

# 首批公募REITs扩募正式启动 参与机构：基金抗风险能力将提升

■本报记者 吕校宇

首批公募REITs扩募正式启动。9月28日，沪深交易所发布首批5单公募REITs扩募公告，分别为中金普洛斯REIT、富国首创水务REIT、华安张江光大REIT、博时蛇口产业园REIT和弘土盐田港REIT。

自今年5月31日公募REITs扩募相关规则发布以来，目前REITs扩募启动，用时不足4个月。证监会此前表示，扩募与首发一样，是REITs市场建设不可缺少的重要环节。

富国首创水务REIT基金经理李盛对《证券日报》记者表示，通过扩募可以扩大单只REITs产品的规模、收入，并降低资产过于集中的风险，有利于提升REITs产品的流动性，更好发挥基金管理人及运营管理机构的专业能力，更好发挥REITs盘活存量资产、促进新增投资的功能。

具体来看，博时蛇口产业园REIT扩募的基础设施项目资产为位于深圳市光明高新园区的招商局光明科技园科技企业加速器二期项目的部分基础设施(即光明项目)。

博时基金表示，此次博时蛇口产业园REIT扩募后，将打通新购入资产的上市通道，基金的资产和储备规模也将得到持续提升；有助于基金实现资产组合的多元化，在资产类型和资产区域上提升分散度，一定程度上降低单一片区、单一园区受行业政策、市场波动影响较大的风险，基金抗风险能力将有所提升。此外，优质资产的不注入，将提升基金的市场关注度，有助于提升基金份额二级市场的流动性。

富国首创水务REIT拟新认购第2期资产支持专项计划的全部资产支持证券，并最终投资于长沙市污水处理特许经营PPP项目。

## 沪深交易所发布首批5单公募REITs扩募公告

上交所3单

中金普洛斯REIT  
富国首创水务REIT  
华安张江光大REIT

深交所2单

弘土盐田港REIT  
博时蛇口产业园REIT



王琳/制图

对此，李盛介绍，此次选取的底层资产，与基金持有的原资产同为污水处理项目，所处区域不同，在维持稳定运营的基础上可以分散部分区域集中风险。

中金普洛斯REIT拟通过定向扩募发行募集资金，投资位于山东省青岛市、广东省江门市以及重庆市的三个仓储物流园区项目。

中金基金表示，新基础设施项目的购入，是对基金已持有基础设施资产覆盖区域的补充，可有效分散基金基础设施资产地域风险，有利于拓展基金持有的仓储物流园区辐射范围，形成全国网络化布局，使基金在获取稳定现金流的同时兼具成长性。

此外，华安张江光大REIT拟新购入基础设施项目为张江大厦项目，弘土盐田港REIT拟新购入基础设施项目为世纪物流园项目。

上海证券基金评价研究中心高级

基金分析师、博士孙桂平在接受《证券日报》记者采访时表示，扩募对公募REITs发展壮大至关重要，尤其对于我国特许经营权REITs而言，特许经营权到期后面临资产清零的问题，而通过扩募可解决该问题，真正发挥REITs基础设施资产专业运营平台的作用，囊括越来越多的优质资产。

谈及未来布局，李盛介绍，富国基金正对产业园区、保障性租赁住房、清洁能源等领域的REITs业务进行重点研究，在做大做强已发行REITs项目的同时，力争为投资人提供更多优质REITs产品。

中金基金表示，未来，将继续加强公募REITs领域的投入与探索，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及优质基础设施资产的扩募，努力实现资产持续稳健运营。

中信证券首席经济学家明明对《证券日报》记者表示，上述5只公募REITs的扩募方式为定向增发，价格参考当前市场价，有望提升REITs估值、分派收益率水平等，但也要看最终扩募资产的质量以及运营机构和基金管理人的运营能力。

在孙桂平看来，如果REITs不进行扩募，随着持有的基础设施资产运营时间增加，特许经营权及土地使用权等到期日益临近，REITs的估值水平或将呈现缓慢降低的趋势，且随着规模逐渐减少，REITs流动性等都会受到一定影响，REITs自身将逐渐失去活力。而REITs进行扩募，不断并购新的资产，一是可以发挥规模效应，提升项目收益，带来更多分红收益和资产增值；二是可以提升REITs估值水平，给二级市场REITs交易带来更多投资机会。

