

# 第5单产业园REITs今日发售 资金认购意愿强烈

■本报记者 王思文

9月14日,华夏合肥高新创新产业园REIT正式向公众发售,这是全市场第18单获批的公募REITs,也是市场上第5单产业园REITs。

“我们预计华夏合肥高新产业园REIT大概率会在发售首日就出现比例配售的情况。”一位头部券商产品经理对《证券日报》记者表示。

《证券日报》记者从各渠道人士处了解到,在基金发行持续低迷的市场情况下,资金对公募REITs的认购热度有增无减。同时,大多数渠道已引导投资者做好认购限额的开通及资金准备,并告知投资者资金回拨的时间。如果大型券商理财经理表示,若产品9月14日发生比例配售,预计资金将在9月16日晚清算后回到账户。

## 公众发售部分拟募集规模仅为1.61亿元

华夏合肥高新产业园REIT的落地备受市场关注。据悉,该产品在8月29日正式获得证监会发行批文后快速进入发行阶段,仅12个工作日即正式开始向公众发售,网下询价阶段也十分受资金青睐。华夏基金相关人士向《证券日报》记者介绍,“参与询价的网下拟认购份额为网下发售份额的156.89倍,刷新了已有公募REITs网下询价记录。”

在资金热度持续不减和公众发售份额较低的双重背景下,公募REITs发行首日即比例配售已不再是“新鲜事”。与此前发行的公募REITs相一致,华夏合肥高新产业园REIT向公众发售的份额占比同样较小。此次华夏合肥高新REIT发

售的基金份额总额为7亿份,其中公众发售的初始基金份额数量仅为0.735亿份,按照发售价格2.190元/份计算,公众发售部分拟募集规模仅为1.61亿元。

目前,产业园REIT产品的稀缺性仍相对明显,这也是此类公募REITs认购热度持续火热的另一个原因。截至9月13日,我国上市的产业园REITs共有4单,分别是建信中关村REIT、东吴苏园产业REIT、华安张江光大REIT、博时蛇口产业园REIT。另有国泰君安临港创新产业园REIT于近日获批,若华夏合肥高新产业园REIT与国泰君安临港创新产业园REIT顺利上市,全市场产业园REITs将扩容至6只。

“目前已上市的产业园REITs底层资产地理位置优越,经营和现金流相对稳定,资质较优,整体回报率较有吸引力,不仅派息率相对银行理财收益率更高,更有二级市场价格上涨的资本利得加成。”恒生前海基金对《证券日报》记者表示。

## 产业园REITs产权清晰 具备较强增值潜力

对于未来我国产业园REITs的投资机会,多家基金公司表示,产业园REITs产权清晰,具备较强的增值潜力。

“我国现有产业园数量较多、规模较大,且底层种类丰富,为公募REITs提供了具有吸引力的基础资产,且政策层面也支持通过发行产业园REITs盘活存量资产,可以预见未来产业园REITs的数量会越来越多。”恒生前海基金对《证券日报》记者表示,从市场研究机构对



9月14日,华夏合肥高新创新产业园REIT正式向公众发售,这是全市场第18单获批的公募REITs,也是市场上第5单产业园REITs

美国工业REITs的分析来看,美国工业REITs长期平均综合回报率高于各业态均值,在我国基础资产存量丰富、高收益资产逐渐稀缺的背景下,产业园REITs具备一定的投资和配置价值。

一位大型金融机构投资经理对《证券日报》记者称,“产业园区是基础设施资产的重要组成部分。此类资产具有较高的科技创新价值和附加价值,产权清晰,收益相对稳定,具备增值潜力,且底层资产规模大、定价逻辑直接。”

从回报率特征来看,产业园REITs兼具股债特点,是高派息、低风险中的投资产品。由于产业园REITs现金流主要是租金收入、物

管理费等,容易受到所属区域、行业周期、竞争资产质量等因素影响,波动也会相对较大。另外,其底层资产价值具有一定上升空间,资产的成长性相对较强,因此这类REITs的股性特征也更明显。

