

政策加码 REITs市场提质扩容

●本报记者 熊彦莎

12月1日,国家发展改革委发布《基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目行业范围清单(2025年版)》,将商业办公设施、城市更新设施等纳入可申报范围,进一步扩大了基础设施REITs市场规模。

中诚信分析REITs首席研究员王子豪认为,推动资产类型从相对传统基础设施项目向更贴近消费市场的领域拓展。随着REITs市场资产结构优化,REITs市场有望持续沿着规模扩张、资产多元、投资者结构优化的路径发展。

资产类型多元化

Wind数据显示,截至12月1日,

有77只REITs处于已上市状态,其中园区基础设施、交通基础设施和消费基础设施类数量较多。

此次,国家发展改革委将商业办公设施、城市更新设施等行业纳入可申报范围,进一步扩大了基础设施REITs市场规模。

中诚信分析REITs首席研究员王子豪认为,推动资产类型从相对传统基础设施项目向更贴近消费市场的领域拓展,一方面,能有效赋能消费场景升级与商业环境改善,助力金融资源对消费领域的精准灌溉;另一方面,可推动资产类型多元化,有助于增强REITs市场的风险抵抗能力,有效吸引多元化资金入场。

今年以来,政策对基础设施REITs发行的支持力度不断加大。9月,商务部等9部门发布政策,支持保障基本民生的社区商业综合体、邻里中心、百货商场、菜市场等消费基础设施项目发行基础设施领域REITs。国家发展改革委发布的《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)常态化申报推荐工作的通知》提出,持续推动市场扩围扩容,积极推动新资产类型项目推荐发行,加大项目培育储备工作力度。

二级市场表现向好

在市场层面,REITs展现出稳健

的投资价值。Wind数据显示,截至12月1日,中证REITs全收益指数今年以来上涨7.23%。嘉实万物消费REIT、华夏首创奥特莱斯REIT、华夏金茂商业REIT今年以来涨幅超过40%。

“REITs结合了不动产的长期收益特征与股票的短期波动性,其核心价值在于其底层资产产生稳定且可持续的现金流。只要底层资产的运营基本面没有恶化,其内在价值就相对稳固。”王子豪表示。

业内人士认为,更多符合条件的REITs项目发行上市,不仅有利于满足投资者“更多选择、更稳收益”的需求,也有利于相关企业将更多类型的资产变现。

汇聚多方合力 筑牢稳市制度根基

(上接A01版)全市场累计回购金额923亿元。其中,自有资金回购占比36%,注销式回购占比26%。

川财证券研究所所长陈雳表示,今年以来,上市公司现金分红与股份回购的规模、家数屡创同期新高,尤其是注销式回购比例的提升,直接提高了每股含金量,这些由上市公司发起的价值管理行为,正从微观层面夯实市场的稳定基础。

硬举措协同显效

入市钱明显增多与政策的推动力不可分。2025年以来,稳市“组合拳”协同发力,投资端改革实现新突破。

针对“长钱不足”“长钱不长”的痛点,多部门连续出台硬举措,决心与魄力彰显。例如,力争大型国有保险公从2025年起每年新增保费的30%用于投资A股,要求公募基金未来3年持有A股流通市值每年至少增长10%,对公募基金、国有保险公司、养老金等全面实施3年以上长周期考核……一系列针对性举措相继落地。

“中长期资金纷纷建立了长周期考核机制。”东方财富证券首席策略官陈果说,保险资金流入权益市场的规模快速增长,“股票+基金”投资比例持续攀升,中长期资金持续入场,有望从资金端抬升权益市场的运行中枢,为A股提供坚实资金支撑。

强化可投性和回报率、提升企业在价值的政策导向同样明确。从制定市值管理指引,到鼓励回购注销、优化并购重组与股权激励,政策正引导上市公司聚焦提质增效,夯实资本市场稳定发展的基础。

