

H 热点聚焦

策划:胡婧琛

盘活存量资产 带动增量投资

12个省份支持开展保障性租赁住房REITs试点

7月15日,沪深交易所分别发布《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)规则适用指引第4号——保障性租赁住房(试行)》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第4号——保障性租赁住房(试行)》,对保障性租赁住房试点发行基础设施REITs进行规范和引导。

去年6月,保障性租赁住房被纳入基础设施REITs试点项目后,相关试点工作逐步在全国展开。据公开信息不完全统计,截至今年7月17日,已有浙江、广东等12个省份在加快发展保障性租赁住房相关政策中明确提出,支持开展保障性租赁住房REITs试点。

盘活存量资产 促进投融资良性循环

保障性租赁住房REITs是以保障性

租赁住房项目为基础资产的不动产投资信托基金。保障性租赁住房与市场上普通租赁住房不同,旨在解决新市民、青年人等群体的住房问题,属于“政策性租赁住房”,由政府给予土地、财税、金融等政策支持。

“发展保障性租赁住房REITs,可以盘活存量资产,带动增量投资,形成保障性租赁住房行业的资金链条闭环,从而实现投融资良性循环。”中伦律师事务所合伙人孟宪石表示。

2021年11月,浙江提出,支持符合条件的保障性租赁住房项目申报基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点。

2021年12月,江西提出,鼓励保障性租赁住房项目申报基础设施领域不动产投资信托基金和房地产投资信托基金(REITs)试点。

今年2月,重庆提出,开展保障性租赁住房基础设施REITs试点。

今年7月16日,海南省住建厅等九家单位联合发布《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》,明确提出在把控风险的前提下,探索在保障性租赁住房领域开展不动产投资信托基金(REITs)试点工作。

“推进保障性租赁住房REITs试点,有助于推动住房租赁行业的供给侧结构性改革,不仅能够针对性地解决民生问题,促进城市租住平衡、分流购房需求,也能够一定程度上解决租赁住房面临的收益率难题。”香港国际新经济研究院执行董事付饶表示。

同济大学法学院副教授刘春彦表示,发展保障性租赁住房REITs主要是为了促进保障性租赁住房市场发展,市

场未来前景主要取决于基础资产即保障性住房的租金收入的可持续性,对于保障性租赁住房REITs的投资者而言,其收益取决于保障性住房的租金收入。因此,合理设计保障性租赁住房REITs的方案尤为重要。

业内人士表示,我国保障性租赁住房REITs启航,利于引导市场由高周转快开发向存量运营升维转型,进而激发市场潜力、提升估值溢价。预期在政策较大支持力度下,后续REITs产品发行节奏将加速。

首批项目待注册 有望迎来更多机遇

从试点情况来看,目前全国首批两单保障性租赁住房REITs项目均于近日获沪深交易所审核通过,离注册发行仅一步之遥。

具体来看,红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金项目、中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金项目的申报时间(5月27日)与受理时间(5月30日)一致,前者于7月11日获深交所审核通过,后者于7月14日获上交所审核通过。

“预计2022年将是保障性租赁住房公募REITs大幕拉开的元年,公募REITs将推动我国住房租赁行业发展进入新纪元。”孟宪石称,首先,通过公募REITs将运营成熟的重资产打包进行上市,盘活存量资产,实现“轻重资产”分离,使住房租赁企业更加专注于提升资产运营管理能力。其次,REITs还是一个主动管理工具,通过公开市场产品发行,信息披露要求明确、透明,能够

帮助提升运营管理效率。同时,为了提高REITs的收益率,会促进住房租赁企业更加专注于运营能力的提升。再次,作为一种主动管理型工具,由于公募REITs每年收益分配比例不低于年度可供分配利润的90%,实际上是以全新的REITs租金分红逻辑改变传统房地产的高周转销售逻辑,从而避免房地产价格和租金过快上涨预期。最后,REITs的扩募机制为住房租赁市场带来更多的机遇和想象空间。

付饶认为,虽然REITs产品收益稳定、风险适中,但宏观经济、利率等因素会对REITs产品的市场表现产生影响,投资者依然要理性看待,不应脱离产品本身特性盲目跟风投资。

(作者:邢萌)

海南对在建水利建设项目加强考核

本报讯 海南省水厅近日发布相关通知,要求各县市水行政主管部门对在建水利项目农民工工资发放情况进行考核,督促用人单位与农民工签订劳动合同,开设农民工工资专项账户预存工资,保障农民工工资按时足额支付。