# 部分信托公司探索设立养老信托产品 专家称相关法律法规有待完善

■本报记者 余俊毅

随着国内人口老龄化的加剧，人们对养老金融产品的需求也日益旺盛。在相关政策指引下，部分信托公司立足行业现状，积极探索实践养老信托业务的创新发展。业内人士认为，信托公司基于制度功能、金融功能和资源禀赋，开展养老信托具备特有的业务优势。

日前，在中华慈善总会、中航信托、中信银行、信银理财的共同推动下，中华慈善总会、中航信托、中信银行、东川壹号养老慈善信托(以下简称“东川慈善信托”)在中信银行杭州分行签约。该项目签约总规模2500万元，项目基于“慈善+金融”模式，服务慈善投资者资产保值增值的同时，助力推进地区养老产业建设。这也是信托公司践行金融信托社会责任，助力养老金融发展的一个案例。

事实上，在养老领域开始探索发

力的信托公司不在少数。比如，今年6月份，招行私人银行就推出了“养老保障特殊目的家族信托”，为老年客户提供更高品质、更个性化、更有保障的养老金融服务。据了解，该类信托是一类特殊的家族信托，通过合作信托公司设立，可以是单纯养老目的信托，也可设为“养老+传承”混合目的信托。

从目前养老信托的类型来看，中国信托业协会将养老信托划分为五类：一是养老年金信托，指信托公司参与制度性养老金的金融服务。二是养老理财信托，指信托公司接受社会成员委托，对其交付的非现金资产进行专业化管理，实现养老财富积累的信托业务。三是养老消费信托，指信托公司让投资者在购买信托产品的同时获得养老消费权益的信托业务。四是养老产业信托，指信托公司募集资金或利用证券化等方式，为养老产业发展提供投融资、资产管理等金融服务的信托业务。五是养

老慈善信托，指信托公司在公益慈善事业中发挥独特的作用，服务于贫困孤寡老人养老、助老等公益福利事业的信托业务。

信托公司在养老金融业务方面有哪些优势？中因律师事务所律师栾靖宣对《证券日报》记者表示，“目前国内养老服务供求缺口巨大、前景广阔，信托制度天然的独立性、法定的破产隔离功能和灵活的制度安排，既可以有效保障养老资金的安全，也可以通过引入监察人保障信托当事人合法权益，还可以提供个性化的养老服务。”

普益标准相关研究员对《证券日报》记者分析称，信托公司在养老金融业务方面有四大优势：一是由于信托财产的独立性，使养老资产与个人资产相分离，从而避免了养老资产生命周期中的不确定性；二是信托投资的全面性，使得信托公司能够实现跨境货币、资本、实业等不同市场投资，能更好地为居民提供养老资产配置服务；三是信

托管理的综合服务性，可更好地满足老年人的需求，无论是针对养老目标的投资，还是对各类养老服务的整合管理；四是信托业务的长期性，能够充分保证养老信托匹配委托人整个生命周期内的资产配置与综合服务。

但需要注意的是，国内养老信托业务仍存在一定的不足。据栾靖宣介绍，养老信托业务目前仍有相关法律法规尚待完善，比如非现金类信托财产登记、非交易性过户征税、税收优惠激励、相关业务资格缺失等问题，还需监管部门、政府部门等多方的协调配合、共同发展。

“总体来看，目前养老信托在我国仍处于发展初期阶段。国内尚未出现成熟的发展模式和完整的行业规范，信托公司养老业务各方面能力尚不足。”普益标准相关研究员表示，信托公司需从资源整合、产品设计、营销渠道、科技赋能等多方面加强能力建设，为拓展养老信托业务打下坚实基础。

# 个人养老金投资收益暂不征税 银行险企基金积极备战相关金融服务

(上接A1版)

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，在降低领取阶段的税负之外，个人养老金在缴费期间暂不对投资收益征税，也是个人养老金制度的核心激励措施之一，对参加个人养老金的人群是利好。

对目前个人养老金的税前扣除限额，有业内人士认为可以适时提高。朱俊生表示，当前每年1.2万元个人缴费税前扣除标准较低，实际税前扣除的额度较为有限，节税效果不明显，建议适当提高。同时，建议建立抵扣额度与社会平均工资增长指数挂钩的动态调整机制，未来随着经济发展和收入水平的提高，动态提高税前抵扣额度。

朱俊生还建议，可以拓展税收优惠方式。无论是此前试点的个税递延型商业养老保险还是今年推出的个人养老金制度都是采取EET的递延征税模式(缴费和投资环节不征税、领取环节征税)，对高收入群体有一定的激励作用，但低收入群体因收入达不到个税起

