

14只基础设施REITs募资541亿元 首批保障性租赁住房产品有望尽快上市

■本报记者 吴晓璐

近期，基础设施REITs发行上市节奏不断加快。7月8日，第13单REITs——国金中国铁建REIT上市；第14单获批REITs——鹏华深圳能源REIT已经完成发行，上市临近。

数据显示，截至7月9日，14只基础设施REITs发行募资合计541亿元，已上市13只REITs总市值为577.79亿元。

“目前，公募REITs依旧处于初期试点阶段，无论是市场对其熟悉，还是制度的完善，都需要有一个过程。公募REITs实现常态化发行后，发行速度将加快，市场规模亦将快速增长。”兴业银行首席经济学家鲁政委在接受《证券日报》记者采访时表示。

“扩容增类”稳步推进

自首批试点项目上市以来，基础设施REITs整体运行平稳，底层资产经营表现整体达到或超过预期，市场认可度较高。Wind资讯数据显示，截至7月8日，剔除当日上市的国金中国铁建REIT，上市的12只REITs较发行价平均涨幅为18.72%，平均日均换手率1.89%。

6月21日，首批9只REITs上市满一周年，战略投资者持有份额解禁。解禁首日，9只产品日间涨跌幅在-1.37%至1.00%之间，成交价格波动较小，战略投资者合计卖出0.44亿份，其中通过大宗交易卖出0.35亿份，有3只产品战略投资者未卖出。战略投资者实现有序退出，市场交易整体平稳。

中信证券首席经济学家明明在接受《证券日报》记者采访时表示，公募REITs市场日益成熟。自首批产品上市后，市场经历了观望期、活跃期、回归理性期。当前，REITs市场刚经历了首批REITs的部分限售份额解禁，市场的可交易份额增加。从结构上看，REITs市场将更为机构投资者主导，REITs的长期投资价值将更加凸显。

5月25日，国务院办公厅发布《关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》，明确通过发行REITs等方式



数据显示

截至7月9日，14只基础设施REITs发行募资合计541亿元，已上市13只REITs总市值为577.79亿元

截至7月8日，剔除当日上市的国金中国铁建REIT，上市的12只REITs较发行价平均涨幅为18.72%，平均日均换手率1.89%

崔建岐/制图

盘活基础设施存量资产、扩大有效投资的工作要求。7月1日，国家发改委发布《关于做好盘活存量资产扩大有效投资有关工作的通知》，表示将从推荐的有吸引力、代表性强的盘活存量资产项目中，确定不少于30个项目进行试点示范。后续，基础设施REITs上市有望加速推进。

沪深交易所网站显示，截至7月9日，4单REITs项目再上市，处于已问询或已反馈阶段。明明表示，目前，公募REITs“扩容增类”进程正在稳步推进，4单再上市项目涉及的底层资产包括高速公路、产业园区和保障性租赁住房；储备项目方面，从中国招标投标公共服务平台等公开渠道数据来看，多个省市均有相关项目正在招投标，储备项目充足。

四方面加强REITs市场建设

记者从接近监管人士处获悉，下一步，证监会将从四方面加强REITs市场建设：

一是保持常态化发行，尽快形成规模效应。完善项目培育、推荐、审核、工作机制，推动更多优质项目发行上市；进一步扩大REITs试点范围；尽快推进

扩募项目实施，促进投融资良性循环。

二是启动保障性租赁住房REITs试点。目前，2单保障性租赁住房项目正在审核过程中，证监会将尽快推动首批保障性租赁住房REITs试点项目落地。

三是进一步凝聚合力，完善协作联动机制。持续加强与财政部、税务总局的沟通，推动明确REITs税收征管细则。推动社保基金、养老金、企业年金等配置型长期机构投资者参与投资，培育专业REITs投资者群体。

四是完善REITs法规制度，夯实市场发展基础。

“未来，随着市场对REITs认识不断深入，发行人在项目初期提前准备，审核流程就会加快。后续，需要监管部门在总结试点经验的基础上，针对

共性问题推动立法，通过法律法规对REITs发行上市的全流程进行规范。”鲁政委表示。

明明认为，推动公募REITs发展壮大，下一步需要从三方面推进：一是加大政策支持。逐步完善REITs税收征管在内的一系列法律法规制度；鼓励不同类型的基础设施发行公募REITs；二是项目本身。当前局部地区疫情的扰动仍在，各项目如何妥善经营，以完成预期的可分配收入至关重要，这将有助于提升投资者对公募REITs的信心；三是投资者行为。险资和产业资本等长线配置型资金以及其他机构投资者流通份额比例上升，REITs市场的投资者行为有望进一步成熟。

