

# 险资持续加大不动产投资力度

本报记者 冷翠华

华安财产资产管理有限责任公司设立的“华安—长沙城发片区改造债权投资计划”近日完成登记。这是险资机构进行不动产投资的案例之一。今年以来，险资机构继续加大不动产领域的投资力度，收租类物业备受险资欢迎。

与此同时，近年险资进行不动产投资的形式正在发生深刻变化，从以前主要投资地产股转向多元投资，且更注重长期投资回报。其投资方式包括设立债权投资计划、成立私募基金收购地产项目公司的股权、加大以不动产项目为底层资产的公募REITs(不动产投资信托基金)的配置力度等。

## 以多种方式参与投资

以多种方式参与不动产投资，正在成为险资重要的资产配置方式之一。

例如，部分险资机构通过私募基金直接收购不动产项目公司的股权。天眼查APP最新数据显示，坤华(天津)股权投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“坤华天津”)对外投资项目合计已达14个，全部为收购万达系商业地产的项目公司股权，对其中12家公司的持股比例为100%，对另外两家公司的持股比例为99.99%。

坤华天津成立于2023年底，至今仅一年多时间，由新华人寿保险股份有限公司(以下简称“新华保险”)持股99.99%，中资金本运营有限公司持股0.1%。由此可见，新华保险在不动产领域投资力度较大。

部分险资机构联合投资机构设立住房租赁私募基金。例如，今年新华保险、中国人寿保险股份有限公司联合携手万科集团旗下住

房租赁平台等，成立万新金石(厦门)住房租赁股权投资合伙企业(有限合伙)，前二者分别持股59.9%和30%。

北京排排网保险代理有限公司总经理杨帆对《证券日报》记者表示，住房租赁股权投资基金主要专注于住房租赁市场，更注重长期稳定收益，这种投资模式有助于整合资源、优化配置，推动住房租赁市场健康发展。同时，通过股权投资方式，可以更好地分享住房租赁市场未来的红利，实现长期稳健回报。

中国人寿保险股份有限公司(以下简称“中国人寿”)则拟与财信吉祥人寿保险股份有限公司等联合成立北京平准基础设施不动产投资基金合伙企业(有限合伙)(以下简称“合伙企业”)。中国人寿认缴出资35亿元，国寿资本投资有限公司将作为合伙企业的管理人。该合伙企业将以国家战略为契机，对基础设施公募REITs进行投资。

险资机构还通过直接认购REITs等方式加大不动产领域的投资力度。例如，3月14日，华夏华润商业REIT作为首批消费类公募REITs成功发行上市，中国人寿系统内资金共认购约6.86亿元，占总募集规模的10%，成为第一大外部投资人。

## 收租物业受欢迎

业内人士分析认为，与前些年重仓地产股不同，近两年险资的不动产投资方式更加多元，且无论是收购以商业综合体为主的不动产项目公司的股权，还是瞄准住房租赁市场，抑或是设立基础设施不动产投资基金，这些投资都有一个共同特点，即更加注重底层资产本身的投资价值，且注重租金等长期收益。



近年险资进行不动产投资的形式正在发生深刻变化，从以前主要投资地产股转向多元投资，包括设立债权投资计划、成立私募基金收购地产项目公司的股权、加大以不动产项目为底层资产的公募REITs的配置力度等

王琳制图

从险资在不动产领域的新增投资案例来看，近年其对存量商业地产、办公楼、康养地产、长租公寓等领域的股权投资明显增加，当“房东”的趋势加深，底层资产出租、运营产生的收益也逐渐成为险资追求长期稳定投资收益的重要途径。

中国平安保险(集团)股份有限公司(以下简称“中国平安”)副总经理、拟任首席财务官付欣在近日举行的2024年度业绩发布会上表示，中国平安不动产投资敞口持续收窄，同时，公司配置了可以产生稳定现金流的收租物业，这部分的稳定现金流为投资的可持续性提供了非常好的压舱石，敞口收窄叠加资产稳健性高，确保了能够提供长期现金流。

