

# 消费基础设施信托基金登场

10月26日

华夏华润商业REIT

中金印力消费REIT

嘉实物美消费REIT

华夏金茂购物中心REIT

4单消费基础设施公募REITs项目获得受理



支付行业监管持续保持高压态势。近日，新生支付有限公司因违反相关规定被罚款209万元。据不完全统计，今年前三季度，第三方支付行业被开出超20张罚单，总计罚没金额超过60亿元。与上年同期相比，罚单数量有所减少，但被罚金额有所提升。

支付服务涉及千家万户，强化监管是由其行业发展规律所决定的。近年来，我国支付行业保持50%以上的年均增长率，极大便利了城乡居民的日常生活，有力支撑了国民经济的资金循环。然而，伴随支付行业高速发展，行业乱象逐渐暴露。部分支付机构违规经营、挪用客户备付金，更有部分机构为灰色交易提供支付手段，甚至沦为洗钱等违法犯罪活动的通道，亟须从严监管，引导支付机构回归本源。

为规范行业健康发展，监管部门推出了一系列有针对性的举措。早在2010年6月，央行制定了《非金融机构支付服务管理办法》，奠定了非银行支付机构的监管基础。2016年4月，央行等14部门联合发布了《非银行支付机构风险专项整治工作实施方案》。在2016年10月公布的《互联网金融风险专项整治工作实施方案》中，整治支付市场乱象被列为重要内容。2017年以来，央行和相关部门更是从客户备付金、跨行清算、业务许可、条码支付等方面密集出台文件，全方位出击，将“严监管”和“强服务”结合，打出了清理整治支付市场的组合拳。

推动支付行业高质量发展，还有很长的路要走。一方面，要完善顶层设计。进一步加快支付领域立法步伐，通过统一权威的法规制度，构建富有包容性的支付治理架构，更好地适应支付市场发展需要。同时，坚持严监管不动摇。加强现代科技在支付监管领域的应用，全面提升支付体系安全保障能力。建立统筹监管机制，发挥监管合力，突出全链条管理和穿透式监管，系统治理跨境赌博、电信网络诈骗和非法支付活动“资金链”，维护好、发展好、保障好人民群众利益。

另一方面，应继续丰富支付服务供给。聚焦人民群众急难愁盼的问题，持续优化支付市场结构，改进银行账户服务，落实落地支付手续费降费政策，推动农村支付服务高质量发展，提升电子支付在公共服务、便民场景的通用性和便利性，保持我国移动支付全球领先的竞争优势。同时，统筹发展与安全，加快支付体系建设，提高支付清算系统韧性，防范化解支付领域的风险隐患。推进人民币跨境支付系统建设和推广，以便捷、安全、高效的支付服务惠及全球经贸，在支付领域全球治理中发挥重要建设性作用。

支付机构对于当前监管态势也要有正确认识。应看到，严监管是为行业的高质量发展护航，将有助于整个行业走得更好、走得更稳。支付机构须认清形势，转变观念，坚守合规经营底线。从提升自身技术“含金量”入手，加快提升服务数字经济、智能制造等新兴产业的能力，并通过支付与技术的融合培育竞争新优势，共同助推行业完成“由量到质”的转变，切实提升支付行业服务实体经济的能力和水平。

本版编辑 曾金华 武亚东 美编 王子莹

严监 陶然论金

姚进

基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)市场又现新动态。10月26日，华夏华润商业REIT、中金印力消费REIT、嘉实物美消费REIT、华夏金茂购物中心REIT，4单消费基础设施公募REITs项目获得中国证监会及沪深交易所受理。

消费是带动经济发展的关键环节。公募REITs试点资产类型拓展至消费基础设施，将进一步盘活优质商业存量资产，促进消费领域投资发展，提升消费市场竞争力。同时，消费基础设施REITs作为成熟REITs市场最主要的类型之一，资产规模大，市场化程度高，是投资消费增长的重要载体，一直受到市场广泛关注。

