等关联人或者上述关联人参与的非金融机构法人；不属于与参与不良债权转让的资产公司工作人员、债务人或者受托资产评估机构负责人员、管理人員等有近亲属关系的人员；不属于失信被执行人或失信被执行人的法定代表人、主要负责人；不属于影响债务履行的直接责任人员、实际控制人等；不属于标的债权所涉及的债务人和担保人；不属于反恐、反洗钱黑名单人员；不属于其他依据法律法规、司法解释或监管机构的规定不得收购、受让标的债权的主体。

公告有效期：20个工作日
受理征询或异议有效期：20个工作日，如对本次处置有任何疑问或异议请与河北省分公司联系。
联系电话：0311-89163695
电子邮箱：zhangchao7@cinda.com.cn
分公司地址：石家庄市自强路118号中交财富中心3号楼26、27层
对排斥、阻挠征询或异议的举报电话：0311-89167976
对排斥、阻挠征询或异议的举报电子邮件：hb-jiic@cinda.com.cn
特别提示：以上资产信息仅供参考，信达公司不对其承担任何法律责任。

中国信达资产管理股份有限公司河北省分公司
2024年1月25日