仲量联行中国区投资及资本市场业务运营主管兼华北区负责人徐茜茜对《证券日报》记者分析道，地产投资具有较长投资周期的特性，这与险资的长期期相契合。地产投资为险资开辟了更多与长期负债期限相匹配的资产选择，优化其资产配置。近年来，险资持续发掘优质不动产项目的投资机会，在当前房地产行业调整以及利率下行的背景下，一些优质不动产项目已经显现出很高的性价比，例如，一线城市商业地产的租金收益率大约在5.5%至6.5%之间，这无疑有助于提高保险公司的整体投资收益率。

领域的投资，将有助于优化整体资产配置格局，实现资产多元化，降低投资风险。同时，随着房地产市场逐步回暖和监管政策的支持，预计险资在房地产领域的投资规模将保持稳定增长。房地产在险资资产配置中的比例将保持在合理水平，既能有效控制风险，也有助于提升投资收益率。

受访业界人士一致认为，对于房地产市场来说，险资的介入有助于稳定楼市预期，推动房地产市场平稳健康发展；通过投资房地产，险资可以为实体经济提供长期资金支持，促进经济结构调整和升级。整体来看，预计未来险资还会继续加大对房地产市场的投资力度。

# 从“宽”到“专” 多只基金变更业绩比较基准

本报记者 彭衍菘

近日，多只基金产品变更了业绩比较基准，部分产品不再锚定沪深300等指数。

晨星(中国)基金研究中心总监孙珩在接受《证券日报》记者采访时表示，随着上市公司数量增长、行业赛道细分以及市场风格多元化，传统指数难以体现基金投资特点，新基准能更精准地反映基金投资策略与风格，为投资者提供更具参考价值的业绩衡量标准，也体现了基金投资顺应市场发展的趋势。

## 顺应市场发展趋势

3月21日，广发基金管理有限公司(以下简称“广发基金”)公告称，决定自3月24日起变更广发稳健策略混合的业绩比较基准。该基金原业绩比较基准为“沪深300指数收益率×60%+人民币计价的恒生综合指数收益率×15%+中证全债指数收益率×25%”，变更后的业绩比较基准为“中证红利指数收益率×60%+中证港股

通高股息投资指数收益率(使用估值汇率折算)×15%+中证全债指数收益率×25%”。

近期，类似变更业绩基准、替下沪深300指数的产品还有建信信息产业股票A、方正富邦创新动力混合、广发高股息优享混合等。随之更新的业绩基准包含的指数有中证TMT产业主题指数、中国战略新兴产业成份指数、中证红利指数等。综合来看，更新后的基准指数更加贴近具体产品所代表的行业和主题。

对此，多家基金管理人表示，此举是为了维护基金份额持有人的利益，以更科学、合理的业绩比较基准评价基金的业绩表现。

对于选取新的比较基准，广发基金公告显示，中证红利指数从沪深市场中选取100只现金股息率高、分红较为稳定，并具有一定规模及流动性的上市公司证券作为指数样本，以反映沪深市场高股息率上市公司证券的整体表现，适合作为该基金A股投资的比较基准。

方正富邦创新动力混合的业绩比较基准变更公告显示，中国战略新

兴产业成份指数对科技创新企业上市公司总体走势具有较强代表性，适合作为该基金股票投资的比较基准。

深圳市前海排排网基金销售有限公司理财师姚旭升表示，基金投资风格聚焦细分赛道相关指数后，可以减少对其他无关领域的无效覆盖，提高投资效率。

此外，一些债基也对原有比较基准进行了更新和丰富。例如，天弘同利债券(LOF)的业绩比较基准，由原先的“中债综合指数”，更新为“中债综合全价(1—3年)指数收益率×80%+银行一年期定期存款利率(税后)×20%”。汇添富丰泰纯债的业绩比较基准，则由原先的“中债综合全价(总值)指数收益率×80%+银行一年期定期存款利率(税后)×20%”，变更为“中债综合财富(1—3年)指数收益率×80%+一年期定期存款利率(税后)×20%”。

