

# 已上市24只REITs募资超780亿元 业界预计明年底层资产类型更丰富

■本报记者 吴晓娟

12月27日,首单生物医药产业园REITs——华夏和达高科REIT上市。至此,上市REITs已达24只,发行规模合计783.61亿元。其中,13只为今年新上市REITs,发行规模合计419.48亿元。

展望2023年,中信证券首席经济学家明明对《证券日报》记者表示,新发和扩募双轮驱动下,公募REITs的新发规模和数量有望更上一层楼,并带动更多增量资金进入市场。同时,REITs覆盖的底层资产类型有望进一步丰富。随着相关经验不断积累,REITs市场资产转让、税收等制度也将进一步规范和完善。

“预计明年REITs扩容将提速,资产多样性有望进一步提高。”华夏基金基础设施与不动产投资部行政负责人莫一帆对《证券日报》记者表示,未来能源基础设施领域有望成为重要的增量市场,包括风电光伏、水力发电等清洁能源项目和特高压充电等基础设施。

## 已上市REITs整体运行平稳

从项目属性来看,上述24只REITs中,产权类14只,特许经营类10只。从资产类别来看,仓储物流、生态环保、交通、产业园区、能源和保障性租赁住房类分别为2只、2只、7只、8只、1只和4只。

“年内新上市13只公募REITs,除高速公路、产业园区等类型外,还新增了保障性租赁住房、清洁能源等新型底层资产。”明明表示,另外,12月15日中证REITs指数正式发布,为衡量REITs市场收益水平提供良好的参考基准。

从上市后的市场表现看,

REITs整体运行平稳,其中,产权类的表现总体好于特许经营类。据Wind资讯数据统计,截至12月26日收盘,上市REITs较发行价平均上涨17.1%,其中,13只产权类REITs平均涨幅为25%。从现金流分派率来看,特许经营类REITs相对较高。

“今年公募REITs市场整体表现稳中有进,已发行产品二级市场价格总体保持稳定。”莫一帆表示,另外,相比2021年,公众投资者对本年度公募REITs产品发行的认可程度进一步提高。

今年以来,新发行REITs产品普遍受到市场追捧。其中,华夏基金华润有巢REIT的网下认购倍数达213.24倍,刷新公募REITs网下询价纪录,公众配售比例亦迭创新高。

莫一帆认为,长期来看REITs的风险收益特征最终反映的是底层资产的风险收益特征,对产品价值的关注应回归到其底层资产的运营能力上。未来,基金管理人针对不同行业底层资产的运营管理、ESG、信息化等方面能力将对底层资产及基金的业绩表现产生影响,市场将给予有优秀管理能力的产品更高溢价。

## 预计明年产品扩容将提速

除已上市的24只REITs,12月26日,京东仓储物流REIT获批,公募REITs再添丁;此外,12月13日,山高集团高速公路REIT申请获上交所反馈。

近日,国家发展改革委投资司副司长、一级巡视员韩志峰公开表示,希望到明年底,基础设施REITs能够超过60只,总发行规模超过2000亿元。

莫一帆表示,根据不完全统计,目前已有超百家原始权益人



12月27日,首单生物医药产业园REITs——华夏和达高科REIT上市

至此,上市REITs已达24只,发行规模合计783.61亿元

王琳/制图

发布公司公告或招标公告,拟进行公募REITs的发行及申报工作,2023年新上市REITs数量有望在今年基础上进一步增加。

与此同时,REITs试点范围有望进一步拓展。近日,证监会副主席李超表示,进一步扩大REITs试点范围,尽快覆盖到新能源、水利、新基建等基础设施领域。加快打造REITs市场的保障性租赁住房板块,研究推动试点范围拓展到市场化的长租房及商业地产等领域。

“市场预期基础设施公募REITs资产拓展至风电、光伏、水电等类别。”莫一帆表示,另外,也期待公募REITs品类进一步扩容,相关政策可尽早落地,覆盖市场化的长租房及商业地产。

明明认为,未来三类资产可能纳入公募REITs的底层资产,一是新基建,如5G、工业互联网、数据中心;二是传统基建,例如铁

路、机场;三是其他分类,例如景区、水利设施。此外,长租房及商业地产等领域的“突破”也值得关注。

今年5月底,公募REITs扩募规则落地。9月29日,5单REITs扩募项目申报获证监会及沪深交易所受理,12月7日,沪深交易所对5单扩募项目提出反馈意见,首批扩募项目落地指日可待。“预计明年产品扩容将提速,新发和存量扩募是两大抓手。”莫一帆表示。

