

盘点2022·进击的机构

公募REITs常态化发行主线逐步确立 2023年有望借“上新”加速构建多层次市场

■本报记者 昌校宇

上交所官网12月29日披露信息显示,3只基础设施公募REITs同日申报,其中两只为新能源项目,这也是首批申报的新能源REITs项目。

回顾2022年,公募REITs在宏观政策框架中的重要性逐步提升,并取得累累硕果——REITs规则制度逐渐完善,形成可持续发展的路径基础;市场规模稳步扩大,资产类型持续丰富;整体表现稳中有进,已发行产品走势良好;长期投资价值获投资者认可,11只产品实现平稳解禁。

多家参与REITs项目的机构表示,预计2023年REITs新发规模实现翻倍,新能源等新品类项目整装待发;监管部门或将针对产业园、高速公路等成熟基础设施资产制定专项规则;适时推出相关投资REITs的产品或构建多层次REITs市场重要抓手之一。

制度规则逐渐完善 扩募进入实施阶段

2022年,我国REITs制度规则逐步完善,已形成可持续发展的路径基础。

税收、保障性租赁住房及扩募制度规则陆续推出。1月底发布的REITs试点税收政策,通过减轻资产重组和设立阶段的税收鼓励REITs发行;5月份出台的盘活存量资产的文件明确了REITs作为盘活资产重要工具的地位,同月发布的规范保租房REITs业务文件推动保租房REITs顺利落地,使3只保租房REITs快速获批通过并在8月31日实现上市;7月份合理简化REITs扩募项目申报要求明确,5只REITs率先于9月底披露扩募公告,扩募发行进入实施阶段。

常态化发行成为2022年政策推进主线。8月底,监管部门表态制定了加快推进基础设施REITs常态化发行的十条措施,REITs发行速度得到明显提升;11月份,监管部门再提出将重点从五方面入手继续推动REITs常态化发行十条措施落地。

得益于政策呵护,REITs市场规模稳步扩大,底层资产持续丰富,两者的充分“互动”在产品发行、扩募推进等过程中清晰呈现。

据东方财富Choice数据显示,截至2022年12月29日,上市公募REITs已达24只,发行规模合计783.61亿元。其中,2022年新上市REITs为13只,发行规模合计419.48亿元,底层资产类型除高速公路、产业园区等,还新增了保障性租赁住房、清洁能源两类基础设施。

另有部分REITs项目“已在路上”。目前,已有1单项目通过证监会审批,4单项目在排队审核。同时,据国家发展改革委8月份新闻发布会内容,国家发改委对REITs意向项目加强辅导,培育潜在市场,处于辅导期的项目超过80个。

在REITs常态化发行的同时,首批扩募项目也张弓待发,申报状态已于12月7日更新。

博时基金旗下博时蛇口产业园REIT拟申请扩募并新购入基础设施项目,公司相关业务负责人介绍,“扩募资产纳入博时蛇口产业园REIT后,仍委托招商局集团下属专业运营公司管理,扩募资金用于再建设,以存量带增量、以融资促投资,提高投资效率和投



资水平,构建具有国际影响力的新兴产业集群,创建粤港澳大湾区科研经济新发展范式。”

同样申请旗下REITs产品扩募的中金基金,其副总经理李耀光表示,扩募是REITs发挥资本平台作用形成资本闭环的重要组成部分,将赋予资产上市平台持续的成长空间和经营活力,打造品牌效应。通过REITs扩募,可实现原始权益人体系内资产“融-投-管-上市”全周期的健康发展;未来亦有可能通过REITs平台实现不动产私募基金退出、向市场化第三方收购成熟优质资产,为投资者提供更为风险分散、运营稳健的资产组合。

另有部分机构也高度重视扩募路径。中航基金正在积极挖掘扩募资产,公司不动产投资部人员向《证券日报》记者介绍,“已开展扩募前期准备工作,待方案成熟将申报至监管部门。”

东吴基金公募REITs总部副总经理李军告诉《证券日报》记者,“在扩募方面,正综合发行人的计划与东吴基金整体部署稳步推进中,2023年可能会有积极进展。”

“借鉴国际成熟REITs市场经验,扩募驱动已上市REITs规模及业绩双增,同时可通过分散底层资产集中度而降低收益波动风险。”中信建投证券房地产行业首席分析师竺劲认为,受限于目前市场化购买扩募资产的渠道未被放开,REITs可扩募资产基本依赖于其原始权益人及相关主体的已有储备。目前已上市的REITs原始权益人均为特定区域或领域内的行业龙头,其积累数年的资产储备也将为未来REITs的扩募增长打开合理想象空间。