“断卡行动”持续发力 多家银行严审一类账户开通

■本报记者 彭妍 见习记者 余俊毅

银行“断卡行动”正在持续发力。《证券日报》记者近日走访北京多家银行网点后发现，目前银行对新用户开通一类账户的审核愈加严格，若无充分理由，很难开通。

对于开通一类账户审核趋严的原因，多位银行工作人员告诉本报记者，主要是为了配合“断卡行动”工作的顺利开展，以及防范电信网络诈骗。业内人士表示，未来银行在加强个人账户和线上业务的管理上会进一步趋严。但随着银行金融科技水平和风控能力的不断提升，会逐渐在用户使用便利和风险防范之间找到平衡管理模式。

多家银行严格开卡审核

为严厉打击整治非法开办贩卖电话卡、银行卡违法犯罪，从源头上遏制电信网络诈骗犯罪高发态势，2020年10月10日，国务院打击治理电信网络新型违法犯罪工作部际联席会议召开，决定在全国范围内开展“断卡行动”。

在此背景下，银行机构不仅加大了对个人账户线上渠道的管理力度，同时在开卡审核方面也更为严格。据了解，目前个人在一家银行全国范围内开立的实体储蓄卡总数原则上不能超过4张，并且每个人仅能在同一家银行开通一个一类账户。

“银行从上半年便开始严格限制一类账户的开通，如果确定要开通一类账户，除了身份证以外还必须填写开通理由，并且提供工作证明、收入流水、纳税证明、营业执照等一系列证明。若无法满足要求，可能无法办理。”某国有大行支行工作人员对记者坦言。

对此，上述工作人员向记者解释，这是为了防范洗钱、诈骗等风险而设置的风控措施。

某股份制银行内部员工也向记者证实了上述情况。“自从‘断卡行动’强度升级后，银行的风控措施也随之提升，普通客户若要开通一类账户，需要履行非常严格的审核手续。”该银行员工告诉记者，对于原有的一类卡持卡客户，若是发现账户交易异常，也会第一时间冻结账户进行调查。

不过，记者在走访过程中也发现，不同区域的银行网点对开卡条件的严格程度也有所不同。部分银

行网点对开通一类账户审核条件相对宽松。例如，记者走访的同一银行不同分支机构时，该支行网点工作人员称，只需提供身份证和任一其他身份证明即可开办一类账户，包括驾驶证、社保卡等。

零壹研究院院长于百程在接受《证券日报》记者采访时表示，“近年来，众多银行发布通知，加强存量个人账户清理工作，主要目的是加强账户管理，更好地保障资金安全，防范电信诈骗风险。除了清理异常账户外，银行还通过严格开卡管理，设置账户转账和网上支付限额等方式进行账户管理，同时通过技术手段对异常交易进行实时监测预警，通过制度、流程和技术等多方面防范网络电信诈骗风险。”

严管趋势短期不会改变

业内人士指出，银行开户难背后，是“断卡行动”的成果显现，促使存量个人账户管理更为严格。

自去年年底，多家银行陆续发布公告，对异常账户及一些长期没有交易且没有资金的“睡眠账户”进行清理。今年4月份，浦发银行、农业银行等多家银行相继发布公告，调整个人账户线上相关业务交易限额，包括线上转账限额及网上支付交易限额等。

据央行去年11月份公布的“断卡行动”进展显示，央行方面督促银行、支付机构清理“不动户”“一人多卡”和频繁挂失补换卡等异常银行账户14.8亿张，支付方面，暂停了620家银行网点1个月至6个月开户业务。

中因律师事务所律师梁靖宣告诉《证券日报》记者，“近年来，银行卡成为不法分子将涉案资金转移的主要通道。由于部分银行卡的持有人，并非涉案人员，存在‘实名不真人’现象，给案件的侦查增加了难度，所以相关部门联合开展‘断卡行动’是十分必要的。”

梁靖宣进一步解释道，通常相关涉案人员会将实名登记或认证的银行账户进行收集并出售，在构成其他犯罪的同时，很可能会涉嫌“侵犯公民个人信息罪”。银行对账户管理的强度升级，不仅是银行机构积极落实监管政策的表现，也能有效保障客户账户资金安全，从源头上阻断实施违法行为的路径。未来，银行对账户的开通和交易方面的严管理趋势一段时间内不会改变。