## 探索建立多层次REITs市场

业界人士认为,为了拓宽市场的广度和深度,积极探索建立多层次REITs市场将成为行业发展目标。

今年5月份,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》,提出探索建立多层次基础设施REITs市场。李超表示,促进畅通从Pre-REITs培育孵化、运营提质到公募REITs上市的渠道机制,积极探索建立多层次REITs市场。

“许多保险机构和基础设施建设企业看到了通过REITs实现资金退出的希望,正在积极研究设立Pre-REITs。一些已搭建REITs平台的企业也在推进扩募工作,整合行业资产。”国家发改委委原副主任张勇日前表示。

明明认为,探索建立多层次REITs市场,意味着市场的广度和深度都将进一步拓展,有助于推动我国REITs资产向着成熟化的方向发展,进而更好地服务实体经济。如推动新发和扩募的常态化,鼓励民企积极参与,逐步发展REITs指数化产品以满足更为丰富的投资需求等。

# 首单民企仓储物流公募REITs获批 吸引增量资金促进优质项目经营发展

■本报记者 昌校宇

12月26日,嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“嘉实京东仓储基础设施REIT”)正式获批。这标志着市场将迎来首单民企仓储物流公募REITs。

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,“一方面,通过发行REITs,既有助于盘活民企持有的存量基础设施资产,又能降低民企资产负债率、促进其有效投资;另一方面,此前已有民企成功发行产业园区REITs,后续随着越来越多的民企尝试REITs试点,将形成示范效应,提升这些企业参与REITs发行的积极性。”

资料显示,嘉实京东仓储基础设施REIT底层基础设施项目包括京东旗下的3个现代化仓储物流园项目,出租率均达100%满

租状态,运营高效稳定,抗风险能力较强。

同时,上述3个仓储项目均为高标准物流仓储(以下简称“高标仓”)。嘉实基金相关业务负责人对《证券日报》记者表示,得益于专业的选址逻辑、先进的建筑结构、互联网和大数据支持,高标仓能够实现物流规模化效应,提高拣选效率和准确性,优化仓库使用效率,降低仓储使用成本等。

“高标仓在我国尚属稀缺资产项目。”上述业务负责人进一步介绍,从我国仓储结构分布看,此前已有民企成功发行产业园区REITs,后续随着越来越多的民企尝试REITs试点,将形成示范效应,提升这些企业参与REITs发行的积极性。

此外,底层资产所处地理位置极佳也是嘉实京东仓储基础设施REIT的一大亮点。上述3个仓储项目分别位于重庆和武汉、廊坊三地。其中,重庆项目为西南区域重要的中转配送中心,地处重庆市巴南区南彭贸易物流基地;武汉项目地处武汉临空港经济开发区,是全国物流网络关键节点之一;而廊坊项目则地处北京、天津两大直辖市之间的廊坊经济技术开发区,承载了北京外溢的区域性物流商贸职能,与京津国际物流体系相互补充。

对此,业内人士认为,仓储物流业具有较强区域性,由于不同区域的市场供求关系不同,市场平均租金水平、空置率等存在较大差异。整体来看,仓储物流项目所处地区经济越发达,配套设施、交通運輸条件越好,则竞争力越强。公开数据显示,我国仓储物流设施总面积已达10亿

平方米,但人均仓储物流设施面积不及1平方米,仅相当于美国和日本约20%左右。同时,仓储结构不平衡,智能化的高标仓存在较大缺口。

业内人士认为,由于仓储物流投资回收期较长,资金占用成本高等,一定程度上限制了其发展。通过积极发挥公募REITs的直接融资作用,能够有效盘活存量仓储物流资产,形成投融资良性循环,并吸引更多专业的市场机构参与运营管理,进一步提高仓储物流基础设施的投资建设水平,强化资本市场服务实体经济的质效。

嘉实基金相关业务负责人举例称,“嘉实京东仓储基础设施REIT有望盘活约35万平方米的仓储物流资产,为仓储物流业带来增量投资资金,促进行业高质量发展。另外,项目底层资产所在地为重要物流节

点城市,辐射范围较大,能有效维持供应链稳定,起到带动区域实体经济发展、提振居民消费的重要作用。”

记者进一步梳理发现,目前我国已发行上市的仓储物流REITs有2只。平安证券研报显示,在各个板块REITs中,仓储物流板块的收益性价比较高。一级市场方面,已发行的仓储物流REITs总规模占比仅次于交通、园区基础设施。从二级市场来看,仓储物流REITs在已上市REITs中涨幅居中(36.23%)、最大回撤居中(17.43%)。