整体表现稳中有进 11只产品平稳解禁

2022年,REITs整体表现稳中有进,已发行产品二级市场走势良好。

李耀光表示,REITs市场展现与权益、债券市场相关性较低的特点,在2022年震荡行情中整体表现良好。虽然疫情多点散发对REITs底层资产业绩扰动仍存,但整体经营仍呈一定韧性,REITs的稳健分红属性使其作为资产配置标的具有较强投资价值。

二级市场方面,中信证券首席经

济学家明明介绍,根据中证REITs(收盘)指数和中证REITs(收盘)全收益指数,2022年1月4日至12月27日,REITs价格指数和全收益指数均跑赢万得全A,但跑输中债综合财富指数,REITs指数的收益波动率则介于股指和债指之间。若拉长时间维度来看,2021年9月30日至2022年12月27日,REITs的二级市场价格变动和分红分别为投资者带来4.68%和5.96%收益,其高分红特征较为明显。

多家参与REITs项目的机构表示,其管理的项目运营数据和二级市场表现均符合预期,催化各类投资者参与热情升温。

李军介绍,“东吴苏园产业REIT项目整体运营稳健,园区出租率稳中有升,呈现良好发展势头。”

中航基金不动产投资部人员表示,中航首钢能REIT运行稳健,即便受疫情影响,项目各项经营指标仍超预期,且吸引越来越多的投资者参与投资。

中金基金今年新增管理中金厦门安居REIT和中金安徽控股REIT两只产品,李耀光介绍,“相比2021年,2022年REITs产品发行获得各类投资者的关注和认可度进一步攀升。两只新发项目战略配售获得产业投资者、保险机构、私募基金产品及银行理财产品的积极参与,公众投资者也踊跃认购。”

上海证券基金评价研究中心高级基金分析师孙桂平认为,已上市REITs项目经营稳健,且部分上市较长的产品还进行多次分红,净现金流分派率符合政策层面要求;同时,REITs整体流动性表现较好,超出市场预期。

REITs长期投资价值获得投资者认可,11只产品实现战略配售份额平稳解禁。

华夏基金基础设施与不动产投资部行政负责人莫一帆告诉《证券日报》记者,流通份额的增加有利于促进REITs在二级市场的交易活跃度和市场流动性,且具有长期配置需求的投资者继续持有意向相对较强,为二级市场价格稳定提供较强支撑。

新能源项目 有望2023年上市

常态化发行有望延续。国家发展

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

李军介绍,近期,监管部门与市场做了一定沟通,预计后续会对产业园、高速公路等成熟基础设施资产制定专项规则。

竺劲预计,“2023年REITs新发规模预计实现翻倍,产业园区、保租房及能源类REITs数量将合计占新上市产品的比重过半。”

2023年,REITs底层资产类型有望进一步拓宽。证监会副主席李超近日表示,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不动产等领域。

根据目前已发布公司公告及招标公告的REITs拟申报项目,竺劲预计,“我国REITs资产类型将扩充并丰富,风电、水电及光伏等新能源基础设施项目有望于2023年上市。”

在李耀光看来,《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点工作的通知》中提到的行业范围中,市政基础设施、新型基础设施、清洁能源等领域在2023年有望实现进一步突破。同时,监管部门明确鼓励符合条件的民间投资项目发行REITs,预计民营企业将在2023年实现更多REITs项目落地。

部分机构已积极筹备新品类REITs项目。李军介绍,东吴基金正积极推动轨道交通、供水等REITs项目的申报。

“2023年将有更多领域、更广阔的产品面市。”中航基金不动产投资部人员表示,公司在积极探索新能源、文化旅游等新领域项目的可行性。

上交所党委副书记、总经理蔡建春此前表示,“为尽快拓宽市场的广度和深度,应当加快建立多层次的REITs市场。”

探索建立多层次REITs市场将是今后一个时期加快推进REITs市场高质量发展的重要方面之一。李耀光认为,“以REITs作为标的的投资产品有望丰富。中证REITs指数已于12月15日面世,适时推出相关投资REITs的产品或构建多层次REITs市场重要抓手之一。”

