

公募REITs发挥“头雁效应”激活“群雁活力” 引领我国多层次REITs市场建设开启新篇章

■本报记者 田鹏

随着国家发展改革委发布的《关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目常态化发行的通知》于8月1日起正式实施,我国基础设施REITs市场自此开启了常态化发行新篇章。

2020年4月份基础设施REITs试点启动以来,我国REITs市场建设蹄疾步稳,多层次REITs市场体系初现雏形。其中,公募REITs发展“一马当先”。从一级市场来看,“首发+扩募”双轮驱动格局驱动之下,公募REITs发行数量和募资规模不断创下历史新高;从二级市场来看,公募REITs产品实现了定价逻辑的深度重构,在重新定价的动态过程中,市场更为全面的关注资产经营、资产估值与二级市场运行规律。

在我国公募REITs提质扩面大步向前引领之下,我国多层次REITs市场实现“赶超”、产品加快全面市场化已计日程功。也正是在此背景之下,进一步激活多层次市场活力、激发盘活存量资产能力成为下一步我国多层次REITs市场建设的重要工作内容之一。

基础设施公募REITs市场初步经历完整周期

为打破我国基础设施投融资领域面临的资金供需错配局面,2020年4月份,证监会和国家发展改革委联合发布《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点相关工作的通知》,启动基础设施REITs试点工作。

随后,历经一年多时间的筹备,2021年6月份,首批9只基础设施公募REITs在沪深交易所上市,推动试点工作正式进入实操阶段。而随着2023年6月份4单扩募项目

上市,我国基础设施公募REITs市场正式开启“首发+扩募”双轮驱动发展新篇章。

过去三年,我国基础设施公募REITs市场初步经历了完整的周期。在此期间,市场积极探讨公募REITs投资属性,股债兼具的特性被更深层次认知,投资行为也逐步趋于理性;公募REITs高比例分红、底层资产经营表现相对稳定、与股债相关性低,REITs产品的长期投资价值 and 资产配置价值进一步得到广大投资者的认可。此外,投资群体也在不断丰富,REITs投资策略不断多元化,基于REITs投资策略的资管产品不断创新。

近日,国家发展改革委对外发布《关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目常态化发行的通知》,部署推进基础设施REITs常态化发行工作,完善了REITs发行的顶层设计,简化了监管流程,拓宽了资产准入范围,优化了项目运营收益要求等。

此外,市场人士表示,随着发行人和投资者更加充分地博弈,基础设施公募REITs或成为我国资本市场第一个真正完成市场化

多层次REITs市场建设有序推进

伴随着公募REITs市场建设有序推进,我国也在积极推进持有型不动产ABS与Pre-REITs项目的储备与立项,持续推动形成多层次REITs市场的政策体系、发行体系与投资体系。

从政策体系建设来看,从首发审核到持续扩募,从信息披露到激励约束,从二级市场监测到投资者管理,我国正持续完善REITs规则体系。

例如,重视项目质量把关,颁

我国也在积极推进持有型不动产ABS与Pre-REITs项目的储备与立项,持续推动形成多层次REITs市场的政策体系、发行体系与投资体系



布并持续更新项目申报指引和审核关注事项,促进基础设施REITs政策体系日趋完善,市场逐步迈入高质量发展;致力提振投资信心,积极配合与推动REITs相关税务政策、资产扩募规则、会计类规则指引先后落地;坚持投资者教育与陪伴,连接组织开展分行业业绩说明会、投资者走进原始权益人、投资大家谈等品牌活动,进一步增进了投资者对基础设施底层资产的了解,为投资者与项目方深入交流提供了平台,加强与投资者沟通交流,维护投资者关系等。

从投资体系建设来看,于投资者而言,Pre-REITs属于纯非标,产品期限无法错配,因而Pre-REITs具有较低的流动性和较高的收益;持有型不动产ABS属于标准化资产,产品期限可以错配,流动性稍差,但因为交易较少,因而估值较为稳定;公募REITs属于权益类资产,具有较强的流动性和相对稳定的收益。