“培育高质量上市公司,有利于夯实资本市场之基,助力提升资本市场内在稳定性。”南开大学金融发展研究院院长田利辉分析。

当全球金融市场突发震荡时,政策“组合拳”的合力更为凸显。

华创证券首席策略分析师姚佩认为,过去几个月,股指的震荡上行与资金的持续流入相伴相生。从中央汇金领衔发挥类“平准基金”作用,到社保基金、公募基金、银行理财等多方机构资金联动入场,再到国资委推动央企市值管理并获积极回应,上市公司增持回购数量增加,涵盖监管层、金融机构与

产业资本的立体化稳市力量联动机制已然形成并经受住了考验。

培育更加成熟的资本市场生态

当前,市场“稳”的基础正在夯实,但内外部风险挑战仍然存在,亟需构建长效机制以筑牢根基。下阶段,仍需从政策端、产品端、交易端等方面协同发力,通过优化“长钱长投”环境、丰富稳健金融工具、强化交易监管与法治保障,系统性引导中长期资金入市,从而培育更成熟的资本市场生态,增强市场内在稳定性与吸引力。

政策端应营造更具吸引力的“长钱长投”制度环境。清华大学国家金融研究院院长田轩建议,培育更加成熟的资本市场生态。通过税收激励、考核周期延长等方式,引导机构投资者提高长期持有比例,推动养老金、保险资金等“长钱”真正发挥价值投资作用。同时,优化科创板、创业板等创新型企业的制度供给,使其能更专注核心技术攻关和长期价值创造。

“要通过制度型开放提升中国资本市场的全球吸引力。不断提升信息披露标准的国际可比性,完善外资准入前国民待遇加负面清单管理制度,强化产权保护与争端解决机制的国际化建设,增强境外投资者信心,在扩大开放的同时有效防范风险,以更高水平的开放增强外资对人民币资产的信心与配置意愿。”田轩说。

产品端应进一步丰富稳健工具箱,具体举措包括大力发展权益类公募基金、推动指数化投资高质量发展等。

田利辉认为,指数编制机构有望充分发挥专业优势,推进定制化指数建设,从而优化资产定价效率。养老金、社保基金等中长期资金也有望逐步加大对指数基金的配置比例。他还建议,可探索建立平准基金,引导大型国有企业大股东等拿出部分分红资金进行认购。

交易端需强化战略性力量储备和稳市机制建设,严惩操纵市场与内幕交易,并通过加强高频交易监管等措施,切实依法保护中小投资者合法权益。上海久诚律师事务所律师许峰建议,构建境内外、场内外、期现货联动的监测体系,运用大数据追踪资金流向与识别异常交易。对内幕交易、操纵市场等违法违规行为应依法从严从重处罚,情节严重的追究刑事责任。

新版基础设施REITs项目行业范围清单发布

(上接A01版)国家发展改革委表示,清单范围内符合条件的项目应严格按照常态化推荐发行阶段有关政策要求进行申报。各省级发展改革部门、有关中央企业要坚持“优中选优”,严格把关项目质量,强化风险意识,高质量做好项目申报工作。

国家发展改革委政策研究室副

主任、新闻发言人李超日前表示,将继续加强与证监会的协同配合,进一步优化申报推荐流程,动态完善有关项目申报要求,提高工作质效,在严防风险、严把质量的基础上,支持更多符合条件的项目发行上市,更好推动基础设施REITs支持实体经济发展。

商业不动产REITs试点正积极推进

(上接A01版)华西证券认为,本次推出商业不动产REITs,目的是为贯彻落实党中央、国务院决策部署和资本市场新“国九条”要求,推动REITs市场高质量发展,丰富资本市场投融资工具,支持构建房地产发展新模式。商业不动产REITs的推出,将直接适用于已产生持续、稳定现金流的商业项目,极大地拓宽盘活资产的空间。

华泰证券分析,商业不动产REITs的出台意味着市场规模的扩张有望提速。商业不动产REITs潜在资产体量可观。对于商业地产相关企业而言,此举有望打破资产高沉淀的约束,进一步打通融投管退闭环,提升资产流动性。