如发现用人单位有拖欠农民工工资行为,各县市水行政主管部门将依据水利部《水利建设市场主体信用信息管理办法》进行惩处。有以下行为之一的将被列入“重点关注名单”:一是克扣、无故拖欠农民工工资,涉及人数10人以上且拖欠金额50万元以上的;二是拒不接受水行政主管部门依法实施的监察执法和监督检查的;三是拖欠农民工工资事

实清楚、证据确凿,但无正当理由拒不执行水行政主管部门做出的处理决定的;四是因拖欠农民工工资且拒不履行清偿主体责任的用人单位,致使有关政府或部门被迫动用政府应急周转金或工资保证金的;五是存在转包、违法分包或其他违反规定且拖欠农民工工资,受到相关部门处理的;六是因欠薪问题社会影响恶劣的;七是因拖欠农民工工资被媒体曝光,经核实无误的;八是其他拖欠农民工工资违法失信行为。

除了惩处和进行市场主体信用积分扣分以外,该省水行政主管部门还向社会通报拖欠农民工工资违法失信行为处罚典型案例。

(孙慧)



日前,中国五冶集团承建的湖北黄石新港港区产城融合发展央地合作首批项目举行开工活动。

该项目位于湖北省黄石市新港(物流)工业园区,主要建设内容包括海口湖科创岛及周边基础设施、春湖新区城市安居综合体等11个子项

目,总建筑面积约60万平方米。项目合作期6年,其中建设期2年。

黄石新港(物流)工业园区地处黄石东部阳新县,是湖北省规划建设中的辐射鄂东、皖西、赣北的区域性物流节点、水陆联运中心。

通讯员 杨喜喜 摄影报道



为庆祝江西省建工集团、江西建工一建公司成立70周年,近日,江西建工一建举行了“喜迎二十大,见证七十年,我与江西建工的故事”演讲比賽决赛。

14名参赛选手讲述了敢创新、勇担当、善作为的一代代领导班于、情系技术攻关、奉献在施工领域的优秀人物,时刻紧盯市场走向、敢闯敢试的经营能手……整场比赛精彩纷呈、高潮迭起,引起阵阵掌声。

江西建工一建公司党委书记、董事长唐勇表示,此次活动展现了江西建工一建职工蓬勃向上、积极进取的精神风貌,进一步激发了全体员工的爱企敬业之心,点燃了党员干部职工勇担使命、再创佳绩的热情,有效提升了队伍的凝聚力和向心力。

通讯员 唐爱群 摄影报道

7月18日,由中国安能二局承建的上海科技影都配套沃丽酒店项目顺利完成首块底板浇筑。这标志着工程进入主体结构施工快速推进阶段。

上海科技影都配套沃丽酒店规划总建筑面积为38310.82平方米,其中地上建筑面积25409.82平方米、地下建筑面积12901平方米。通讯员 徐迎华 方云雷 摄影报道



近日,浙江省工业设备安装集团有限公司第三分公司承建的绍兴元整化纤有限公司年产25万吨光学医用高性能多功能膜项目大件设备吊装工作完成。

此次吊装的2台缩聚反应器,每台净重均为124.5吨。项目部通过使用600吨汽车吊和500吨汽车吊,采用双机抬吊法,完成大件设备吊装就位。

通讯员 李鹏 摄影报道



川渝共建重大项目已开工152个

本报讯 近日,四川省发改委网站发布消息:截至6月底,160个川渝两地共建双城经济圈重大项目已累计开工152个、完成投资4382亿元,其中今年完成投资1069.8亿元、年度投资完成率58.3%,顺利实现“时间过半、任务过半”目标。

合力建设现代基础设施网络项目加速推进,上半年完成投资432.3亿元。渝昆高铁(川渝段)、内江至大足高速公路(四川段)等24个项目年度投资完成率超50%。成达万高铁已取得初步设计批复,先期开工点华蓥山隧道掘进1943米,成渝中线高铁正在推进初设、比选方案技术审查,泸州至永川高速公路四川段完成路基工程99%、路面工程48%,乌

江白马航电枢纽工程主体工程加快建设,二期工程正在开展临时设施建设。

协同建设现代产业体系项目支撑有力,上半年完成投资492.2亿元,占160个项目上半年完成投资46%。宜宾锂电产业项目、重庆腾龙5G产业园等55个项目年度投资完成率超50%。重庆西部电子电路产业园主体施工、部分主体外装,成都奕斯伟板级封装系统集成电路项目(一期)主体已封顶,璧山中新智能产业园项目(一期)开工建设,成都产业集团电子信息产业基础设施厂房、大竹川渝合作产业园二期标准化厂房基本完工,京东方重庆第6代AMOLED(柔性)生产线开始试生产。