明明认为,从已上市的两单仓储物流REITs来看,经营较为稳定,今年前三季度的业绩体现出一定的抗周期能力。未来,仓储物流行业的相关企业能够通过发行REITs打通“投融资退”资金闭环,推动高标仓等所需投入较高的基础设施投资建设。

## 记者观察

# 促进传统产业和新兴产业协同共进

■赵学毅

中央经济工作会议提出,“产业政策要发展和安全并举”“狠抓传统产业改造升级和战略性新兴产业培育壮大”,这对于实施扩大内需战略,稳定和促进就业,推进高质量发展,都具有重大意义。

促进传统产业与新兴产业协同发力,是产业体系一盘棋构建、高质量发展系统性谋划的体现。一方面,钢铁、家电、纺织、交通运输等传统支柱产业作为既有支柱产业,为经济稳定增长、满足就业需求担当重任;同时,传统产业也亟需吸纳科技创新成果,实现转型升级。另一方面,新能源汽车、高端装备制造、新材料等新兴产业发展迅速,成为驱动经济发展的新引擎;我国拥有超大规模市场和完整的制造业产业链,具备发展这些产业的有利条件。

面对新形势、新任务,实现传统产业和新兴产业协同高质量发展,至少应从以下三个方面发力:

首先,让传统产业“活”起来。

目前,传统产业占我国规模以上工业增加值的80%,是工业经济的主体,改造提升传统产业关系到推动制造业高质量发展全局;传统产业还是整个工业的基础,高新技术产业和新动能可以从传统产业的改造升级中获得更多的客户和原材料支撑,离开了传统产业,高新技术产业的能力将不能完全发挥。让传统产业“活”起来,提升其在全球产业分工中的地位和竞争力,是高质量发展的关键一环。

2023年推动经济企稳向好,需要继续发挥传统产业稳经济大盘的压舱石作用。在传统产业的技术改造、产业升级方面,要有更有针对性的财政、货币政策安排。同时,需引导和支持企业主动应对,用好政策性开发性金融工具和设备更新改造专项再贷款、财政贴息等政策,加大设备更新和技术改造力度,促进扩大投资需求。

其次,让新兴产业“兴”起来。

中央经济工作会议提出“加快新能源、人工智能、生物制造、绿色低碳、量子计算等前沿技术研发和应用推广”。在全球产业链格局加速重塑背景下,加快补足新兴产业的关键短板、强化薄弱环节,是提升产业链供应链稳定性和抗风险能力的必然选择。

新兴产业做大做强,需要链主企业攻坚克难,在突破“卡脖子”技术瓶颈、培育发展“专精特新”以及加快数字化转型等方面厉兵秣马。尤其是高端医疗器械、航空发动机、高端芯片、新材料等重点产业链,加强关键核心技术攻关,才能提高产品质量、性能和可靠性,变被动为主动,进而打好产业基础高级化和产业链现代化攻坚战。

近年来,我国重大装备、重要基础零部件、新能源等关键领域产业链攻关不断取得新进展,更多企业在产业领域锻造长板,练就“独门绝技”。要以时不我待的精神状态、舍我其谁的积极作为,深入开展关键技术攻关,继续加大资本和人力、物力投入,增强我国科技和产业的自主创新能力。

最后,让传统产业和新兴产业“融”起来。

传统产业和新兴产业并举发展,最关键的还是要深度融合,以融合发展、融合创新打开高质量发展的新空间。汽车行业是传统产业和新兴产业融合发展的典型,我国新能源汽车赢得市场、形成技术优势,已经走在全球产业的前列。在互联网、5G、人工智能技术驱动的消费领域,我国具备传统产业和新兴产业融合发展的诸多有利条件,要下大力气加以推动。要鼓励平台企业发挥链接产业、金融、科技的积极作用。

数字经济的发展,为传统产业和新兴产业的快速融合插上翅膀。推动新一代信息技术与制造业深度融合,加快制造业数字化转型,发展智能制造、绿色制造,提高产品质量和档次,提升产业价值链水平,促进更多产业达到国际先进水平。在企业层面,通过深化数字技术在生产、运营、管理和营销等诸多环节的应用,实现了企业以及产业层面的数字化、网络化、智能化发展,助力企业高质量发展。

综上所述,随着大力推进传统产业“脱胎换骨”,促进新兴产业“强筋壮骨”,一个产业链供应链稳定、创新动力充足、坚持开放发展的现代工业体系将加快形成,成为高质量发展的中流砥柱。