当基金公司选择新的业绩比较基准时，也会充分考量多个维度。孙珩表示，一是行业代表性，随着上市公司增多和行业不断细分，需选取能反映行业发展变化、更具代表性的指数，如中证A500指数等新兴指数；二是与投资策略的匹配度，倾向于选择能体现基金风格的行业指数，如科技类基金应选择中证TMT等行业指数，使基准与投资策略更契合；三是市场认可度，选择市场接受度高、能客观

## 更加贴近产品定位

基金的业绩比较基准，就像是基

金收益率和业绩的“及格线”，是基金管理人在基金成立伊始设定的“目标线”，也是投资者了解基金的实际表现、评估基金管理人能力，以及基金管理人自我审视投资成效的“参考线”。姚旭升认为，沪深300等传统宽基指数虽然具有普适性，但难以体现基金在特定细分赛道的投资策略和风格。而一个更精准的业绩基准能够为投资者提供清晰的参考，帮助他们更好地评估基金的水平。

对于基金管理人来说，一个与投资策略匹配的业绩基准有助于更科学地制定投资目标和策略，同时也便于对基金的业绩进行合理评价和管理。

当基金公司选择新的业绩比较基准时，也会充分考量多个维度。孙珩表示，一是行业代表性，随着上市公司增多和行业不断细分，需选取能反映行业发展变化、更具代表性的指数，如中证A500指数等新兴指数；二是与投资策略的匹配度，倾向于选择能体现基金风格的行业指数，如科技类基金应选择中证TMT等行业指数，使基准与投资策略更契合；三是市场认可度，选择市场接受度高、能客观

反映市场表现的指数，以利于投资者理解和比较；此外，还会考虑传统指数已不能体现基金投资特点的情况，顺应市场行情风格多元化的趋势，寻找更能准确衡量基金业绩的新基准。例如，上述的汇添富丰泰纯债的基准变更公告显示：“基于本基金主要投资债券类资产，选取该业绩比较基准能够忠实地反映本基金的风险收益特征。”

基金产品选择变更业绩比较基准，具有一定的积极意义与合理性。在姚旭升看来，新的业绩基准可能更贴近基金的实际投资方向和策略，能够更准确地反映基金的管理能力和业绩表现。这使得投资者可以更科学地评估基金的业绩，做出更明智的投资决策。

但变更同时也存在挑战。孙珩认为，当前大部分基金投资范围设定宽泛模糊，变更业绩比较基准后，需对投资范围做出更具体清晰的表述，否则可能导致投资者理解偏差，并且新基准的市场认可度也需要时间去检验，只有妥善解决这些问题，变更业绩比较基准才能真正发挥其应有的作用。

# 国有四大行春招计划“揽才”超1.5万人

本报记者 李冰 熊悦

近日，全国各大银行陆续开启春季校园招聘(以下简称“春招”)。综合来看，今年国有大行和全国性股份制银行仍是春招中的“揽才”大户。经梳理，工商银行、农业银行、中国银行、建设银行四家国有大行2025年春招计划招聘人数合计超1.5万人。

但相较于往年，银行春招需求有所变化。例如，不少银行对金融科技人才求贤若渴，且招聘岗位的“AI”含量显著提升。拥有大数据、计算机等专业背景的毕业生往往更受青睐。

## 大数据、计算机等专业受青睐

工商银行2025年度春招专设“科技菁英”岗位类别，该岗位主要为工商银行的境内分行和科技类直属机构甄选产品研发、用户研究、大数据研究等领域的科技专业人才。从对招聘人员的专业背景要求来看，该岗位突出“金融+科技”双重属性。对

招聘人员的要求以计算机、电子信息、数学、统计学等金融科技、数理统计类相关专业为主。

同时，该行对岗位构建“入职引导+专业进阶+项目实战”培养体系，按照研发经理和产品经理两大方向，打造复合型、创新型、实战型“科技菁英”队伍。其中，对研发经理目标定位为成为新技术研究、应用研发、系统开发、信息安全等领域金融科技专业人才；对产品经理目标定位为成为数据挖掘、建模分析、产品设计、项目管理及互联网金融营销支持等方面的金融科技专业人才。