共建科技创新中心项目全部开工,

上半年完成投资73.4亿元。生命健康金凤实验室投用运行,四川转化医学国家重大科技基础设施项目医学大楼已完成消防验收,长江上游种质创制科学设施一期工程已建成。协同创新区创新工坊等项目正加快速度,智慧医疗医学中心二期项目主体已封顶。

共建文化旅游、生态屏障和公共服务项目有序推进,上半年完成投资71.9亿元,年度投资完成率超70%。大巴山国际旅游度假区、云阳县普安恐龙地质公园综合建设一期、等10个项目超序完成计划投资。三星堆国家文物保护单位示范区(一期)项目完成基础工程施工,遂潼区域职业教育中心已完成部分学校综合楼建设。

(李强强)

以“绿色低碳 节能先行”为主题
杭州市双碳目标引领建筑业高质量发展论坛召开

本报讯(通讯员 陈洁) 近日,围绕浙江省节能宣传周活动“绿色低碳 节能先行”主题,“杭州市双碳目标引领建筑业高质量发展论坛”召开。该市政府部门、行业协会、专家学者100余人会聚一堂,探讨“双碳目标”下企业面临的挑战与机遇。

论坛由杭州市城乡建设委员会主办,杭州市建筑业协会、浙江省勘察设计行业协会节能评估分会、杭州市绿色建筑与建筑节能行业协会、杭州市太阳能光伏产业协会、杭州市勘察设计行业协会、杭州市商品混凝土行业协会、杭州市全过程工程咨询与监理行业协会、杭州市建筑装饰行业协会、杭州市市政行业协会、杭州市环保产业协会承办。

住建部科技与产业化发展副主任陈伟发来视频致辞。陈伟建议未来在“双碳”的工作中:一是摸清底数,开展用能和碳排放进展调研;二是明确目标,既不搞“碳冲锋”,也不搞“运动式减碳”;三是分解任务,确立各专项具体任务和要求;四是强化过程监管、考核体系;五是明确改造和先进的技术产业方案;六是开展试点示范建设,形成可复制和推广的经验;七是强化金融保障支持,形成市场可持续发展的模式。

杭州市建委党组成员、二级巡视员吴建忠在致辞中倡议从三个方面共同努力,一是高标准建设绿色低碳建筑,从各环节践行绿色低碳的理念与标准规

范,不仅要绿色绿色低碳建筑画在图纸上,更要落实在项目中,体现在运维上;二是高比例推进建筑光伏一体化应用。建筑光伏一体化是一个新事物,对施工单位、运维单位提出新的挑战,要充分地学习、研究、应用和推广;三是高质量提升行业产业发展水平。鼓励建筑设计项目在设计方法、新技术利用与系统整合等方面进行创新设计,继续应用新型建筑工业化技术,整合整个产业链,实现建筑产品全生命周期最大化的可持续发展,探索应用绿色建材技术产品,着力提升绿色建筑的健康性、舒适性、功能性以及防疫属性。

论坛特邀浙江大学建筑设计研究院

有限公司总经理(院长)、住建部绿色建筑专家委员会委员杨毅作题为《浙江省建设行业碳排放达峰及实施路径》主旨演讲。

杭州市建筑业协会、杭州市绿色建筑与建筑节能行业协会等九家行业协会联合发出《“双碳”目标下绿色城乡建设杭州绿色低碳行动倡议》。

会上,发布了《浙江省建筑工程绿色施工评价标准》团体标准。浙江省建协副秘书长叶青介绍其编制背景、内容框架等。

12位专家就典型国家建筑领域碳达峰碳中和经验举措、超低能耗建筑施工阶段控制等主题进行分享。

高温之下送“清凉” 致敬酷暑下的建设大军



“公司送来的大西瓜真甜!”鄞县大道改建工程东吴段施工现场人声鼎沸,农民工围看浙江宁波鄞州中交四公局光鑫城市建设有限责任公司“包邮”的“清凉大礼包”点赞不停。

七月中旬以来,鄞州持续高温,多日出现红色预警。鄞州中交四公局项目公司通过工会向基层送上解暑物资。

通讯员 卢金山 摄影报道



日前,浙江新东阳建设集团组织高温慰问组,先后前往浙江义乌、浙江东阳、兰溪等地的项目工地,向奋战在高温酷暑一线的员工表示慰问,并送上防暑用品。

通讯员 赵元元 摄影报道