## 首批项目正式受理

今年3月份，中国证监会发布《关于进一步推进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)常态化发行相关工作的通知》，就推进REITs常态化发行、完善基础制度和监管安排、健全市场功能提出具体要求。同月，国家发展和改革委员会发布《关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目申报推荐工作的通知》，提出优先支持百货商场、购物中心、农贸市场等城乡商业网点项目，保障基本民生的社区商业项目发行基础设施REITs。

10月20日，中国证监会发布《关于修改〈公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)〉第五十条的决定》，将公募REITs试点资产类型拓展至消费基础设施。紧接着不到一周的时间里，市场便迎来了首批消费基础设施公募REITs的受理。多位REITs业内人士表示，首批消费基础设施公募REITs的受理，使得公募服务实体经济与国家战略方向进一步扩容，公募REITs将进一步成为金融服务实体经济高质量发展的创新工具和重要载体。

目前，我国消费基础设施行业市场化程度高、参与主体多元、存量资产可观。以购物中心为例，我国已形成了体量巨大的存量购物中心。据赢商大数据统计，截至2022年末，我国存量购物中心数量超过5500家，体量超过5亿平方米。但是，消费基础设施项目投资周期长、初始投资成本高、新增投资缺口大，亟需补充资金，消费基础设施公募REITs则提供了很好的解决方案。

“消费基础设施REITs作为成熟REITs市场最主要的类型之一，资产规模大，市场化程度高，是投资消费增长的重要载体。消费基础设施公募REITs可盘活优质的消费类基础设施存量资产，让公募服务实体经济与国家战略的能力得到更充分的发挥。”华夏基金基础设施与不动产投资部行政负责人莫一帆表示，更重要的是，消费基础设施公募REITs的亮相，有望为整个消费基础设施行业在投融资效能转型升级，提供具有重大创新意义和示范效应的综合解决方案。

嘉实基金首席投资官兼公募REITs板块负责人王艺军认为，消费基础设施公募REITs有利于优化消费场景，激发市场潜力，进一步扩大内需、提振消费和拉动经济增长。同时，消费基础设施REITs也将有助于扩大公募REITs市场的规模和深度，为投资者提供多元化的投资选择，进一步丰富和健全公募REITs市场资产谱系。

据记者了解，在成熟的REITs市场中，购物中心等消费属性资产已具备相当规模。例如，截至2023年9月，美国零售业REITs市值占比达14%、新加坡零售业

REITs市值占比达10%。

有此次被受理的消费基础设施公募REITs的原始权益人表示，消费基础设施公募REIT能够打通“投融资管退”全链条提供盘活存量资产的金融工具，优化资本结构，同时可利用资本市场的定价功能发现持有型资产的商业价值，帮助企业回收资金用于新项目的建设和已有项目的升级改造，进入良性发展循环。

## 底层资产特色鲜明

作为一种新型的产权类公募REITs底层资产，消费基础设施与工业厂房、仓储物流、租赁住房和产业园区等有许多区别。根据已披露的信息，首批消费基础设施公募REITs的底层资产包括购物中心、社区商业等，原始权益人包括华润、金茂、印力、物美，均为我国头部消费基础设施领域的参与者，旗下资产类型丰富，位于一二线城市的资产较多。

以中金印力消费REIT为例，底层资产为杭州西溪印象城，该项目位于浙江省杭州市余杭区，隶属于杭州市重要新兴商圈——大城西板块的黄金地段，具有较好的自然及人文环境与完善的周边公共服务配套设施。自2013年开业运营以来，伴随着杭州市消费市场的发展，不断服务于杭州市和余杭区居民消费，辐射人口达百万人，是杭州市具有重要影响力和区域代表性的标杆商业物业。

作为中金印力消费REIT的发起人，印力集团是国内领先的消费基础设施投资与运营管理机构，目前已在国内53个城市布局164个项目。印力集团承诺以不低于净回收资金的90%用于消费基础设施的投资，拟投向5个改扩建或新建购物中心项目。

此外，华夏华润商业REIT底层资产为青岛万象城，是华润置地体系内的标杆项目；嘉实物美消费REIT的底层资产是物美商业位于北京市中心城区的4个消费基础设施资产，是典型的保障首都基本民