## 中上协发布《上市公司ESG行业报告》

本报讯 据中国上市公司协会12月26日消息,为更好地呈现不同行业上市公司在ESG管理和信息披露方面的表现,中国上市公司协会联合ESG专业委员会成员单位中信信绿金科技(北京)有限公司编写并发布《上市公司ESG行业报告(2022年)》(以下简称《ESG行业报告》),为细分行业的上市公司提高ESG管理水平和信息披露有效性提供参考。

《ESG行业报告》以电力、医药生物、汽车、电力设备、电子、房地产、银行等在ESG实践和信息披露方面较为典型的七个重点行业的上市公司为研究对象。从行业发展现状、政策趋势、行业发展特点以及行业面临的风险和机遇等方面对行业概况进行全面梳理,结合行业发展特点对各重点行业在环境、社会、公司治理维度的重点议题进行提炼,指导上市公司立足本行业特色开展更有效和针对性的ESG信息披露工作。

同时,《ESG行业报告》对七个重点行业上市公司ESG相关报告的整体披露情况进行了统计分析,对关键指标的披露情况进行了详细统计说明,旨在从宏观和微观两个层面分析各行业ESG信息披露及实践情况,为市场各方了解不同行业上市公司ESG信息情况提供窗口。

中上协表示,ESG作为新兴理念和舶来品,自身发展时间并不长,引进中国的时间更为有限,各上市公司开展ESG工作要坚持立足公司现实情况,充分结合行业发展特点,实现ESG理念与自身公司治理体系的有效融合。(吴晓娟)

本版主编 姜楠 责编 姜楠 制作 张玉萍  
E-mail: zmxz@zqrb.net 电话 010-83251785

# 年内409只上市新股发行募资5759亿元 科创板占比逾四成

■本报记者 邢萌

12月26日,珠城科技、山外山、瑞奇智造等3只新股同上市交易。至此,年内A股市场上市新股数量达到了409只。

Wind资讯数据显示,按上市日计算,截至12月26日,409只上市新股累计发行募资5759亿元。其中,科创板募资规模最大,达2474亿元,占总规模的43%。

“多层次资本市场一直是我国金融供给侧改革的重要领域。科创板作为最早实施注册制的板块,在交易机制方面做了很多完善,推动科创板发展壮大。”中国人民大

学重阳金融研究院研究员陈治衡对《证券日报》记者表示。

他说,很多科技创新型企业在科创板上市后解决了融资难题,可以投入更多资金到新技术、新产品研发中,引进先进技术和优秀人才,从而提升我国产业链供应链自主可控能力。

在年内上市新股中,从发行募资额来看,百亿元以上规模的新股共有5只。其中,中国移动、中国海油分别以520亿元、323亿元位居前两位,联影医疗、海光信息、晶科能源3家发行募资规模也均为百亿元以上。

从上市日期来看,年内新股上

市较多的月份分别是9月份(50只)、8月份(47只)和12月份(45只)。12月份上交所新股上市速度明显加快,共25只,占比达56%。

从行业分布来看,绝大多数新股来自战略性新兴产业,尤其是新一代信息技术产业。Wind资讯数据显示,前述409只新股中,375只来自战略性新兴产业,占比92%。具体来看,新一代信息技术产业(127只)、生物产业(61只)、高端装备制造产业(58只)三大领域数量居前。

“新一代信息技术产业、生物产业等新兴领域中存在一批符合国家发展战略、拥有关键核心技术、科技创新能力突出的企业,这

些企业依靠核心技术开展生产经营,具有稳定的商业模式,市场认可度高,社会形象良好,具有较强成长性。”联储证券投资银行部业务总监王林峰对《证券日报》记者表示。

多层次资本市场为企业提供了低成本直接融资资金,助力企业和新兴产业发展壮大。但从总体来看,我国企业融资仍以间接融资为主,融资成本较高,直接融资比重有待提高,资本市场功能作用仍有进一步发挥的空间。

“近年来,我国直接融资取得较大发展,但与国民经济的发展需要相比,直接融资的发展还不够充

分,内部结构仍需进一步平衡。”王林峰表示,需要提升多层次资本市场的覆盖面,增强直接融资体系的包容性,加快构建功能互补、有机联系的多层次市场体系,更好地满足各种类型及规模企业的多样化融资需求。尤其要稳步推进全面注册制改革,提高资本市场的包容性及市场化程度,从而进一步提高直接融资比重。

陈治衡认为,通过深入推进注册制改革,能够科学合理保持新股发行常态化,让投资者获得更准确的信息,挖掘真正有价值的公司,提升资本市场效率,同时也有利于有效保护投资者的合法权益。