

聚焦·保障性租赁住房REITs

# 保障性租赁住房REITs试点加速落地 首批2单获证监会注册

■本报记者 吴晓璐

保障性租赁住房REITs试点项目取得重要进展。记者从中国证监会及沪深交易所获悉,7月29日,红土创新深圳人才安居REIT、中金厦门安居REIT获证监会注册批复。同日,华夏北京保障房中心REIT完成证监会及上交所受理。

业内专家表示,此次保障性租赁住房REITs试点工作的加速落地,体现了资本市场积极发挥REITs产品功能,坚守“房住不炒”定位的基调,是金融支持解决新市民、青年人等群体住房困难问题的重要举措,也是盘活资产,激活REITs产品市场功能的重要进展。

## 3单试点项目 将撬动社会资金近100亿元

当前,北京、上海、深圳、湖北、福建等地方积极筹建保障性租赁住房,增加市场供给数量。然而,就目前保障性租赁住房的开发模式来看,项目筹建资金需求较大,收益主要通过租金回收方式实现,资金投入周期较长。

“当前,保障性租赁住房的融资模式主要以债权为主导,而传统的债务融资方式与保障性租赁住房企业前期投入高、回报周期长的投资特点难以匹配,且在实际业务发展中,债权融资加大了企业资产负债率,不利于其长期可持续发展。”中金公司业务负责人表示。

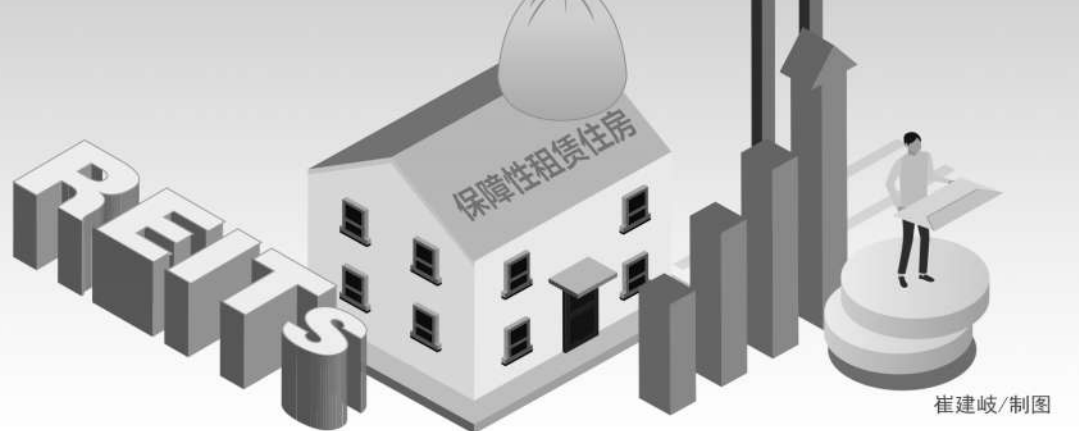
相比传统债务融资方式,基础设施REITs作为一种权益型融资,其“将拥有长期稳定现金流的优质资产上市”的融资特性与保障性租赁住房领域的资金需求天然契合。“基础设施REITs通过盘活保障性租赁住房存量资产,增加新增投资,促进形成投资良性循环方面具有明显优势;同时,作为一种权益型工具,可以有效降低

### 保障性租赁住房REITs试点项目取得重要进展

7月29日,红土创新深圳人才安居REIT、中金厦门

安居REIT获证监会注册批复

同日,华夏北京保障房中心REIT完成证监会及上交所受理



崔建斌/制图

企业资产负债率,为这一市场的健康发展提供必要的金融支持。”一位资深REITs研究员称。

记者了解到,根据当前保障性租赁住房试点要求,相关REITs产品的净回收资金应优先用于新保障性租赁住房项目建设,这将有效拓宽建设资金来源,充分吸引企业、金融机构、个人等社会资金进入保障性租赁住房市场,增加保障住房供给。

据了解,本次3单试点项目,净回收资金约20亿元,按20%的资本金比例计算,将撬动社会资金近100亿元,用于新建保障性租赁住房。

此外,保障性租赁住房REITs为相关企业搭建了资产上市平台,将有效提升企业融资及运营能力。通过实现“开发-培育-退出-开发”的投融资闭环,将助力行业打造新发展模式,推动提高运营效率,促进相关企业专业化发展。

“REITs产品的权益型特点高度

契合保障性租赁住房企业的融资需求特点,从此次REITs试点项目的情况来看,REITs将成为此类企业资产上市的平台,持续为企业提供长期权益性资金,有效缓解保障性租赁住房投资建设的资金压力,从而更好地支持住房保障体系建设。”中信证券相关负责人告诉记者。