农业银行数据中心作为金融科技前沿技术应用的“主阵地”，在2025年度春招中计划招聘信息技术工程师13人，主要从事信息系统运维保障和基础架构规划建设工作，包括机房、网络、云平台、数据库、中间件、信息安全等专业领域的技术研究、架构设计、技术运维等。

中国银行银行卡中心、软件中心、集约运营中心等总行直属机构

对金融科技人才的渴求同样强烈。中国银行2025年度春招信息显示，该行银行卡中心招聘金融科技综合、金融科技岗位人员，软件中心招聘信息技术岗位人员，集约运营中心招聘集约运营业务、运营科技支持等岗位人员。

建设银行2025年度春招信息显示，该行的北京市分行、内蒙古自治区分行、辽宁省分行等多个分支机构正在招聘科技类专项人才。如建设银行北京市分行科技类专项人才岗位，招聘要求显示“有项目开发、数据分析等相关实习经历的优先”。

全国性股份制银行、城商行等也加入了春招复合型人才争夺战。如平安银行南昌分行春招培训生岗位要求，经济学、管理学、数学、计算机等专业或复合知识背景优先。杭州银行总行信息技术部培训生(数据研发方向)要求应聘者主要为计算机科学与技术、软件工程、大数据、应用统计等相关专业，熟悉Python/Java/SQL任何一种数据库

语言等。

## 复合型人才需求持续增加

受访者普遍认为，银行业对大模型、大数据等“AI”方向的科技类人才需求高涨，也是银行业以“规模扩张”到“质效提升”转型发展的一个缩影。

苏商银行特约研究员薛洪言告诉《证券日报》记者，当前银行业招聘的结构性变化体现在传统业务岗位紧缩与科技岗位扩张。一方面，柜员、审计等岗位因网点智能化和业务流程自动化持续缩减；另一方面，科技岗位从单纯技术实施向业务融合方向演变，因此对人才的需求也有所增加。此外，大模型等新技术的应用催生新的人才需求，推动业务与技术深度融合的复合型岗位人才被大量需要。

“当前银行正在加速数字化转型，对科技、数据和数字化运营人才的需求也显著增加。与此同时，复合型人才需求持续增加，银行不仅需要专业

技能过硬的人才，还需要具备跨学科知识和创新能力的复合型人才，以适应数字化转型的需求，推动业务与技术的深度融合。”中国银行研究院研究员叶银丹对《证券日报》记者说。

“未来，银行业既需要维护其传统核心系统，又需搭建适应开放银行、智能风控等新场景的技术底座，具备广泛适应性的IT人才仍是关键支撑。”薛洪言认为。

叶银丹表示，未来银行人才岗位需求趋势将呈现出以下特点。随着数字化转型的加速，银行对科技、数据和数字化运营人才的需求将持续增长。一是，具备科技视野和管理能力的复合型人才将备受青睐，银行将更加注重候选人的创新能力和数字化素养。二是，随着银行国际化业务的拓展，对具备国际化视野和跨文化能力的人才需求也将增加。三是，银行将通过与高校和科研机构合作、内部培训计划等方式，积极构建金融科技人才培养体系，以满足业务升级和市场竞争的需求。

# 多家银行理财子公司 首批外币回购业务落地

本报记者 彭妍

年内已有多家银行及其理财子公司落地首批外币回购业务。据中国外汇交易中心消息，今年2月份以来，杭银理财、招银理财、兴银理财和光大理财通过中国外汇交易中心系统达成多笔以上海清算所托管债券为抵押品的外币回购交易。

受访人士表示，银行理财子公司开展外币回购业务，既是丰富理财产品配置工具、提高外币资产使用效率的必然选择，也是金融开放与防控风险并重的重要举措，有利于增强境内外币供给，防范外汇市场超调。外币回购业务的落地是银行理财子公司迈向全球化的重要一步，但需在收益与风险间谨慎平衡，逐步构建国际化研究与风控体系。

## 参与机构持续增多

外币回购业务是指金融机构之间基于抵押品的外币资金融通行为。具体来说，外币回购是指金融机构通过抵押债券等资产来融入外币资金，并在未来某一时间按约定价格购回这些资产并偿还融资本息的交易行为。