“实物分配股票”打开退出新路 私募创投活跃度将提升

■本报记者 王宁

私募股权投资行业再迎政策利好。近日，证监会启动私募股权投资向投资者实物分配股票试点工作。

对此，多位业内人士表示，该试点机制将极大利好私募股权投资行业发展，一方面，在于缩短流动资金使用周期，提升资金使用效率；另一方面，可为投资者退出提供更多选择。

私募股权投资向投资者实物分配股票试点，是指私募基金管理人及投资者约定，将私募股权投资基金持有的上市公司首次公开发行前的股份通过非交易过户方式向投资者（份额持有人）进行分配的一种安排。此外，私募股权投资基金可占用集中竞价交易减持额度或大宗交易减持额度进行股票分配，占用减持额度后，相应扣减该基金的总减持额度。

北京某私募基金高管对《证券日报》记者表示，私募股权投资基金的盈利主要来源于管理费和跟投项目待上市后的浮盈市值。长期以来，部分私募股权投资基金为了能够收取高额的管理费用，而锁定其他投资人所持股权周期，甚至想方设法延长锁定周期。但此次推行的实物分配股票试点机制或将打破这种困局。“它可以让投资人有更多的选择，尤其是在退出时，不再受到更多干预和限制。”

但需要注意的是，虽然监管层对于实物分配股票试点给予了很大空间，让投资人尽可能有更多选择，但也并非适用于任何投资人。

证监会表示，私募股权投资基金若是上市公司控股股东、实际控制人、第一大股东（含一致行动人），持有上市公司股份尚未解除限售等相关情形的不得参与试点。与此同时，接受分配的投

资者若是该上市公司的实际控制人等相关情形的，也不得向其分配股票。

北京某股权私募基金相关人士告诉《证券日报》记者，监管层对支持私募股权投资基金的发展由来已久。例如，2009年推出的创业板就是为了解决一批相对领先且具有一定技术含量的装备制造企业的融资需求；而科创板的推出也为私募股权投资基金的退出拓宽了渠道。“此次实物分配股票试点的启动，将极大地提升私募基金的活跃度，为行业的进一步壮大发展提供有利条件。”

据了解，在2006年之前国内本土投资机构多以美元基金为主，直到修订版《合伙企业法》的颁布后，为私募股权的设立扫清了法律障碍，允许产业投资基金的发起人自主选择组织形式，包括按公司、信托和合伙形式设立与运作。多位私募人士表示，此次实

物分配股票机制的推出，为投资机构打人一剂“强心针”，开启了“进退提速”的高效时代。

另有私募股权人士表示，对投资机构来说，向投资者实物分配股票将刺激私募基金的投资动力；同时，也将促进本土人民币投资机构的繁荣，各类投资机构活跃度会进一步提升。

中基协最新数据显示，今年前5个月，存续私募股权投资基金共计3.16万只，规模10.84万亿元，加上1.64万只存续创业投资基金的2.56万亿元，私募股权投资基金总规模达13.4万亿元。

多位私募基金人士表示，私募股权投资基金向投资者实物分配股票试点工作的启动，将再度推动优化私募股权投资发展环境，从而进一步服务实体经济。可以预期，随着相关进退提速机制的全面改善，市场增量资金有望提升，资金使用效率有望提速。

销售增额终身寿险岂能蹭“利率倒挂”流量？

■孙向泉

今年以来，在银行短期存款利率与长期存款利率“倒挂”的大背景下，不少险企借机促销“拳头”产品之一的增额终身寿险，从而带动相关市场热度飙升。

然而，近期部分险企、代理人在宣传该产品时出现“动作变形”：一方面，将增额终身寿险的预定利率与银行理财、定期存款的利率进行片面比较；另一方面，在夸大增额终身寿险利率锁定与复利功能的同时，淡化该产品“流动性”较差的劣势。

而银保监会下发的《保险公司管理规定》早就明确规定，保险机构不得将其保险条款、保险费率与其他保险公司的保险条款、保险费率或者金融机构的存款利率等进行片面比较。

由此可见，上述做法有销售误导的嫌疑，这既不利于广大投保人全面了解

增额终身寿险的权益与风险，也不利于险企业务的长期健康发展，更有损于保险业树立良好的声誉。

因此，险企或代理人推销增额终身寿险时，应全面介绍相关产品的优劣势，厘清其与银行理财的核心异同点，消除信息不对称引发的误导。

不可否认，作为近年来的新型产品，增额终身寿险的优势突出：一是利率锁定功能，在国外发达经济体利率长期走低、国内利率下行大趋势下，利率锁定的优势极为明显；二是保额具有复利递增优势；三是投保人可灵活增、减保额。

但也需要注意的是，该产品流动性较差的劣势也较为明显。增额终身寿险本质上是终身寿险，给付条件是投保人身故或全残，普通终身寿险可通过保单贷款和退保提升流动性，增额终身寿险还可以通过增、减保额提升流动性。