## 深化保障性租赁住房 市场化进程

“从本次保障性租赁住房REITs试点项目来看,其资产成熟、模式清晰、运营稳健,回收资金有效支持了当地保障性租赁住房市场建设,具有显著示范效应,为我国保障性租赁住房创新投融资模式提供了可复制、可借鉴的经验。”深交所相关业务负责人表示。

据记者了解,上海、重庆、杭州、南京、西安等地区均有保障性租赁住

房企业正在积极筹备参与基础设施REITs试点。

保障性租赁住房REITs试点落地项目为推动保障性租赁住房服务模式向市场化、专业化转型起到了良好示范作用。“目前,全国各地保障性租赁住房普遍在建设阶段,已投入运营的项目较少。试点落地项目通过运营管理服务协议约定,促进形成专业化的运营管理机构,设置激励服务费等方式,为未来此类项目提高运行效率,提供了蓝本,将进一步提升保障性租赁住房的服务能力,为租户提供良好的居住体验。”华夏基金项目参与人表示,试点项目的落地,为未来投入运营的保障性租赁住房项目提供良好实践经验。

“从促进企业盘活存量、轻资产转型的角度来看,试点项目将推动改变保障性租赁住房企业经营模式,进一步有效支持我国住房保障体系建设。”中金基金相关负责人表示。

# 参与机构:积极探索不同基础设施资产类型

■本报记者 吕校宇

7月29日,首批两单保障性租赁住房REITs项目获准注册,REITs底层资产类型迈出坚实一步。参与机构表态,未来将积极探索不同基础设施资产类型,持续为投资人创造价值。

其中,中金厦门安居REIT拟投资的基础设施资产为园博公寓和珩琦公寓,是位于厦门市集美区的两个保障性租赁住房项目,共拥有4665套房源,建筑面积约19.86万平方米。红土创新深圳人才安居REIT底层资产对应4个优质的保障性租赁住房项目,均位于深圳核心区或核心地段,建筑面积合计13.47万平方米,包含1830套保障性租赁住房,评估值11.58亿元。此次募集回收资金将用于新的保障性住房建设,为新市民、青年人提供更多的住房。

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,从今年成功上市后的3单公募REITs来看,在获准注册后,大约耗时一个月至一个半月即上市交易,当前两单保障性

租赁住房REITs年内上市交易概率较大。

针对两单项目的亮点来看,上海证券基金评价研究中心高级基金分析师、博士孙桂平向《证券日报》记者分析称,相对以往发行的REITs所拥有的基础设施资产,保障性租赁住房REITs拥有的租赁公寓项目运营时间都很短,均为2020年后建成运营,一方面体现政策对加快保障性租赁住房REITs发展的重视,在运营年限上适当降低要求;另一方面也体现了项目相对低风险的优势,在产权类REITs中租赁住房REITs收入最终来源于个人,收入来源是最分散的,这也意味着项目未来收益的稳定性更强。

据悉,去年7月份,国家发展改革委发文将保障性租赁住房纳入基础设施REITs试点范围后,深创投集团协同深圳人才安居集团立即启动申报工作。同时,深圳人才安居集团与深创投不动产成立深圳市安居创新私募股权投资基金管理公司,积极布局保障性租赁住房Pre-REITs基金。

谈及保障性租赁住房REITs推出

的意义,中金基金方面表示,保障性租赁住房是坚持“房住不炒”定位的重要基础设施,有助于推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,推进以人为核心的新型城镇化。公募REITs可以通过资本市场打造可持续的保障性租赁住房投融资模式,提高保障性租赁住房有效供给。红土创新深圳人才安居REIT参与机构表示,这是深化住房供给侧结构性改革,完善租购并举住房制度的重要举措,对于形成“投资建设住房-REITs盘活资产-回收资金再投资”的良性发展格局具有重要意义。

“当前REITs市场‘钱多货少’,具体表现为可交易标的数量少、标的类型有限、可交易规模较小。以保障性租赁住房为底层资产的REITs品种的推出,有助于REITs市场的增量,丰富投资者选择。”明明建议,各监管部门可加强分工合作,从而有助于在保障公募REITs项目质量的同时加快审核周期。

据沪深交易所数据显示,截至7月29日,还有3单项目正在排队审核

中;另据中国招标投标公共服务平台披露,多个企业也正在陆续进行REITs项目的公开招标流程。明明预计,“下半年,REITs市场扩容增量将继续稳步推进,进而带动整个市场的流动性不断增加。后续,数据中心、水利设施等基础设施有望成为公募REITs项目的底层资产。”

需要注意的是,红土创新深圳人才安居REIT是深创投集团下属红土创新基金继红土盐田港REIT之后第二单创新的基础设施基金。深创投表示,集团高度重视基础设施REITs工作,未来将探索更多的优质资产上市,并争取早日实现扩募,持续为投资人创造价值。