于发行人而言,瑞思不动产研究院院长朱元伟表示,在国资“一利五率”考核体系的大背景下,盘活存量资产、提高管理效能是企业的必答题,多层次REITs产品可以与之契合,是服务实体经济的优选。同时,市值管理被纳入央企负责人业绩考核已是大势所趋,通过包括多层次REITs产品在内的多种方式,与资本市场和投资者良性互动,也会成为越来越多企业的共识。

由此可见,加快构建完善我国多层次REITs市场体系,于投资者而言,可以提供更加多元化的投资选择;于发行人而言,则可以完善存量资产,同时实现管理效能的提升。然而,从实际情况来看,我国多层次REITs市场发展正面临着多道待解“难题”。

中金基金副总经理李耀光表

示,考虑到公募REITs扩募申报审核时对基础设施的合规手续等标准有较为严格的要求,且不同资产类型及地方政策、制度可能存在差异,因此,适度优化扩募审核流程及要求,或将有助于提升优质企业基础设施资产扩募的积极性。

光大理财相关业务负责人表示,推动多层次REITs市场建设首先需要厘清各证券化业务品种定位,打造多层次、全链条资产盘活市场。从Pre-REITs到持有型不动产ABS到公募REITs,随着产品流动性的增强,资产的收益要求也逐步降低,这给早期进入的投资者较高的退出回报,由此形成良性循环。另外,需要突出“资产”本质,夯实底层资产价值评估,鼓励各类经济主体资产发行。同时,还要落实各参与主体责任,健全REITs管理机制,提升资产运营管理能力。

李耀光表示,公募REITs市场建设有序推进,我国也在积极推进持有型不动产ABS与Pre-REITs项目的储备与立项,持续推动形成多层次REITs市场的政策体系、发行体系与投资体系。

公募REITs常态化发行提速 底层资产类型有望“再上新”

■本报记者 昌校宇

8月份以来,公募REITs(不动产投资信托基金)常态化发行明显提速。一方面,公募REITs二级市场再添“新丁”,华安百联消费REIT于8月16日正式上市;另一方面,多只公募REITs产品发行上市进程迎来新进展。

消费基础设施REITs持续扩容

8月16日,华安百联消费REIT正式上市。至此,我国已上市公募REITs数量增至41只。

自去年公募REITs试点资产类型拓展至消费基础设施后,今年以来该类持续扩容。华安百联消费REIT是第五只获批的消费基础设施REITs,嘉实物美消费REIT、华夏茂茂商业REIT、华夏华润商业REIT、中金印力消费REIT等4只产品已上市,另有1只产品——华

夏首创奥特莱斯REIT已于8月14日正式成立。

同时,相关产品获资金热捧。例如,华夏首创奥特莱斯REIT公募投资者有效认购基金份额数量为13.961亿份,为公众发售初始基金份额数量(0.60亿份)的23.268倍,创消费基础设施REITs公募发售倍数新高。早在网下询价阶段,该产品就已刷新消费基础设施REITs网下认购倍数纪录,网下询价拟认购数量总和为初始网下发售份额的6.3倍。

中信证券首席经济学家明明对《证券日报》记者表示:“就公募REITs市场而言,消费基础设施REITs的发行上市推动了市场持续扩容,形成更多可投的优质资产,或有助于承接后续逐步进入的增量资金。从宏观基本层面来看,线下消费场景对于拉动居民消费的作用不言而喻,将百货商场、购物中心、农贸市场等为代表的消费类基础设施纳入试点范

围,有助于引入社会资本参与线下消费场景投资,通过打造消费者喜爱的线下消费空间以增加居民消费。”

公募REITs发行市场回暖

今年以来,公募REITs发行市场显著回暖,8月份市场常态化发行更是明显提速。

Wind资讯数据显示,截至8月16日,年内已有12只公募REITs成功上市,远超去年全年的5只。同时,8月份以来,除了前述2只消费基础设施REITs相继成立、上市外,另有多只公募REITs产品发行上市进程迎来新进展。例如,8月16日,易方达广开产业园REIT启动询价;8月14日,博时基金发布公告称,博时津开产业园REIT将于8月21日至8月23日正式发售,认购价格为2.398元/份,拟募集资金总额11.99亿元;8月2日,中金东科科创REIT

