

财金纵横

□ 本报记者 马春阳

公募REITs市场扩面提质稳步推进

2021年6月21日

首批9只基础设施公募REITs在沪深交易所上市 标志着国内公募REITs试点正式落地

自2021年6月上市以来

中金普洛斯REIT已完成 7次分红

累计分配金额达到约 7.67亿元

分红比例约占上市以来可供分配金额的100%



图为位于山东省青岛市前湾保税港区内的中金普洛斯REIT首批扩募资产——普洛斯青岛前湾港国际物流园。(资料图片)

截至2024年6月14日

境内市场已上市公募REITs共36只 募集资金 超过1100亿元

资产范围涵盖

- 收费公路
- 产业园区
- 污水处理
- 清洁能源
- 保障性租赁住房
- 新能源
- 仓储物流
- 等多种资产类型

看,我国公募REITs市场处于发展初期,部分制度安排还有待市场进一步检验,叠加外部环境等各种因素影响,可能发生局部交易热度较高、限售解禁影响流动性、底层资产受到超预期因素的影响导致价格波动等情况。“但拉长投资周期来看,REITs的二级市场价格会围绕底层资产的经营情况、分红情况、宏观市场等因素而波动,长期看市场价格不会过多偏离实际资产公允价值,二级市场价格会表现为向产品内在价值回归。”刘玄说。多位受访人士表示,在当前低利率环境下,公募REITs稳定现金流和高派率的配置优势明显,或将吸引更多投资者的关注。

多重政策支持发展

今年以来,多项利好政策接连出台,有望为公募REITs市场带来新的发展机遇。4月12日,国务院印发的新“国九条”提出,推动债券和不动产投资信托基金市场高质量发展;研究制定不动产投资信托基金管理条例;落实并完善上市公司股权激励、中长期资金、私募股权投资基金、不动产投资信托基金等税收政策。4月19日,证监会发布5项资本市场对港合作措施,其中包括将REITs纳入沪深港通。同日,证监会还发布《关于资本市场服务科技企业高水平发展的十六项措施》,支持有条件的新基建、数据中心等新型基础设施以及科技创新产业园区等发行科技创新领域REITs,拓宽增量资金来源。

银证证券研报认为,新“国九条”关于REITs市场的三项表述将为REITs市场的稳健增长提供法律与税收的双重指引,有助于通过前瞻性的规划提升REITs市场的发展动力。展望未来,随着相关法律法规的完善和税收激励机制的优化,预计REITs市场将吸引更多的资本,不断赋能实体经济高质量发展。

“公募REITs的发展被各方寄予厚望,具备

良好的发展前景和配置价值。”张全表示,公募REITs作为创新金融工具可以进一步盘活存量资产,扩大社会投资规模,有望获得国家政策的积极支持。同时,我国庞大的基础设施资产、丰富的基础设施品种,为发展公募REITs市场奠定了良好的基础。

中金公司研究部REITs执行小组负责人、分析师孙元祺表示,公募REITs市场或将迎来新一轮扩容周期,发行和扩募常态化机制将进一步完善,未来3年是一个规模发展关键的战略阶段。“如果未来把REITs作为新兴的大类资产来培育,实际上它的规模和对资金的吸引力是同步增长的,公募REITs市场规模越大,理论上就越能够吸引到更多的资金来配置,对市场整体的估值可以起到支撑作用,进而形成更加良性的扩张基础。到目前为止,中国公募REITs市场整体规模的潜力还远没有被释放。”

多位受访人士认为,在政策支持下,除了市场扩容速度有望进一步加快,底层资产类型也会更加多元化,这对于促进公募REITs市场健康发展,更好服务实体经济具有重要意义。张全认为,除了目前已经上市的资产类型外,还有数据中心、文旅资产、输电线路等资产可以被REITs化。数据中心、输电线路等具有稳定的现金流、弱周期性以及具有增长潜力的资产备受市场关注,或将成为公募REITs市场追捧的新赛道。“从国际成熟市场REITs的底层资产类型看,可持续关注商业综合体、市场化租赁住房等资产类型。同时,顺应老龄化社会的需要,养老地产或将面临较好的发展机遇。”莫一帆认为,基金管理人要在严控项目质量的基础上,持续推动新项目发行和存量项目扩募,拓宽产品资产类型,为市场提供优质REITs产品。