中金厦门安居REIT则是中金基金继中金普洛斯REIT之后又一获批的基础设施基金。中金基金表示,未来将继续加强公募REITs领域投入与探索,在实践中不断提高投资与运营能力,积极探索不同基础设施资产类型,努力实现资产持续稳健运营,保护投资者合法权益,切实提高投资者获得感,助力行业高质量发展。

# 四大行率先试点特定养老储蓄 单家银行规模不超过100亿元

■本报记者 苏向昊 杨洁

7月29日,据银保监会官网消息,近日,银保监会和人民银行联合发布了《关于开展特定养老储蓄试点工作的通知》(以下简称《通知》),启动特定养老储蓄试点。

《通知》明确,自2022年11月20日起,由工商银行、农业银行、中国银行和建设银行在合肥、广州、成都、西安、青岛开展特定养老储蓄试点。试点期限暂定一年。试点阶段,单家试点银行特定养老储蓄业务总规模限制在100亿元人民币以内。

招联金融首席研究员董希森对《证券日报》记者表示,特定养老储蓄试点有助于进一步丰富养老金融产品供给,与银行养老理财产品、养老保险产品和养老基金产品等形成补充。

## 利率略高于 大行五年期定期挂牌利率

根据《通知》,特定养老储蓄产品包括整存整取、零存整取和整存零取三种类型,产品期限分为5年、10年、15年和20年四档,产品利率略高于大型银行五年期定期存款的挂牌利率。储户在单家试点银行特定养老储蓄产品存款本金上限为50万元。

对此,董希森表示,从产品本身来看,此次推出的特定养老储蓄产品期限较长,利率较为适中,适合风险偏好较低、对流动性要求不高、追求固定收益的群体,这与居民长期养老需求较为契合。

根据《通知》,试点银行应当统一思想,提高认识。充分发挥商业银行业务优势,推出符合长期养老需求,充分体现养老功能的特定养老储蓄产品,推动特定养老储蓄业务规范健康发展,满足人民群众差异化养老金融需求。同时,应当建立试点工作领导机制,明确职责分工和管理架构,为试点工作提供充足的资源保障。建立健全业务管理制度,制定规范的业务流程和操作标准,完善相应的激励约束机制,做好系统研发改造工作。

此外,试点银行应当严格遵循“存款自愿、取款自由、存款有息、为储户保密”的原则,公开、公平、公正开展业务。落实储蓄业务和个人账户管理相关要求,依法合规办理特定养老储蓄业务,不得违规吸收和虚假增加存款。试点银行应当做好特定养老储蓄业务风险管理,充分评估特定养老储蓄业务风险,制定规范的风险防控措施,做好产品宣传和消费者教育工作,完善属地管理、分级负责的消费者投诉处理机制,不断提升服务水平,维护消费者合法权益。

下一步,银保监会和人民银行将密切跟踪特定养老储蓄试点情况,加强监督管理,确保试点安全稳健开展,切实维护消费者合法权益。同时,及时总结评估试点情况,适时研究推广试点经验,推动商业银行更好服务多层次、多支柱养老保险体系建设。

# 上半年全国实际使用外资同比增长17.4% 自贸试验区带动作用明显

■本报记者 刘萌

7月29日,商务部发布数据显示,2022年1月份至6月份,全国实际使用外资金额7233.1亿元,按可比口径同比增长17.4%(下同),折合1123.5亿美元,增长21.8%。

“需要说明的是,今年5月份起,我们实施了新修订的《外商投资统计调查制度》,上半年实际使用外资金额中包含银行、证券、保险领域的全口径数据,同比为不含上述领域的可比口径。”商务部外资司司长陈春江在同日召开的“2022年上半年商务工作及运行情况”专题新闻发布会上表示。

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,上半年全国实际使用外资金额同比实现高速增长,意味着海外中长期资金对于中国经济发展向好充满信心,体现了中国市场具有极强的吸引力。

数据显示,从行业看,服务业实际使用外资金额5371.3亿元,增长9.2%。高技术产业实际使用外资金额增长33.6%,其中高技术制造业增长31.1%、高技术服务业增长34.4%。从来源地看,韩国、美国、德国实际对华投资分别增长37.2%、26.1%和13.9%(含通过自由港投资数据)。从区域分布看,我国东部、中部、西部地区实际使用外资分别增长15.6%、25%和43.9%。

“高水平开放平台带动作用明显。上半年,21个自贸试验区实际使用外资1198.5亿元,增长16.8%,使用不到四分之一的面积吸引了近

在监督管理方面,《通知》还要求,试点银行应当制定特定养老储蓄试点方案,经银保监会和人民银行相关部门认可后方可实施。试点银行分支机构在首次办理特定养老储蓄业务前,应向试点地区银保监会和人民银行分支机构报告。试点银行应当于每季度结束后5个工作日内,向银保监会和人民银行、试点地区银保监会和人民银行分支机构报送试点工作进展情况。