和华夏大悦城购物中心REIT同日获得证监会准予注册的批复。

此外,《证券日报》记者据沪深交易所官网数据梳理,截至8月16日发稿,处于申报(含扩募)状态以及完成审批待上市的REITs产品逾20只。

公募REITs市场常态化发行提速,既离不开发行人持续提供数量更丰富、类型更多元的产品选择,也离不开政策端的鼎力支持。8月11日,中共中央、国务院印发的《关于加快经济社会发展全面绿色转型的意见》围绕优化绿色转型投资机制提出,支持符合条件的绿色能源、生态环境保护等绿色转型相关项目发行基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)。8月1日,国家发展改革委发布的《关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目常态化发行的通知》(以下简称《通知》)正式实施。

《通知》重点部署推进基础设

施REITs常态化发行工作。在明明看来,《通知》对于“基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目申报要求”中的“行业范围要求”主要有两大变化。一是新增资产类型,包括“清洁低碳、灵活高效的燃煤发电(含热电联产煤电)项目”“由专业机构自持、不拆分单独出售且长期用于出租的市场化租赁住房项目”“养老服务”“AAAA级旅游景区项目”等。

二是完善存量资产范围,有条件地允许园区单体建筑中物理上不可分割的酒店和配套底商(占同一单体建筑面积比例不超过30%)、旅游景区的配套旅游酒店、消费基础设施中物理上不可分割的酒店和商业办公用房(建筑面积占底层资产总建筑面积比例合计原则上不得超过30%,特殊情况下最高不得超过50%)纳入公募REITs。因此,明明预计:“接下来,以上两个方向的REITs发行REITs工作有望加速推进。”

新一轮汽车以旧换新政策细则出台 补贴标准溯及过往

■本报记者 刘萌

8月16日,商务部等7部门发布了《关于进一步做好汽车以旧换新工作的通知》(以下简称《通知》)。相比于4月份发布的首轮实施细则,这次的新政策有很大变化。

在汽车报废更新方面,个人消费者于2024年4月24日(含当日,下同)至2024年12月31日期间,报废国三及以下排放标准燃油乘用车或2018年4月30日前注册登记的的新能源乘用车,并购买纳入工业和信息化部《减免车辆购置税的新能源汽车车型目录》的新能源乘用车或2.0升及以下排量燃油乘用车的,调整补贴标准。补贴标准由原来的购买新能源乘用车补1万元、购买燃油乘用车补7000元,分别提高至2万元和1.5万元。

值得关注的是,商务部市场运行和消费促进司司长徐兴锋8月2日在国新办举行的新闻发布会上表示:“汽车以旧换新政策还要溯及过往,过去享受1万元补贴的、已经享受到的也要按照2万元的标准补齐,不能让早消费的消费者吃亏,这也是政策衔接的一个体现。”

结合《通知》来看,对2024年4月24日至2025年1月10日前提交的符合条件的补贴申请(含完成补贴发放的申请),均按本通知明确的标准予以补贴。其中,对已按此前标准发放的补贴申请,各地按本通知明确的标准补齐差额。

此外,《通知》提出,根据《国家发展改革委 财政部印发〈关于加力支持大规模设备更新和消费品以旧换新的若干措施〉的通知》要求,国家发展改革委安排超长期特别国债资金用于支持地方提升消费品以旧换新能力,推动汽车报废更新和个人消费者乘用车置换更新。

具体来看,汽车报废更新补贴资金按照总体9:1的原则实行央地共担,并分地区确定具体分担比例。其中,对东部省份按8.5:1.5比例分担,对中部省份按9:1比例分担,对西部省份按9.5:0.5比例分担。地方分担的部分,由省级财政根据中央资金分配情况按比例安排。