扩募”双轮驱动的发展格局日渐显著。中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“中金普洛斯REIT”)是“首发+扩募”双首批的基础设施公募REITs之一。亲历上市整个过程的普洛斯资产中国区联席总裁赵明琪说:“从原始权益人的角度来说,公募REITs市场为我们提供了一个非常好的流动性通道,使得这个行业有更多的资金进入,能够帮助行业更好发展。从投资者的角度来说,这个品类是一个服务刚需的品类,它本身的特点是稳定,资产处于较为稳健的经营状态,能产生较为稳健的现金流。从资产配置的角度来说,这是一个很好的投资产品。”赵明琪认为,从中国公募REITs市场发展趋势来看,未来3年这个市场会变得更加良性和健康,将迈向扩容提质新阶段。

长期投资价值渐显

除了助力盘活存量资产,对于投资者而言,基础设施公募REITs是一种收益率介于股债之间、有派息率、风险收益适中的投资产品,可以为机构投资者及个人投资者提供大类资产配置选择,高分红收益。

我国基础设施公募REITs具有强制分红属性。在2020年8月证监会发布的《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》明确,公募REITs采取封闭式运作,收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的90%。以中金普洛斯REIT为例,今年3月31日,中金普洛斯REIT发布分红公告,对2023年剩余可供分配金额进行分红,实际分红金额1.05亿元,分红率约100%。自2021年6月上市以来,中金普洛斯REIT已完成7次分红,累计分配金额达到约7.67亿元,分红比例约占上市以来可供分配金额的100%,持续回馈投资者。

公募REITs的收益还可以来自资本利得。华泰证券研报显示,公募REITs本质是不动产证券化,产品投资机会可来自资产端和产品端两部分。首先,高派息率是基础设施公募REITs显著特征;其次,优质资产并购有助于提升REITs产品净值;最后,投资者可根据其他资产价格、市场情绪和流动性等指标构建策略实现REITs的二级交易收益。

从二级市场看,过去两年公募REITs价格波动有所加大,但近期公募REITs价格迎来明显反弹。截至6月14日,今年以来中证REITs全收益指数累计上涨已超过10%。莫一帆认为,多重因素共同提升了今年REITs的市场表现:首先,经营业绩改善。2024年一季度显示,部分项目经营数据稳定,可供分配金额完成情况优于预期;其次,制度体系不断优化。在新“国九条”等政策催化下,为REITs市场提供了政策支持和发展方向,有利于鼓励和增强长期持有投资逻辑,降低市场波动性;最后,债市利率中枢下行,REITs作为高分红资产的整体配置价值有望持续提升。

对于此前价格波动的加大,博时基金REITs业务营运总监刘玄表示,从实际情况

近期,不少网络平台出现这样的广告,声称贷款买车可以“零首付”,还能享受“免息”等优惠,购车后物流公司货源充足,派单拉活不用担心。然而,实际情况是不法分子先成立空壳公司,诱导应聘司机高价贷款购车入职。后续的物流承诺并不能兑现,身陷其中的货车司机意识到受骗,提出退车解约时要承担高额违约金。不法分子还会向司机推荐“借新还旧”,致使贷款本息像滚雪球一样增长,害人匪浅。

“套路贷”的背后是“套路贷”在作祟。“套路贷”是一种伪造的虚假借贷,不法分子利用错综复杂的合同关系,巧立违约金、保证金等各种名目,步步诱导借款人违约,目的是为了通过暴力催债非法占有借款人财产。“套路贷”严重扰乱正常金融秩序,损害借款人权益,必须严厉打击这种假借贷市场行骗的行为。

“套路贷”“套路贷”曾导致诸多借款人上当受骗。近期卷土重来,与涉事各方诸如招聘网站、贷款公司、车商等有着不可分割的关系。倘若涉事各方只顾眼前利益,不守各自职责,这种乱象还会变着法子重演。当前,要尽快完善有关规章制度,堵住跨领域、跨行业的法治空白和短板,相关各方联手筑牢围剿防线,从严从重打击此类违法行为,绝不能让不法分子得逞。

对于货车司机或其他借款人而言,在办理贷款时要审慎选择,远离“套路贷”“套路贷”陷阱。首先,在签订借款合同前,要确认贷款机构是否具备放款资质,明确金融许可证、经营许可证等规定的业务范围,避免从不具备放贷资质的机构办理贷款或者具备资质的机构超经营范围办理贷款。其次,订立合同时仔细阅读合同条款,充分了解年化利率、实际费用等综合借贷成本,尤其是使用网络平台贷款时不要轻易勾选默认选项,避免一时大意而开通平台关联的贷款业务。借款人务必提高风险防范意识,警惕那些诱人的非法金融广告,面对“天上掉馅饼”,要擦亮双眼,三思而后行。