守正创新建设高质量中国版公募REITs

■昌校宇

守正创新,方能笃行致远。这对尚处起步阶段、仍在探索中补齐短板的基础设施公募REITs市场同样适用。

“其身正,不令而行”。坚持守正是给REITs发展指明正确方向,加快形成存量资产和新增投资的良性循环,为稳定经济大盘贡献力量。

守国家法律法规之正。推进REITs市场建设,必须遵守国家的法律法规。具体到实践层面,就是要严格守投资、土地、环保等方面的法律法规,切实履行投资管理、土地出让、环境影响评价等程序。

守服务国家重大战略、支持实体经济高质量发展之正。REITs不仅是

一个金融产品,更是紧密连接金融和产业,为金融服务实体经济拓展了新路径。因此,要紧扣国家重大战略,用足用好REITs,加大对科技创新、绿色发展、民生保障等重点领域项目的支持,助力宏观经济高质量发展。

守中国特色之正。REITs作为“舶来品”,需结合我国实际进行本土化。实践中,既要充分遵循REITs市场发展的一般规律,借鉴国际最佳实践,又要符合中国国情,做到坚守但不僵化,借鉴但不照搬。

“苟日新,日日新,又日新”。做好创新体现在依法合规创造性地“解答”建设高质量中国版REITs进程中的新问题,为市场发展不断灌注创新活力。

在法规制度层面,适时研究推动

REITs专门立法,重点聚焦产品结构的长期优化和REITs配套税收政策推进。一方面,针对产品结构的优化,将能减少在REITs发行和存续期间因产品结构复杂所带来的摩擦成本;另一方面,通过专门立法对REITs全周期进行税收明确(建立税收中性制度)以减少重复征税,可提升REITs产品的投资吸引力。

在市场体系建设上,加快建立多层次REITs市场,包括进一步畅通REITs上市的渠道机制,完善交易机制以鼓励全国社保基金、基本养老保险、企业年金、职业年金等长期机构投资者配置REITs,开展REITs实时指数以及相关指数产品研究等。

在外部衔接方面,对于实操过程中出现的项目合规、权益确认等共性

问题,或需相关监管部门进一步健全REITs相关机制,保障常态化项目供给,推动市场规范发展。

同时,立足新发REITs和存量REITs扩募,业内人士建议加快REITs项目库的建立及在保障资产质量的前提下,加快项目审核速度,并考虑向商业不动产领域做一定拓展,进一步促进REITs市场增量扩围提速,争取做到与我国庞大的基础设施存量资产规模相匹配。

从基建起步,向万亿元级出发。综上所述,建设高质量的中国版REITs市场,既要坚持守正,也要做好创新。

记者观察

证券行业年内净增1.32万从业人员 向头部券商、特定业务集中趋势显著

东方财富Choice数据统计显示,券商从业人员总数增至35.49万人,2022年以来,截至记者发稿,共有1.32万人净流入证券行业。中信证券、中信建投、广发证券、国信证券、国泰君安、中国银河等6家大型券商的从业人数均突破1万人,招商证券、华泰证券的从业人数也均突破9000人。

■本报记者 周尚仔

无论是证券行业的高质量发展,还是特色化经营、驱动创新等方面,人才都是重要抓手。虽然市场波动加大行业业绩承压,但2022年的证券行业依旧魅力十足,共吸引了1.32万从业人员净流入。

为顺应新发展模式,券商投顾、保代、分析师三类专业业务的从业人数均突破1万人,招商证券、华泰证券的从业人数均突破9000人;上述8家券商年内全部呈现人员净流入。

优质人才是 业务创新原动力

东方财富Choice数据统计显示,券商从业人员总数增至35.49万人,2022年以来,截至记者发稿,共有1.32万人净流入证券行业。中信证券、中信建投、广发证券、国信证券、国泰君安、中国银河等6家大型券商的从业人数均突破1万人,招商证券、华泰证券的从业人数均突破9000人;上述8家券商年内全部呈现人员净流入。

近年来,在人才储备方面,券商一向不遗余力,为其各项业务发展奠定人才基础,年内超六成的券商从业人员呈现净流入。其中,有41家券商从业人数净流入均超100人,包括5家券商净流入均超千人。行业龙头中信证券从业人数净流入最多,为1984人;其次是中信建投净流入1929人;中金公司紧随其后,净流入1391人;华泰证券、国金证券的从业人数净流入分别为1216人、1042人。