《通知》要求,优化汽车报废更新审核、拨付监管流程。各地商务主管部门及时汇总符合补贴条件的申请人信息,确定补贴金额,并向财政部门提出资金申请。各地财政部门根据商务主管部门提出的资金安排意见,按程序将补贴资金拨付至申请人提供的银行账户。

《通知》提出,各地要一视同仁支持不同所有制、不同注册地企业参与汽车以旧换新。各地要加快制定汽车置换更新实施方案,合理确定补贴标准、补贴条件和实施方式,细化操作流程,压实各方责任。鼓励有条件的地方,建设完善汽车置换更新信息系统,加强跨部门信息共享和核查比对,协同高效开展审核工作。

住房“以旧换新”政策持续推广优化 推动存量房产盘活

■本报记者 张梦逸

自8月16日起,成都市住房“以旧换新”工作正式开展。鼓励房地产开发企业积极参与新房、存量房交易联动,对“以旧换新”的购房人按照市场化原则予以形式多样的激励或补贴。

中指研究院监测数据显示,全国已有超百城推出住房“以旧换新”政策。同时,此前已推出“以旧换新”政策的城市也在持续对政策进行优化加码。在消化存量和优化增量相结合的背景下,住房“以旧换新”政策正成为各地盘活存量房产、提振房地产市场的重要政策抓手。

“住房以旧换新”贯通二手房盘活和新房去库存两大市场,有力促进了住房消费。”易居房地产研究院副院长严跃进在接受《证券日报》记者采访时表示,住房“以旧换新”已经覆盖多个重点城市,政策正在全面铺开。

越来越多的城市加入了住房“以旧换新”的行列。各地因地制宜,采取中介帮卖、国企收购、购房补贴等模式,积极推进住房“以旧换新”。

其中,北京市商品房住房“以旧换新”活动于7月19日正式启动,号召全市开发企业、中介机构和相关专业服务机构积极参与,为住房卖旧买新提供优惠和全链条优质服务。

在更多城市推出住房“以旧换新”政策的同时,此前已开展住房“以旧换新”工作的城市也通过拓展政策适用范围等方式,根据住房“以旧换新”落地情况对相关政策进行优化调整。

例如,无锡市梁溪城市发展集团有限公司日前发布商品房“以旧换新”3.0版公告,在4月份发布的1.0版公告、5月份发布的2.0版公告的基础上,将存量二手房住宅的收购范围扩展到苏州、常州等城市,并增加多换一、对全市优质公寓和商铺的收购等内容,扩大了住房“以旧换新”政策的适用范围。

58安居客研究院院长张波在接受《证券日报》记者采访时表示,住房“以旧换新”有利于库存商品住宅去化,通过房企的积极参与,可以让更多的改善需求关注到存量商品住宅。

打算在北京置换一套新房的李先生对记者表示,住房“以旧换新”活动的无条件退还订金、中介优先推介旧房等服务确实有吸引力,但新房的可选范围不算大,目前暂时还没有在其中挑选到合适的房源。

住房“以旧换新”中介帮卖模式面临新房选择面较窄、旧房无法在限定时间内卖出等挑战,国企收购、购房补贴等模式也有着资金压力大、补贴效果不显著等痛点。目前,已经有城市针对住房“以旧换新”落地过程中出现的问题,对政策进行优化。

例如,在同样采取中介帮卖模式的广州,在5月22日发布首批住房“以旧换新”活动倡议后,又于5月27日、6月17日追加两批项目清单,为购房者提供了更多选择。中国城市发展研究院文旅产业振兴研究院常务副院长袁帅对《证券日报》记者表示,在购房补贴模式中,可以根据市场反馈和实际效果,适时调整补贴政策,确保其能够有效、有效地激励购房者参与住房“以旧换新”。

谈及住房“以旧换新”政策的优化空间,张波认为,可以关注更多优惠政策的推进,例如交易税费减免,以及和换购首付政策变化相结合的效果,更有效降低交易成本,推动市场交易热度提升。