本版编辑 于泳 武亚东 美编 王子莹

警惕

套路

贷款

首批公募REITs(不动产投资信托基金)即将迎来上市三周年。2021年6月21日,首批9只基础设施公募REITs在沪深交易所上市,标志着国内公募REITs试点正式落地。近3年来,我国公募REITs基础制度加快建立,资产类型稳步拓展,市场运行总体平稳,发行规模已突破千亿元,在服务实体经济、盘活存量资产方面的作用初显,也为投资者多元化理财需求带来了更多选择。在业内人士看来,在“首发+扩募”的双轮驱动下,叠加利好政策的接连出台,我国公募REITs市场规模有望加速上涨,市场参与主体和资产类型也将更为丰富。

有效盘活存量资产

公募REITs,是指将运营成熟稳定的基础设施项目进行资产证券化,进行公开发行和上市交易,为投资者提供预期稳定的分红的创新金融产品。通俗地讲,公募REITs可以被理解为“资产的IPO”,企业通过发行REITs盘活资产,将收回的资金用于新的项目建设,促进投融资的良性循环。

2020年4月份,证监会和国家发展改革委联合发布《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点相关工作的通知》,启动基础设施REITs试点工作。截至今年6月14日,境内市场已上市公募REITs共36只,募集资金超过1100亿元,资产范围涵盖收费公路、产业园区、污水处理、仓储物流、清洁能源、保障性租赁住房、新能源等多种资产类型。中信建投基金基础设施及不动产投资部行政负责人张全表示,过去3年公募REITs行业取得了积极成效。公募REITs市场迅速发展壮大,资产范围逐步扩大,发行机制逐步成熟,首批产品扩募成功,参与主体向多元化拓展。

公募REITs市场是中国基础设施领域重大的投融资机制创新。“公募REITs产品的引入,一方面加强了资本市场与实体经济的联系,促进了基础设施行业的资本化,盘活了交通、能源、园区、仓储物流、保障性租赁住房等基础设施领域资产,为基础设施行业提供了增量资金,推动了基础设施行业的健康发展。另一方面公募REITs产品的推出降低了基础设施行业的投资门槛,为投资者提供了更多的投资机会和资产配置工具,提升了资本市场的透明度和流动性,进一步促进了资本市场的健康发展。”张全说。

近3年来,公募REITs制度规则体系不断完善,为发展夯实了基础。华夏基金基础设施与不动产投资部行政负责人莫一帆表示,从发行审核效率的不断提升,到规范REITs发售业务规则,再到信息披露规则等核心机制的陆续出台,展现出中国公募REITs在实践中持续完善和优化的良好态势。

2023年6月16日,首批基础设施公募REITs扩募项目正式在沪深交易所上市,进一步拓宽基础设施项目资金来源,更好盘活存量资产,扩大有效投资,REITs市场“首发+

随着银行业数字化转型的推进,银行网点数量正不断减少。近日,国家金融监督管理总局批准了成都农村商业银行集中关闭13家分支机构的申请。数据显示,2023年,全国共有2756家商业银行业务网点被关闭。

中国银行业协会发布的《2023年中国银行业服务报告》显示,2023年银行业金融机构的离柜交易笔数达到4914.39亿笔,同比增长9%,离柜交易总额达到2363.82万亿元。线上渠道的发展大幅提高了金融服务的可得性和效率。

银行网点收缩是数字化转型的必然结果,但是线下网点的功能并不能完全被取代,尤其是邻近居民区以及老年人较多的社区,都离不开线下实体网点的存在。“我国人口众多,经济发展水平差异较大。在广大农村、基层社区、农贸市场等特殊区域,以及面向老年人等特殊群体,小额传统银行网点交易仍是不可或缺的存在。”中国(深圳)综合开发研究院金融发展及国资国企研究所所长胡彩梅表示。

在南京市浦口区永宁街道青山渔村等网红景点,不少银行依托网点设立了“乡旅金融驿站”,除了提供小额取现、转账汇款和代理缴费等金融服务外,还提供“江苏政务”通办事项。

浙江农商银行辖内平湖农商银行有关负责人表示,该行充分考虑老年客户需求和使用习惯,创新推出适老型数智柜台,尊重老年客户对传统柜面服务的选择。在推进数字化转型的同时,辖内所有网点都保留现金窗口并合理配置现金窗口数