生的社区商业项目；华夏金茂购物中心REIT的底层资产是长沙金茂览秀城，是中国金茂打造的首个览秀城产品，也是产品线中的旗舰产品。可以看到，4个项目的底层资产在当地均具有较强市场竞争力，因此市场也普遍看好产品的未来投资回报。

值得一提的是，首批消费基础设施公募REITs坚决落实“房住不炒”要求，部分项目构建了有效隔离机制，在机构、人员、财务、资产和业务等方面均独立于住宅开发主体，实现回收资金封闭管理，能够确保消费基础设施公募REITs行稳致远，防范资金变相流入商品住宅开发领域，为消费基础设施公募REITs的发展提供了积极保障。

## 市场规模有望扩容

从2021年6月首批9只公募REITs在沪深交易所正式上市以来，公募REITs不断上新，持续扩容。目前，我国公募REITs已发行29只产品，资产类型涵盖生态环保、能源基础设施、交通基础设施、保障性租赁住房、园区基础设施、仓储物流等多种类型。此次首批消费基础设施REITs的受理，预示着我国公募REITs底层资产将进一步扩容。

“首批消费类REITs项目获正式受理，显示出我国公募REITs已初步具备在保质提效基础上实现常态化发行的趋势。”王艺军说，目前我国公募REITs市场“首发”+“扩募”双轮驱动的发展格局成型，将有效推进REITs产品常态化发行，推动公募REITs市场高质量发展。

莫一帆认为，消费基础设施与人民群众生活息息相关，公众对消费基础设施的认知更亲切，投资人的认可度更高，消费基础设施项目对管理人的主动管理能力也要求更高，资产想象空间和增长潜力一般也会更大。在当前公募REITs持续扩容的

背景下，发行消费基础设施公募REITs有望充分激发公募REITs市场的活力。

同时，发行消费基础设施公募REITs，可与资本市场共享消费基础设施投资价值，通过管理人对消费基础设施持续、灵活和高效的主动运营管理，为公募REITs市场提供具有韧性的产品，巩固公募REITs市场繁荣，推动公募REITs市场快速发展。

“公募REITs政策支持力度持续提升，各领域试点项目加速落地，随着公募REITs试点资产范围扩展至保障性租赁住房、新能源、消费基础设施等领域，预计未来公募REITs市场规模将持续扩容。”中金基金副总经理、创新投资部负责人李耀光表示，产品规模和种类的丰富，有利于吸引资金参与公募REITs投资，投资策略更加多元化，市场流动性不断提升，REITs产品的长期投资价值和资产配置价值将进一步得到广大投资者的认可。

随着我国公募REITs的加速发展、资产类型的持续扩容，也给基金管理人的管理能力提出了更高的要求。李耀光表示，REITs市场多元化水平不断提升，扎实做好运营管理的各项工作实为重中之重。展望未来，一方面将继续积极参与行业创新发展，探索不同基础设施资产类型，优化底层资产运营管理，力求切实有效地服务实体经济，助力行业高质量发展。

莫一帆表示，将持续通过丰富的公募REITs管理经验和成熟的基础设施项目运营经验，最大化发挥基金管理人的运营能力，稳定释放优质资产价值，助力公募REITs市场健康发展。

## 福建省泉州市 统筹推进水利工程标准化管理

日前，山美水库和龙门滩水库顺利通过工程标准化管理省级评价，在福建省率先认定为省级标准化管理工程，为福建省水利工程标准化管理创建提供了泉州经验。

福建省泉州市水利局成立水利工程标准化管理领导小组并设工作专班，落实经费，组建管理评价专家库，搭建“专班靠前+专家支撑+市县两级管理”立体组织架构，明确目标任务、年度计划和工作要求，有计划、分步骤组织实施，全面统筹推进标准化管理工作。

按照“先大后小、先易后难、典型引路、试点先行”的原则，分类选取山美水库、龙门滩水库、金鸡拦河闸等6个管理水平较高、基础条件较好的水利工程作为管理试点，将标准化管理与日常工作紧密结合。进一步强化内业资料整理，现场整改落实，建立问题台账，实行清单式管理，提升创建水平。

总结试点经验，健全标准体系，完善相关管理制度。编制《泉州市小型水库社会化服务标准化管理工作手册》，从组织管理、巡视检查、维修保养、安全监测、运行操作、安全管理、档案管理等方面，详细制定标准化工作内容和流程，实现全过程标准化管理。