## 专家建议 给予更多财税政策支持

今年5月份,银保监会发布《关于规范和促进商业养老金融业务发展的通知》,对商业养老金融的业务规则作出原则性规定。其中提到,符合银保监会规定的银行理财、储蓄存款、商业养老保险等运作安全、成熟稳定、标的规范、侧重长期保值的满足不同投资者偏好的金融产品可纳入个人养老金投资范围,享受国家规定的税收优惠政策。

关于养老储蓄业务发展,董希森建议,财政、税务等部门及金融管理部门可在财政税收、产品准入等方面采取更多的支持政策。对于养老储蓄存款,建议在利息税征收上实行不同的政策,以此鼓励更多的人通过选择养老金融产品来更好地满足养老的需求。国家层面可对养老金融发展制定长期规划,完善相关制度安排,明确专属理财、保险、基金、信托等养老金融产品定位,鼓励各类金融机构推出适老性金融产品,有效支撑第三支柱养老保障发挥作用。

“特定养老储蓄产品一方面具有利率优势,另一方面,未来有可能享受利息税优惠。目前,该产品具体设计细节有待出台,不过,财税政策等激励机制对该产品发展意义重大。”武汉科技大学金融证券研究所所长董登新对《证券日报》记者表示。

董希森建议,接下来应进一步丰富养老储蓄产品,优化期限结构。还可采取一些流动性管理措施,如遇到储户生病等情况提供部分提前支取以及存单质押等服务,以更好地满足广大用户多元化需求。此外,在试点的基础上,应尽快总结试点经验教训,适时增加试点产品规模,并将试点扩大到其他大型银行和中小银行,以更好地满足公众对养老储蓄的需求。

下一步,银保监会和人民银行将密切跟踪特定养老储蓄试点情况,加强监督管理,确保试点安全稳健开展,切实维护消费者合法权益。同时,及时总结评估试点情况,适时研究推广试点经验,推动商业银行更好服务多层次、多支柱养老保险体系建设。

# 央行多措并举保持流动性合理充裕水平 专家预计后期仍将灵活调节维持资金面稳定

■本报记者 刘琪

日前召开的中共中央政治局会议强调,“货币政策要保持流动性合理充裕,加大对企业的信贷支持,用好政策性银行新增信贷和基础设施建设投资基金”。相较于4月29日中共中央政治局会议提出的“用好各类货币政策工具”,本次会议对货币政策的描述更为明确。

对此,民生银行首席经济学家温彬对《证券日报》记者表示,预计下半年政策将继续保持连续性,在加大信贷支持的同时,重点通过政策性银行新增信贷和基建投资基金加大宽信用力度。

英大证券研究所所长郑后成表示,预计货币政策将保持定力,会议提

出“加大对企业的信贷支持”,预计中短期内M2同比与社会融资规模存量同比还将处于较高位置。

“在经济回归向好趋势过程中,货币政策更加侧重于宽信用政策的落实生效。”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,二季度银行间市场流动性整体处于较合理充裕偏多的状态,资金利率在4月份以来持续低位运行。此次会议提出“保持流动性合理充裕”,联系近期央行灵活调整逆回购操作规模,后续需要关注央行是否会引导资金利率向政策利率回归。

实际上,央行今年一直在强调“保持流动性合理充裕”。例如,在《2022年第一季度中国货币政策执行报告》中以及中国人民银行货币政策委员会

召开的2022年第二季度例会上均有相关表述。

光大银行金融市场部宏观研究员周茂华对记者表示,目前国内处于经济复苏的重要阶段,保持合理宽松流动性环境,疏通政策传导,稳定实体经济融资成本,能为经济复苏营造适宜货币环境。

今年以来,央行多措并举合理增加流动性供给,包括降低准备金率0.25个百分点、上缴结存利润9000亿元等。同时伴随着财政支出力度加大、再贷款等结构性货币政策工具形成较大规模的基础货币投放等因素,市场流动性一直维持在合理充裕水平。4月份以来资金利率持续低位运行,进入7月份后进一步下行,近期DR001加权平均利率甚至盘中一度跌破1%。

央行货币政策司司长邹澜7月13日在“上半年金融统计数据新闻发布会”上表示,“目前,银行间市场存款类机构7天回购加权平均利率,就是我们常说的DR007,在1.6%左右,低于公开市场操作利率(2.1%),流动性保持在较合理充裕还略偏多的水平上。”

中国货币网数据显示,在7月14日至7月28日期间,DR007加权平均利率最高为1.5967%、最低为1.4826%,截至7月29日17时,DR007加权平均利率为1.6329%。

周茂华认为,央行调节短期流动性工具丰富,预计后期将以公开市场工具为主,综合考虑短期扰动因素,灵活调节,维持资金面平稳、保持流动性合理充裕。