银行网点

“瘦身” 服务不缩水

随着银行业数字化转型的推进,银行网点数量正不断减少。近日,国家金融监督管理总局批准了成都农村商业银行集中关闭13家分支机构的申请。数据显示,2023年,全国共有2756家商业银行业务网点被关闭。

中国银行业协会发布的《2023年中国银行业服务报告》显示,2023年银行业金融机构的离柜交易笔数达到4914.39亿笔,同比增长9%,离柜交易总额达到2363.82万亿元。线上渠道的发展大幅提高了金融服务的可得性和效率。

未来,银行网点需要适应科技的进步,不断转型升级和改进服务,以更为灵活和创新的方式为消费者提供金融服务。会计咨询机构毕马威发布白皮书提出,各家银行应充分发挥自身优势,回避竞争短板,围绕区域布局、客群经营、服务理念三大要素构建自身特色,制定特色化的网点发展战略,实现差异化经营。

银行卡清算市场有序对外开放

本报记者 勾明扬

端午节假日期

网联平台“外卡内绑”“外包内用”的移动支付交易日均

67万笔 金额1亿元

相比去年同比分别增长

3.8倍

4.9倍

6月13日,万事网联信息技术(北京)有限公司(以下简称“万事网联”)首批合作的商业银行、支付机构及商户等合作伙伴联合亮相,共同展示了全新“中国万事达”银行卡产品。记者在采访中了解到,万事网联全新“中国万事达”卡首批合作机构涵盖发卡银行、收单合作伙伴、钱包合作伙伴以及优选合作商户。其中,首批发卡银行包括中国工商银行、中国农业银行、中国银行、中国建设银行等22家银行;首批收单合作伙伴包括交通银行、中国邮政储蓄银行、银联商务、拉卡拉支付等21家机构;首批钱包合作伙伴包括支付宝、财付通、美团支付等26家机构;首批优选合作商户包括中国国旅、携程旅行、京东等15家机构。

作为万事网联首批钱包合作伙伴,中国电信翼支付宣布已全面支持绑定万事达卡,用户办理并激活任一一家银行万事达卡后,即可通过在中国电

信APP、翼支付APP绑定该卡进行消费。中国电信翼支付相关负责人表示,此次与万事网联的携手,进一步扩大了中国电信翼支付在境内外应用市场,满足了用户在餐饮、交通等多方面的支付需求。

万事网联是万事达卡与网联清算有限公司在中国境内共同发起设立的合资公司,于2023年11月获得由中国人民银行核发的银行卡清算业务许可证,成为我国第三家获得银行卡清算业务许可证的机构。自今年5月9日正式开业以来,万事网联已与16家银行合作推出了数十款全新“中国万事达”银行卡产品,并正在与银行和支付机构等开展合作,持续完善线上、线下的受理网络,为持卡人打造全渠道的银行卡使用场景。业内人士表示,万事网联的获牌与开业,是我国银行卡清算市场有序对外开放迈出的实质性步伐,有助于进一步推进我国支付清算市场健康、规范和创新发展的。

“网联清算公司投资并支持万事网联成功展业,是推动支付清算市场多元化发展迈出的重要一步,更是积极落实金融业高水平对外开放政策的具

体体现。”网联清算公司党委书记罗延枫表示,近年来,公司不断提高支付清算服务质效,持续建强建优自主可控、安全高效的国家金融基础设施,推动以高质量发展的支付服务业务助力金融强国建设。

万事网联首席执行官郑笑非介绍,通过万事网联与合作机构拓展的境内收单网络,结合万事达卡在境外超过1.3亿户的商户覆盖,全新“中国万事达”卡将能够满满足持卡人在境内外各类场景的持卡需求,包括在微信、支付宝等支付平台上绑定使用。

在优化外籍来华人员支付服务工作方面,罗延枫表示,网联清算公司携手支付机构、商业银行、卡组织等,创新推出“外卡内绑”“外包内用”业务,让外籍来华人员享受到中国移动支付的便捷体验。就在刚过去的端午节假日期,网联平台“外卡内绑”“外包内用”的移动支付交易日均67万笔、金额1亿元,相比去年同比分别增长3.8倍和4.9倍,成效显著。

“万事网联深入用卡场景,促进卡产品与智能设备相结合,通过创新产品落地,支持境内外线上线下无卡交易场景和线下非接触支付场景,给持卡人提供更多选择,提升支付的便利性。”郑笑非表示,万事网联很重视本地支付市场的实际情况,围绕“大额刷卡,小额扫码,现金兜底”的政策指导,继续与钱包机构和发卡行合作。这也与目前优化支付服务、提升支付便利性的趋势保持一致。