值得注意的是,近日有部分市场人士认为未来产业园REITs的二级市场涨跌趋势或趋近,对此,有业内人士在接受《证券日报》记者采访时表示,“整体来看,产业园REITs上市以来涨幅较高,与项目资质、资产稀缺性、市场情绪等有关。拉长周期看,目前已上市的产业园REITs在同统计区间的涨跌趋势大致相似,区位和基本面因素会导致涨跌幅存在一定的差异,但整

体差别不大。但不同的产品底层资产不一,未来解禁压力、供给增加、市场情绪波动等都会对收益率产生影响,投资者也需要关注其中的风险因素。”

未来,可能还会有哪些新的资产类型?博时招商蛇口产业园REIT基金经理胡海波向《证券日报》记者介绍,“光伏、风电等新能源资产或成为重要类别。挑选项目重点要从项目合规性、收益稳定性两个维度去考量。”

“随着公募REITs市场的扩容,未来相关产品的稀缺性会下降,资金给予此类产品的溢价空间或将减少。”博时招商蛇口产业园REIT基金经理王翹楚对记者表示。

# 长期护理需求2040年或增至6.6万亿元 专家建议推动商业护理险发展

■本报记者 冷翠华

中国保险行业协会与瑞士再保险瑞再研究院近日发布的一份报告预测,到2030年、2040年,我国长期护理服务需求将分别达到约3.1万亿元、6.6万亿元,长期护理服务保障缺口将分别达到1.9万亿元、3.8万亿元。

在我国老龄化加速的背景下,养老、护理等需求持续增加。业内人士认为,推动我国长期护理保险更好发展,既需要宏观层面的政策支持,也需要保险行业在供给侧发力。

据世界银行预测,未来20年,中国老龄化将进一步加速,到2040年,60岁及以上老年人口将达到4.2亿人左右,占总人口的比例超过30%。同时,根据全国老龄办调查统计结果,我国失能老人约占同期

老年人口的18.3%。

随着我国老龄化加速,护理保险相关需求也持续增长。对外经济贸易大学保险学院院长谢远涛对《证券日报》记者表示,老年人护理服务需求巨大,需要构建多层次、多支柱的护理体系。考虑到商保和社保的分层由来已久,建议社保长护险保基本需求,解决用得起,可触达的问题,商保长护险提高服务质量和保障水平,精准清晰定位,避免挤出效应。

从供给层面来看,目前市场整体还较弱。统计数据显示,截至2021年年底,我国49个城市试点社保长护险(社保“第六险”),覆盖面还较小。从商业护理险来看,同业交流数据显示,2020年人身险公司长护险保费收入约为123亿元,仅占

健康险保费的1.5%左右,商业长护险的影响力依然较小。

据谢远涛介绍,我国社保长护险的试点时间还较短,范围还较小,各地保障水平不一但总体偏低,尚未对市场产生现象级效应。同时,各地护理标准不统一,护理费用昂贵,也阻碍了商业护理险市场的发展。

“从世界范围看,目前商业长护险的发展整体比较薄弱。”中国社科院世界社保研究中心秘书长房连泉对《证券日报》记者表示,一方面,由于其运营周期长,对险企的精算、产品设计等能力形成较大考验;另一方面,失能存在一定的概率,关注这一产品的人群较为小众,尤其是年轻人对这一产品的关注度较低。

供需失衡产生了巨大的长期护理服务保障缺口。上述报告指出,

2021年中国城镇地区老年人长期护理服务保障缺口约为9217亿元,约相当于长期护理服务保障需求的65%,预计到2040年,这一缺口将达到3.8万亿元。

要满足失能老人的护理需求,需要建立多层次的护理体系。就如同推动普惠型产品开发满足老年人的护理需求,适当放宽投保年龄、投保职业和投保健康状况等方面的要求,使用职工医保个人账户余额支付保费,允许直接为直系亲属投保,通过政策支持以提高投保率,使更多的年轻群体投保商业护理险。