但这三个途径均具有“副作用”，一是保单贷款有时长限制，且利率在4.5%左右，高于监管规定的现金价值增长利率上限（3.5%），即保单贷款后会出现“负收益”的问题；二是退保损失更大，例如，一款5年缴、每年缴5万元的产品，若在第三个保单年度退保，则之前所缴的10万元可能只会退回不到3万元，损失惨重；三是减保额也会造成保单权益受损，险企也不建议在一定的存续期内减保。

基于此，笔者认为，险企和代理人在推销时应重点讲清楚以下几点：一是要着重强调“流动性”差异，增额终身寿险的资金沉淀期较长，消费者有一定经济基础或稳定的现金流投保最为稳妥。二是复利增长的并非现金价值，而是保额，这是两个概念，现金价值通俗理解即保单值多少钱，保额即出险后险企赔多少钱。对投保人来说，现金价值

复利增长的意义更大，但近期不少代理人在朋友圈宣传“复利”时指向模糊，让不明就里的消费者误以为是现金价值复利增长，而事实并非如此。三是增额终身寿险的增、减保额也有一定限制，比如增保额可能需要体检、健康告知，减保额时须持有保单一定时间，且持有时间较长。

实际上，在当下寿险业低迷期，险企更需要增额终身寿险这样的产品去挑起保费增长的“大梁”，提振从业者信心，恢复保险业此前几年高速增长的光彩。但从长远看，越是低谷期，从业者越要敬畏市场，越要呵护投保人，越要“爱惜自己的羽毛”，为寿险业未来的复苏打下坚实基础。



记者观察

年内已有21家支付机构“离场” 预付卡类机构占比超八成

■本报记者 李冰

最新数据显示，年内已有21家支付机构“离场”，其中预付卡类机构较多，占比超八成。

业内普遍认为，监管部门持续对支付行业实行严监管，虽然牌照数量有所减少，但支付市场总体运行平稳，未来监管将持续推动支付市场健康发展。

据央行最新公布的非银行支付机构《支付业务许可证》续展信息显示，第四批79家支付机构中，52家顺利完成续展，另有19家因多种原因未能续展，而此次新增的17家已注销牌照的机构均包含其中。

具体来看，上海亿付数字技术有限公司、上海商业高新技术发展有限公司、上海乐易信息技术有限公司等10家机构未提交《支付业务许可证》有效期续展申请，不再续展。

另外，记者注意到，此次注销支付牌照的17家机构中，有14家支付机构只持有预付卡发行与受理牌照。另外，上海亿付数字技术有限公司、昆明卡互卡支付科技有限公司持有的数字电视支付业务牌照；商银信支付服务有限责任公司支付牌照业务类型则包括预付卡发行与受理以及互联网支付（全国）业务。

“从行业角度来看，主要原因在于移动支付兴起带动整体商业逻辑变化，预付卡类支付机构优胜劣汰提速。”博通咨询金融行业资深分析师王蓬博告诉《证券日报》记者，整体预付卡行业在没有新政策前提下，牌照数量会继续缩减，市场份额也将向着具备全国发行和受理预付

卡资格的机构集中。

事实上，在此次央行更新已注销支付业务许可证机构名单之前，已有4家机构主动注销支付牌照。包括上海新华传媒电子商务有限公司、陕西邮政西部寄电子支付有限责任公司、北京繁星山谷信息技术有限公司、福建省银通商务服务有限公司。综合来看，今年以来已有21家支付机构“离场”。

记者注意到，年内“离场”的21家支付机构中，有18家机构支付牌照业务类型为非全国性的预付卡发行与受理业务，占比超八成。

“从今年情况看，退出市场的机构绝大多数是预付卡类机构。近年来，由于市场竞争及机构自身等原因，不少支付机构选择主动退出，若不能适应市场变化和转型需求，退出不失为一个好的选择。”王蓬博表示。

而在中小机构如何破局方面，易观分析金融行业高级分析师苏筱芮对《证券日报》表示，“支付机构的‘离场’是第三方支付行业进入深度洗牌期的重要表现，行业优胜劣汰提速。对于中小支付机构而言，在支付降费让利、支持实体经济发展的环境下，支付机构需要摆脱对传统手续费收入的过度依赖，通过多元化业务的打造乃至生态圈的构造来拓展支付手续费以外的收入，增强机构自身的市场竞争力。”

“目前移动支付市场发展已趋成熟，整体基数较大，且C端流量逐渐见顶。中小支付机构应在加强合规治理的同时，积极加入数字化浪潮中，在数字化经济时代寻求机会，在积极应变中求发展，通过多元化服务来拓展增值功能。”王蓬博称。