采取两类REITs并行策略

本次发布的征求意见稿是基于商业不动产与基础设施在资产属性、管理体制、运营管理及风险收益特征等方面存在的主要差异,为契合资产特质、提升制度适应性所建立的REITs分类管理制度安排。

下一阶段,监管部门将采取商业不动产REITs与基础设施REITs并行推进的发展策略。一方面,继续发挥基础设施REITs在盘活公共基础设施存量的关键作用;另一方面,通过商业不动产REITs精准对接商业综合体、商业零售、写字楼、酒店等行业的资产盘活需求,动态优化调整对涉房企业发行

REITs的监管要求,为房地产健康发展提供有效的金融支持。

中泰证券认为,此举标志着我国公募REITs市场从“基础设施单赛道”迈向“基础设施+商业不动产双轮驱动”新阶段。

另有市场人士分析,两大领域REITs服务重心各有侧重,有助于充分发挥制度优势,为市场主体提供更为丰富和灵活的选择,更好地发挥多层次资本市场功能,协同服务实体经济高质量发展。

持续增强政策包容性和适应性

为推动商业不动产REITs试点工作平稳有序落地,监管部门将从建设REITs市场的高度,健全制度规则和配套政策体系,持续增强政策包容性和适应性,提升市场效率,促进形成投融资良性循环的市场生态。

持续优化REITs首发和扩募制度机制,持续推动REITs发行范围扩容提质,支持REITs并购重组,做大做强“资产上市”平台,提高市场主体参与积极性和发行活力,更好地发挥REITs功能。大力推动中长期资金入市,维护市场稳定运行,建立良好市场生态。

申万宏源证券认为,REITs审核流程上也可能产生边际变化,加速产品扩容进程。本次征求意见稿由证监会单独发布,可能意味着商业不动产REITs的审核链条将有所简化。

深耕投资能力 做好“五篇文章”

(上接A01版)截至9月30日,景顺长城基金共有科技主题基金40只,基金定期报告显示,合计规模达943.72亿元。在主动权益基金方面,景顺长城基金推出新能源、科技创新、专精特新、北交所等主题基金。在被动产品方面,景顺长城基金不断丰富产品类型,推出创业板、芯片、机器人、新能源电池等与战略性新兴产业相关的ETF,并通过布局科创债ETF将科创主题配置工具延伸至债券领域。景顺长城基金旗下科技主题产品投资市场涵盖A股、港股及全球市场,帮助投资者把握科技兴国背景下的投资机会,同时也助力这些科技创新企业做大做强。

在资本市场高水平开放的引领下,推动A股科技指数的国际化。创业板50指数优选创业板指中50只知名度高、市值规模大、流动性好的股票作为成分股,涵盖一批聚焦主业、坚守创新、业绩优良的新质生产力标杆企业,是国内优质科技成长类公司的代表指数,覆盖新能源、人工智能、生物医药、高端制造等“三创四新”行业。2024年6月,景顺长城基金与外方股东景顺集团及深圳证券交易所合作,通过景顺长城基金将创业板50指数带到欧洲,在海外发行相关产品,向海外投资者推广创业板,提升国际投资者对于中国科技及资本市场的认知,吸引国际资金配置中国科技产业。

坚持价值投资导向,注重基本面分析,积极参与科技上市公司治理。在科技股投资中,优选好公司进行投资,重点关注投资标的公司治理是否透明、管理层是否重视中小股东利益等,充分挖掘企业价值,助力企业稳健经营。同时,景顺长城基金重视养老投

从各方面多维度深入研究分析,充分发挥市场价值发现功能,同时,通过负责任投票行使股东权利,并积极主动参与上市公司政策沟通,帮助科技公司不断提升社会责任意识,积极推动责任投资,助力上市公司高质量发展。