泉州市水利局将继续发挥好示范作用，把水利工程标准化管理作为新常态，持续强化运行监管，推动标准化管理迭代升级，开拓泉州水利工程运行管理新局面。

(数据来源:福建省泉州市水利局) 广告

## 山东济南济北经济开发区 探索工业园区治理新路径

“不用出园区就能办营业执照，真是太方便了。”近日，位于山东省济南市济北区的济北经济开发区连城智造小镇内，山东合硕电子科技有限公司只用了十几分钟，就在园区的党群服务中心办理了电子营业执照。今年以来，济南济北经济开发区将社区治理和服务居民的理念运用到工业园区，成立园区工业社区，让企业和职工成为社区居民，共同参与社区共建共治共享。

体系化政务服务无处不在。建立“一核多元”的互联互通、共建共享机制，将部分区直部门纳入工业社区共建单位。形成了“企业点单、社区派单、部门接单”工作机制，已累计帮助企业解决生产生活等问题119项。

全方位增值服务无微不至。按照每个网格覆盖20至30家企业的标准，将社区划分为6个基础网格，为每个网格配备一名服务专员，主要负责问题信息收集、民生事项服务、政策法规宣传、安全生产指导等。建立“每名班子成员包联一个网格、每名干部包联一家企业”工作机制，制定“资源、需求、项目”清单，实现精准有效对接。

“一站式”延伸服务无一不备。将社会保障、教育培训、职称评审、法律咨询等高频事项引入工业园区，依托6600平方米的党群服务中心，设置了社区食堂、职工公寓、图书室、健身娱乐室等12个功能区，对接相关部门，为员工提供“一站式”服务，打造“5分钟暖心办事圈”，惠及员工3000余人。

(数据来源:山东济南济北经济开发区管理委员会) 广告

## 邮储银行深圳分行

### 护航科创企业 破解融资难题

强化企业主体地位，推进创新链产业链资金链人才链深度融合，发挥科技型骨干企业引领支撑作用，促进科技型中小微企业健康成长，不断提高科技成果转化和产业化水平，着力打造具有全球影响力的产业科技创新中心，是实现高质量发展的关键点之一。作为国有大行分支机构，发展科创金融、服务科创企业是邮储银行深圳分行的重要任务与使命，为科创企业解决融资难题，也是深圳分行的长期探索与实践。

邮储银行深圳华强北支行营业部积极响应政策号召，充分发挥金融资源配置作用，以金融活水激发科创企业创新活力，针对科技型中小微企业持续推出创新产品和优惠政策。近日，深圳市某设备有限公司向深圳分行提出了融资需求。企业作为国高企业，同时拥有广东省专精特新企业称号，是深圳市冷链建设及运维管理领域龙头企业。企业急需一笔资金用于日常经营周转，为快速满足此企业的金融需求，深圳分行客户经理为企业提供点对点上门服务，免去企业来回跑腿的麻烦，并快速为其量身定制切实可行的个性化金融方案。在工作人员的帮助下，企业通过线上渠道

成功申请了500万元“科创e贷”经营性贷款，及时解决了融资难题，为企业后续发展提供强劲动力。邮储银行深圳华强北支行营业部专业、高效、贴心的服务得到企业的认可，为企业成长壮大、切实推动冷链产业发展提供助力，体现了深圳分行在服务科创领域的责任担当。

“科创e贷”是邮储银行推出的面向高质量科技型中小微企业，基于税务、专利数据的线上信用贷款产品。企业可通过线上渠道申请、系统自动审批额度，资金到账速度快、申请灵活、按日计息、随借随还，真正实现企业足不出户、即需即贷。产品还具有纯信用、无抵押、线上操作、方便快捷等优势，能有效解决部分科技型企业无抵押物、无有效担保的融资问题，帮助科技型企业打开轻资产融资之门。

邮储银行深圳分行将继续以“科创e贷”产品为抓手，进一步深化科创金融服务机制，助力粤港澳大湾区科创企业高质量发展。

(数据来源:邮储银行深圳分行) 广告