3月3日，邮储银行在上海清算所支持下，成功落地上海清算所托管债券外币回购业务。此次外币回购业务的落地，彰显了邮储银行依托自身科技赋能，发挥自身优势，积极参与银行间市场交易的积极意义。

记者梳理发现，今年2月份以来，杭银理财、招银理财、兴银理财和光大理财，通过中国外汇交易中心系统达成多笔以上海清算所托管债券为抵押品的外币回购交易，并在多级托管模式下通过上海清算所完成清算结算，成为首批成功完成境内外币回购的银行理财子公司。

上述参与外币回购业务的理财机构纷纷表示，在境外外币存款的基础上，该业务的落地进一步丰富了公司布局外币货币市场的投资工具。如招银理财称，境内外币回购为外币理财产品提供了多元化的资金来源，丰富了理财产品的投资范围。未来，公司将继续积极配合和推动外币回购业务的发展，扩大交易对手，为提升市场活力贡献力量。

杭银理财表示，外币回购和线上外币同业存款已成为公司外币理财资金管理运作的重要工具，其中外币回购业务为公司日开美元理财产品提供了优质的流动性管理工具。

近年来，外币回购业务参与机构范围持续拓展，从业务发展初期以国有大行、股份制银行为主逐步拓展至城农商行、财务公司、境外机构等多类型参与主体。截至2024年末，已有126家境内外机构参与外币回购业务，全年累计成交额约5900亿美元。

## 未来发展趋势向好

上海金融与法律研究院研究员杨海平对《证券日报》记者表示，银行理财子公司首批外币回购业务落地，对于市场而言，银行理财子公司作为新型金融机构加入银行间外币回购市场，能够拓展市场的深度，有利于市场规模扩张和影响力的提升，有利于提升市场的资产配置效率。对于银行理财子公司而言，可丰富其投资备选资产，提升流动性管理水平。

南开大学金融发展研究院院长田利辉在接受《证券日报》记者采访时表示，银行理财子公司落地首批外币回购业务对行业及市场有一定的积极影响。具体而言，外币回购为银行理财子公司提供了短期外币流动性管理工具，优化了资产配置，缓解外币资产与负债的期限错配问题。而且，通过拓展外币资产投资渠道，可推出更多挂钩外币利率或汇率的理财产品，满足客户全球化资产配置需求。同时，银行理财子公司参与国际化的回购交易，能加速境内市场与全球金融体系的互联互通，助力人民币国际化进程。

不过，外币回购业务机遇与挑战并存，风险不容忽视。中国银行研究院高级研究员李佩珈对《证券日报》记者表示，外币回购业务较为复杂，涉及利率、汇率及交易对手信用风险研判等多个领域，银行理财子公司既要重视市场风险管理，又要重视信用、流动性及交易对手风险管理。一方面，全球主要经济体的利率变动会影响外币的利率水平。当外币利率波动时，银行理财子公司可能面临收益的波动。另一方面，外币回购业务中，若交易对手出现财务困难、信用状况恶化甚至破产等情况，可能无法按照约定在回购到期日履行回购义务或支付本息，理财子公司可能面临资金无法收回的风险。

在田利辉看来，银行理财子公司参与外币回购主要面临外汇风险管理能力不足、抵押品估值有限、流动性风险高和国际经验欠缺四大挑战。需完善汇率风险对冲机制，动态监控抵押率，强化全球市场研究团队等。

随着金融市场开放，外汇交易中心与上海清算所等金融基础设施正不断优化交易结算机制，丰富抵押品，为外币回购业务奠定发展基础。杨海平表示，展望未来，预计境内外币回购业务将保持较高速度增长，且将持续活跃的产品创新。为了维持该市场的创新，相应的金融基础设施将持续提升智能化水平。

田利辉表示，境内外币回购业务未来发展趋势向好。在政策支持下，市场有望扩容，规模扩张，产品创新加速。随着金融开放深化，监管部门可能进一步简化交易流程，扩大抵押品范围(如纳入离岸人民币债券)，吸引更多机构参与。外资机构通过“债券通”等渠道加速进入，叠加中资机构外币资产配置需求增长，境内外币回购交易量有望持续攀升。