征点而无法享受，因此，个人养老金的税收优惠还可以考虑采取直接财政补贴方式。

## 投资收益率是金融机构核心比拼点

个人养老金制度顶层设计已经明确，税收政策也已跟进。业内人士认为，后续还有更多配套政策和优化空间。而在个人养老金赛道，保险公司、银行、基金等金融机构均在积极备战。

今年4月份国务院办公室印发的《关于推动个人养老金发展的意见》提出，个人养老金资金账户可购买符合规定的银行理财、储蓄存款、商业养老保险、公募基金等运作安全、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。

那么，到底哪些金融产品能入围个人养老金投资范围？哪些产品获得了投资者的青睐？入围产品需要后续细则来确定，但从目前的分析来看，属

商业养老保险、银行养老理财、即将开展的特定养老储蓄产品、养老目标基金等产品皆有可能入围个人养老金账户投资范围。”朱俊生分析称。

在个人养老市场，为迎接个人养老金的到来，专属商业养老保险产品纷纷厉兵秣马。从专属养老保险的试点来看，银保监会统计数据表示，截至今年7月末，专属商业养老保险累计投保近21万件，累计保费23.5亿元，银保监会将推动专属商业养老保险常态化经营。记者了解到，今年获得资格的太平养老、国民养老的专属商业养老保险产品陆续获批，平安养老的专属商业养老保险产品也已经进行申报。

一家保险公司相关负责人表示，长期来看，在个人养老金领域，影响投资者决策的主要因素是收益率，这也是金融机构竞争力的关键所在。由于个人养老金资金账户的资金可以自主购买符合规定的金融产品，参与者在领取前可自由选择，因此，相关金融机构需积极提升投资能力，通过较高的收益率提

升吸引力。

从部分养老产品的收益率比较来看，今年年初，6家试点的寿险公司披露了专属商业养老保险2021年的收益情况。其中，稳健型账户年化结算利率在4%至6%之间，进取型账户年化结算利率在5%至6.1%之间。

从养老理财产品看，当前养老理财产品业绩比较基准集中分布在4%至10%之间。从特定养老储蓄产品看，中国银保监会、中国人民银行7月份发布的《关于开展特定养老储蓄试点工作的通知》明确，特定养老储蓄产品利率略高于大型银行五年期定期存款的挂牌利率。9月28日，工商银行App显示，5年期整存整取挂牌利率为2.65%。

“养老金融是一个大生态市场，金融机构未来会在产品设计、账户管理、资产配置、资产管理、养老服务、健康医疗等领域发力，不同机构需要结合自身特点打造差异化的竞争力。”普华永道中国金融行业管理咨询合伙人周瑾表示。

# 多家中小银行加入存款调降阵营 3年期、5年期下调幅度多在20个基点以上

■本报记者 彭妍

继国有银行、股份制银行下调定期存款利率后，近期多家中小银行也开始加入存款利率下调“阵营”。

《证券日报》记者近日从多家银行网点了解到，部分中小银行已经开始不同程度地下调普通定期存款利率，其中，3年期、5年期利率下调幅度普遍在20个基点以上。

分析人士认为，中小银行下调存款利率，可以更加有效地进行利差管理，降低负债端成本。但中小银行需要做好充足准备以应对存款流失的情况，做好风险管理。未来中小银行可以发力表外业务，提升综合竞争力，走出一条差异化、特色化、专业化发展的道路。

## 多家中小银行下调存款利率

近日，记者调查发现，部分地区的中小银行定期存款利率有所变动。其中，3年期、5年期利率调整的幅度较大，有的银行下调幅度高达50个基点。

深圳农商行某支行网点理财经理对记者表示，近期我行将3年期、5年期定期存款利率分别调降20个基点，50个基点，其他期限的定期存款利率下调幅度为5至10个基点。”

青岛地区某城商行工作人员告诉记者，该行3年期、5年期定期存款利率分别下调20个基点。具体来看，起存金额在2万元至5万元的定期存款，利率已从3.35%降至3.15%；起存金额在2万元以下的定期存款，利率已从3.3%降至3.1%。另外，5年期定期存款利率下调了20个基点，目前已从3.2%降至3%。