“商业护理险的发展应该是普

惠型的,国家给予税收优惠或者补助。同时,商业保险公司应深入了解人们的护理需求,完善产品精算定价,开发更符合需求的护理险,增加市场供给。”房连泉表示。

中国保险行业协会与瑞士再保险瑞再研究院发布的报告也详细提出了推动长护险发展的建议。在宏观制度方面,建议政府明确建立多层次护理保障体系,出台财税优惠、拓宽资金投资范围等方面的鼓励性政策。

在能力建设方面,建议保险行业加快探索适合中国国情的创新型保险产品。

在提质增效方面,建议各利益相关方不断改进和完善护理保险供给方式,逐步构建起具有长效机制的长期护理服务体系。

对于未来的镍价走势,叶银丹认为,虽然短期仍会维持强势,但从中长期来看,金属镍的绝对价格已存在较大溢价,随着需求端边际走弱,后市存在一定的下行压力。

“由于合金行业对18万元/吨以上的镍价接受度有限,现货成交量可能会趋向平淡,呈现边际走弱的趋势。此外,新能源汽车产业链方面,受整车电池成本控制的影响,镍价持续走高会导致向消费端传导不畅,一旦镍价继续上行,下游的容忍度较为有限。”叶银丹表示,前期不锈钢生产商因复产计划进行的原料备货,可能也会导致未来镍价在高位承压。

杨如意补充称,“预计未来镍价将回落,并对镍概念股整体估值带来压力。在当前镍价高位运行的情况下,那些具备存量产能、持续有新项目落地带来增量产能的投资标的,或工艺路线具备显著成本优势的投资标的,相对更加值得关注。”

# 年内23家支付机构黯然离场 多家支付公司股权被挂牌转让

■本报记者 李冰

日前,京东网络司法拍卖平台显示,中联信(福建)支付服务有限公司的100%股权被挂牌拍卖。早些时候,央行官网公示支付业务许可证(即支付牌照)核发信息发生更新,安徽圣德天开信息科技有限公司和福建省掌财通支付服务有限公司被列入已注销许可机构,这意味着这两张支付牌照正式失效。

《证券日报》记者梳理今年前三季度支付机构情况发现,年内共计注销23张支付牌照,并有多家支付机构股权被转让,支付机构整合清退进行时。

类型均是预付卡发行与受理,前者业务覆盖范围仅限安徽省,后者则仅限福建省。两张牌照的首次许可日期均是2012年6月27日,有效期至2022年6月26日。目前,两张支付牌照均备注“不予续展”。

“上述两家支付机构不予续展大致有两方面原因:一是续展过程中出现问题,未达到监管要求被央行注销;二是自身经营出现问题,经营情况惨淡从而主动注销牌照。”博通分析资深分析师王蓬博对《证券日报》记者表示,支付市场在经历快速发展后,正进入整合阶段,优胜劣汰在所难免。

事实上,自2011年签发首批第三方支付牌照算起,央行总计发出271张支付牌照,截至目前已缩减至201张,合计注销70张。2022年内已有23张支付牌照注销,其中预付卡类业务机构占比超八成。

“从今年情况看,退出市场的支付机构绝大多数是预付卡类机构。

预计预付卡类机构牌照数量会继续缩减,市场份额将向着具备全国发行和受理预付卡资格的机构集中。”王蓬博说。

**行业加速整合清退进行时**

除了支付牌照缩减,年内支付机构被挂牌转让股权的消息也较为频繁。比如,2022年6月份,银联商务股份有限公司(以下简称“银联商务”)在上海联合产权交易所公开挂牌转让旗下上海银联电子支付服务有限公司100%股权;2022年8月份,上海联合产权交易所发布的信息显示,北京银联商务有限公司90%股权被挂牌转让;日前,京东网络司法拍卖平台显示,中联信(福建)支付服务有限公司的100%股权被挂牌拍卖,起拍价为6444万元,开拍时间为9月25日。