随着证券行业迎来高质量发展机遇,人才的需求日渐旺盛,券商需要加快适应新的发展模式,并持续加强人才队伍建设。新证券法中明确要求,证券公司从事证券业务的人员应当品行良好,具备从事证券业务所需的专业能力。

“证券行业发展背后的核心是由人力资源驱动,是重人力资本的行业,优质的才是业务创新的原动力。”华泰证券首席分析师沈娟表示,一方面,证券行业是为零售客户、机构客户提供专业服务的资本市场中介,对业务人员的专业性要求较高,人才是客户服务的重要载体;另一方面,证券业务相对同质化,竞争较为激烈,发展方向的选择依赖于管理层前瞻的战略眼光,人才是公司成长的“能手”。

三大业务员工数量 持续扩充

2022年以来,券商各专业业务线

多家信托机构出清所持金融股权 加速回归主业

■本报记者 余俊毅

12月29日,全国产行业信息化综合服务平台官网显示,中航信托正在挂牌转让其持有的江西银行、贵州银行、景德镇农商行3家银行股权,以及嘉合基金1家公募基金公司股权。

这4家金融机构股权转让底价合计超6亿元。其中,江西银行2586.87万股股份转让底价1.79亿元,贵州银行6500.25万股股份转让底价1.79亿元,景德镇农商行7169.52万股股份转让底价1.56亿元,嘉合基金27.27%股权转让底价1.68亿元。

中航信托相关人士告诉记者,“公司转让所持部分金融股权,主要目的是优化资产结构,更好地发挥资源禀赋,促进回归信托本源业务。”

记者梳理发现,除了中航信托外,近期以来已有多家信托机构在出清所持有的金融机构股权。

12月28日,根据富国基金公告,山东省信托将其所持有的公司16.67%股权转让给山东省金融资产管理股份有限公司。12月23日,华鑫信托在北京产权交易所挂牌转让其所持有的德州银行750万股股份,占总股本的0.462%;11月21日,中铁信托在上海联合产权交易所挂牌转让富滇银行5000万股股份,占总股本0.8%。

从业人员的流动情况,也在一定程度上反映出业务的重点发展方向,例如投顾、保代、分析师三类专业业务的从业人数年内人数呈现增长趋势,对应的是券商财富管理转型、顺应注册制改革稳步推进以及以研究为驱动三大业务发展模式。

在财富管理转型的趋势下,券商投顾人数当前已扩充至7.35万人,较2021年末增长7.59%。其中,20家券商的投顾人数均在1000人以上,今年以来受到市场波动的影响,券商财富管理转型的脚步稍有放缓,不过仍有不少券商紧抓机遇,加速转型。

沈娟表示,财富管理转型是一场从“流量抢占”到“存量陪伴”的生态重构。在业务转型初期,通过投顾团队建设、全渠道触达机制、大V合作引流等形式提升流量获客能力,实现“量”的增长;在客户基础稳固后,加强买方投顾能力建设,基金投顾展业、定制化客户服务等,并通过构建开放式产品货架、金融科技赋能,推动跨业务、跨板块、跨机构、跨行业协作,实现“质”的提升。

在注册制改革稳步推进的背景下,投行业务发展正走向专业化,人员的整体素质与执业质量密切相关,保代的责任愈发重大,人员需求也快速上升,当前保代人数为7842人,较2021年末增长5.86%,“三中一华”的保代人数也包揽了行业前四席位,其中,中信证券、中信建投的保代人数均超过了500人。

国金证券投行相关负责人告诉《证券日报》记者,“证券行业是以人为本的行业,证券公司要建立专业化、高层次的人才队伍体系,首要的就是需要尊重人才。国金证券注重人才培养和引进,持续夯实人才储备。其中,近年来国金投行不断探索建立科学的激励机制,做到个人贡献与薪酬所得相挂钩,公司发展与个人利益一体化,提升员工的工作热情与效率。”

而在以研究能力为核心,驱动证券公司综合业务发展的模式下,行业分析师人数较为紧缺,当前全行业的分析师仅有3932人,较2021年末增长14.67%。

目前,拥有百人分析师团队的券商仅有10家,中金公司的分析师数量最多,为223人。

沈娟表示,“与以往市场认为行业人员流动频繁不同,未来证券行业人才管理将是影响竞争格局的重要因素,行业人员稳步增长,向头部、特定业务集中趋势显著。”