“关键是要把二手房盘活。”严跃进表示,在盘活二手房方面,住房“以旧换新”的政策定位需要清晰,同时需要和其他政策打好组合拳。

低空经济基础设施建设提速 多家上市公司加码布局

■本报记者 李乔宇

低空经济腾飞,基础设施先行。8月16日,上海市通信管理局发布的《上海市信息通信业加快建设低空智能网 助力我市低空经济发展的指导意见》(以下简称《指导意见》)提出,分阶段、分区域逐步实现基于5G-A网络的低空智能网覆盖。到2026年底,将初步建成低空飞行航线全域连续覆盖的低空通信网络,助力低空经济发展。

《证券日报》记者采访了解到,与地面交通不同,空中交通在三维空间中进行,这增加了监控和调度的难度。需要考虑飞行器在高度、速度和方向上的动态变化。5G-A、人工智能、卫星通信等技术正在低空经济基础设施的建设过程中体现,能够服务于空中交通管理工作以及空域管理体系

的建设。

新兴技术赋能低空智能网

根据《指导意见》,未来三年,上海将逐步实现基于5G-A网络的低空智能网覆盖,重点建设5G-A低空通信网络,按需部署5G-A低空感知网络。上海鼓励基础电信企业采取合作共建原则,为低空飞行提供超大带宽、超低时延、海量连接的网络,满足低空飞行器控制调度、集群通信、高清视频图像回传等需求;从低空业务发展实际需求出发,逐步推进5G-A低空通感一体网络覆盖。

目前来看,5G-A、AI、卫星通信、毫米波等高新技术正在赋能低空经济基础设施建设。

中国移动相关负责人告诉《证券日报》记者,面向低空经济发展需求,中国移动正在发挥5G、5G-A通

感、算力网络、高精度定位、人工智能等数智能力禀赋,以中移凌云为基础,打造由一张低空智能网、一个低空综合能力平台以及N个低空行业应用在内的“1+1+N”能力体系。

中国电信相关负责人也告诉《证券日报》记者,中国电信正在重点打造融合5G-A、毫米波、卫星通信、北斗定位的天地一体、通感一体网络和低空服务监管平台,同时建设覆盖全国的服务支撑体系。

上市公司入局产业链建设

除了上海以外,其他地区亦发布过推动低空智能网基础设施建设的相关政策。

今年5月份,广东省发布《广东省推动低空经济高质量发展行动方案(2024—2026年)》,将“建设一批通用机场和起降场,起降点,基本建成安全高效、互联互通的地面基础

设施网络,核心区域低空智联基础设施建设完成”列为总体目标之一。

《北京市促进低空经济产业高质量发展行动方案(2024—2027年)》(征求意见稿)将“到2027年,培育10亿元级龙头企业10家,过亿元产业链核心环节配套企业50家,技术服务企业100家,在低空智能网、垂直起降场、无人机及电动垂直起降航空器(eVTOL)等领域形成一批具有国际竞争力和品牌影响力的低空产品及服务”列为一个发展目标。

在产业端,多家上市公司在投资者互动平台中发布了相关公司在低空智能网领域的布局。

四川长虹表示,公司旗下长虹佳华携手北斗网格码国家标准制定单位北斗伏羲联合启动低空智能网百城拓展计划,为某地区低空智能网项目提供了包含工作站、服务器和技术支持在内的产品和服务,并持续跟进项目进展和需求。

海格通信表示,在低空经济浪潮下,公司已布局服务于低空经济的“北斗+5G+卫星互联网”空地一体全域通导一体网络和综合时空基准服务底座。

中兴通讯表示,一方面,公司5G-A方案对传统基站进行了通用算力及智能化增强,可以高效识别网联飞行器,并进行针对性的网络性能保障,为低空经济“保驾护航”;另一方面,公司5G-A通感一体方案可实现无人机及其他低空飞行器的感知、定位和轨迹跟踪,精度达亚米级,探测距离超过1千米,且不受光线、天气等因素影响。

“在低空经济发展的过程中,基础设施将实现更加高效的网络连接;低空交通系统会实现更加智能的运营管理,更加实时的监测和智能调度以及更高的运营效率和管理水平。”上述中国移动相关负责人表示。