通过提供专业研究分析,普及科技投资知识。景顺长城基金在通过产品布局服务实体经济的同时,也帮助投资者认识科技领域相关投资机会背后的逻辑。2022年至2024年,景顺长城基金陆续发布《新能源汽车洞察报告》《中国芯未来梦 2023半导体洞察报告》《重塑与创造 2024 AI洞察报告》,为投资者全方位解析新能源、半导体、人工智能等科技领域发展趋势。

打造养老投资能力 助力养老金融发展

在人口老龄化趋势背景下,公募基金亦通过设立养老目标基金等方式,在养老金第三支柱的建设中发挥重要作用。近年来,景顺长城基金积极在养老金融领域进行战略布局,参与养老金第三支柱的建设工作。

景顺长城基金建立了养老及资产配置部,持续锻造养老投资能力,借助科学的资产配置与风险管理手段,为投资者提供专业的养老投资解决方案,先后布局多只养老目标基金以帮助投资者实现“长期保值”目标。截至9月30日,景顺长城基金共管理6只养老FOF产品,合计规模达17.31亿元。此外,有5只基金被纳入个人养老金产品名录并设置Y份额。

同时,景顺长城基金重视养老投

教,通过专栏投教内容、走进社区高校举办养老讲座普及个人养老金知识等方式,致力于提升大众对个人养老金的认知。例如,景顺长城基金开设专栏“幸福长9日”介绍养老规划相关内容,走进浙江大学举办专题活动分享高质量养老保险知识等。

积极布局绿色金融 践行社会责任投资

景顺长城基金持续开展ESG相关研究和实践,自2008年以来在主动权益、量化投资、被动权益领域布局多只ESG相关主题类基金产品。截至9月30日,公司共管理6只绿色金融主题基金,合计规模达110.22亿元,如景顺长城环保优势、景顺长城ESG量化、景顺长城新能源产业、景顺长城低碳科技等。同时,针对ESG理念在投资中的应用,景顺长城基金已建立了适用于本土市场的ESG评级体系,涉及三大支柱、15个议题、60个指标,兼顾国际标准和中国特色,目前该体系已覆盖全部A股和港股。

景顺长城基金形成了“董事会层面—高级管理层—专业部门层面”的责任投资治理结构,设立ESG业务委员会,负责全面统筹和落实包括绿色金融在内的各项ESG业务的具体开展。同时,景顺长城基金通过积极行使所有权,监督并参与被投企业管理,助力被投企业提升社会责任意识。

景顺长城基金不断加强与监管、学术、行业主体开展ESG和绿色金融主题交流与研究合作。例如,景顺长城基金与景顺集团联合清华大学绿色金

融研究中心,进一步拓展“双碳”目标下中国重点行业的企业碳排放、绿色收入计算及转型发展的相关问题研究;同时,开展ESG和绿色指数研究,包括ESG指数方案的调研、方案设计、编制及结果分析。

景顺长城基金已连续三年披露《环境信息披露报告》,包括环境相关治理结构、环境相关产品及服务创新、绿色金融创新及研究成果等内容。

加快数字化转型 全面提升金融服务质效

近年来,景顺长城基金加强信息技术团队建设,提高AI应用服务器的算力投入,通过人工智能、大数据等技术提升公司数字化治理运作水平。

业务应用方面,景顺长城基金在投研交易领域完成ETF投资平台、固收询价平台建设,有效完成投资指令的生命周期管理。产品运营、市场营销领域利用数字化平台和工具,提高数字化运营和服务水平。数据应用方面,持续打通数据连接门户,提供监控面板和异常事件处理能力,保障运行安全。技术平台方面,不断探索AI大模型在业务应用场景落地,提升工作效率。

作为资本市场的参与者,景顺长城基金将在金融高质量发展方向指引下,继续突出以人民为中心的价值取向,助力更好满足人民群众日益增长的财富管理需求,坚守初心、回归本源、精益求精、修好内功,全力打造投资能力,持续做好“五篇文章”,助力金融强国建设。