据记者了解，9月中旬，多家国有大行和股份制银行先行下调普通定期存款利率。相比国有大行和股份制银行，部分中小银行近期下调幅度较大。

零壹研究院院长于百程对《证券日报》记者表示，对于中小银行来说，在吸收储蓄能力上弱于大型银行，因此其存款利率较大型银行利率会下

有所上浮。在此次存款利率整体下调的过程中，部分中小银行跟进下调，更多还是基于自身存款需求、息差水平和市场因素的考量。总体来看，中小银行存款利率降低后，其利率依然较大型银行有一定优势。

## 存款利率仍存下调空间

业内人士认为，今年以来，银行

# 月内5家农商行获准筹建 云南省农信社改制稳步推进

■本报记者 吕东

短短一个月时间内，云南省就有5家农信社改制筹建农商行获批，如此高的效率，成为云南省农信社改制成绩单上的新亮点。

9月27日，银保监会官网披露信息显示，云南红河县农商行、云南武定农商行的筹建请示同时获云南银保监会批复同意。其中，云南蒙自农商行作为主要发起人之一投资设立、参股红河县农商行；云南楚雄市农商行作为主要发起人之一投资设立、参股武定农商行。上述两家均被要求，应自批复之日起6个月内完成筹建工作，并在筹建完成后向当地银保监会提出开业申请。

红河县农商行、武定农商行将分别由红河县农村信用合作联社、武定县农村信用合作联社改制而成。《证券日报》记者注意到，早在2021年四季度，上述两家农信社就曾发布改制组建农商行及原社员股金处置的相关公告。两家农信社均在公告中表示，组建农商行的条件已基本成熟，原联社全部资产、负债及各项业务均为改制后的农商行承接。

随着上述两家农商行获批筹建，自8月末以来，云南省内已有5家农商行改制筹建相继获批。8月28日，银保监会官网披露了云南墨江农商行获批准筹建；9月2日，怒江农商行、迪庆农商行获批准筹建。其中，怒江农商行、迪庆农商行在批复方案中同时公布了主发起人信息。具体为：昆明官渡农村合作银行、云南宾川农商行、云南鹤庆农商行作为主要发起人投资设立，参股怒江农商行；云南大理市农

存款利率持续下降。此次集体调整跟8月份贷款市场报价利率(LPR)下降直接相关。

于百程认为，年内存款利率下降主要有市场供需和政策推动两方面的原因。一方面，今年以来，受股市下跌等影响，不少基金和银行理财产品净值出现下跌，资金偏向向收益率稳定的大额存单等存款产品转移，产品供不应求推动了存款利率下降；另一方面，监管通过市场利率定价自律机制等方式，引导鼓励银行下调存款利率浮动上限，推动贷款利率下降，从而形成了相对一致的市场预期。

中国银行研究院博士后杜阳对《证券日报》记者表示，中小银行跟进下调定期存款利率，主要是为了压降负债端成本。今年以来，LPR下降明显，中小银行息差水平承压，进而会在一定程度上影响经营的可持续性，通过下调存款利率，既能提升中小银行的利息收入水平，又能为进一步推动资产端利率下调提供空间，增加中小银行服务实体经济的能力。

“与国有大行和股份制银行相比，中小银行存款利率相对较高，中小银行适度下调存款利率并不会使其揽储能力产生明显变化。在此基础上，中小银行可以更加有效地进行利差管理，降低负债端成本。”杜阳说。

业内专家表示，未来银行核心竞争力的比拼将向服务优化、产品创新、精细化管理等领域倾斜。

杜阳看来，中小银行首先要进行差异化经营，立足自身优势，在下沉市场金融服务、普惠金融服务等方面与大型银行形成错位竞争，填补空白客户资源，实现互补发展。其次，要进行精细化管理，变革管理体制机制，完善法人治理结构，在激励机制建设、考核机制建设等方面充分发挥自主性。

中信证券首席经济学家明明表示，中小银行的决策链条相对较短，可通过定制化的产品来满足客户差异化服务需求。同时，在合规的前提下发力线上渠道揽储，优化客户体验。

杜阳认为，未来，在存款利率市场化改革稳步推进、市场竞争加剧，以及贷款利率持续下降的背景下，预计银行在负债端更加注重成本管理，来源稳定、低成本的核心存款将成为银行竞争焦点，存款利率稳中有降，存贷利差位于合理水平。

“从目前趋势看，整个市场利率仍会维持低位甚至下行，在强刚需的刺激下，后续存款利率仍有一定下降空间。”于百程称。