其中,银联商务转让旗下机构股权整合业务,主要是受《非银行支

付机构条例(征求意见稿)》(以下简称《条例》)影响。《条例》第十一条规定,同一法人不得持有两个及以上非银行支付机构10%以上股权,同一实际控制人不得控制两个及以上非银行支付机构。

银联商务方面相关负责人表示,在接收《证券日报》记者采访时表示,旗下公司股权被转让主要是积极响应《条例》相关监管要求和精神,进一步聚焦主业,主动整合旗下类金融控股子公司。

谈及年内支付机构频繁被转让股权的现象,王蓬博认为,年内支付机构股权被转让主要有两方面原因:一方面,支付机构经营压力大,盈利困难进而转让股权;另一方面,尽管《条例》还处于征求意见阶段,但以银联商务为代表的机构已经开始整合旗下多类支付牌照,作为行业头部企业在合规方面起到了很好的带头作用,预计会有类似的支付机构跟进。

易观分析金融行业高级分析师苏筱芮对《证券日报》记者表示,“目前,在支付市场总体运行平稳的背景下,第三方支付行业已进入深度洗牌期。增量层面,部分龙头机构为响应监管要求加快了支付牌照的整合速度,其释放出的牌照将吸引更多实力玩家入场;存量层面,支付行业在监管趋严及市场竞争日趋激烈等多重因素的影响下,优胜劣汰的进程呈现提速之势,无法适应当下监管和市场形势的机构只能黯然离场。”

苏筱芮认为,支付机构“有进有退”,支付牌照“有买有卖”既是支付行业有序发展的重要体现,也能够反映出市场对支付牌照背后价值的高度认可。在竞争激烈的市场环境下,行业中小机构需要居安思危,在寻求差异化的发展道路上找准定位,选准赛道并结合自身的资源禀赋深度切入,通过为实体经济提供创新、优质的服务而持续增强自身的市场竞争力。

## 交行河南省分行多措并举 护航中原经济行稳致远

“交行的贷款效率太高了,仅用1天时间就完成了5亿元流动资金贷款落地,解决了我们的燃眉之急。”近日,某高压开关制造企业的财务负责人这样说。该企业属高新技术企业,拥有多条专业化生产线,品牌知名度高,综合竞争实力强。交行河南省分行在践行“行长进万企”活动中,加强与该企业主要领导的沟通交流,获悉企业面临两大难题:一是需购买大量原材料,但下游客户回款集中在四季度,有融资需求;二是受疫情影响,针对现金缴存、租金收缴业务,有收款码需求。该行第一时间帮助企业向总行申请5亿元专项信贷规模,并提供优惠融资利率和放款绿色通道,安排人员上门收集放款手续,仅用1天时间就完成了5亿元流动资金贷款落地,迅速解决了企业用款需求;同时根据企业需求推荐“收费管家”产品,充分满足了企业收款码的需求。

据悉,今年以来,交行河南省分行全力推进省银保监局部署的“行长进万企”活动,完善由省行行长为第一责任人的常态化推进机制,建立健全包联企业负责人定期专访、企业金融服务专员责任制,深入重点商圈、工业园区等企业聚集地,针对大中型企业、小微客群的不同特点,分类划型、逐级对接,为企业提供便捷、灵活的服务支撑。尤其在疫情期间,该行及时启动应急服务机制,为省内31家大中型企业发放贷款20.7亿元,为106家小微企业发放贷款1.3亿元,有效支持了各类企业的用款需求。

截至8月末,该行已完成企业调研走访798户,累计走访企业人次1006次,已实现对公贷款发放177亿元,涵盖流贷、项目贷款、并购、银团、法人账户透支,以及普惠抵押贷、采购贷等多个品种。(CIS)