

H 热点聚焦

策划:胡婧琛

双轮驱动格局初显 长期配置优势展露

基础设施领域不动产投资信托基金迎来上市三周年

6月21日,首批上市的9只基础设施领域不动产投资信托基金(以下简称基础设施公募REITs)迎来上市三周年。

回首当初,基础设施公募REITs肩负深化金融供给侧结构性改革、进一步创新投融资机制、有效盘活存量资产等重任,应运而生、顺势而成。首批基础设施公募REITs的平稳上市开启了我国公募REITs试点新篇章。

三年实践中,试点经验加速汇聚、示范效应不断显现,推动我国基础设施公募REITs市场提质扩面稳步向前。一方面,试点范围不断扩大,截至目前,已有36只基础设施公募REITs挂牌上市,首发加扩募规模逾1100亿元,涵盖资产类型由最初的收费公路、产业园、仓储物流和污水处理四大主流类型扩容至水利设施、保障性租赁住房等领域。另一方面,我国基础设施公募REITs市场制度建设持续优化完善,围绕审核关注事项、新购入基础设施项目、保障性租赁住房等方面出台了一系列业务指引,引导市场规范健康发展。

三年来,在市场各参与方的共同努力下,我国基础设施公募REITs市场正在

由试点阶段迈向常态化发行阶段,并逐渐成为我国多层次资本市场的重要组成部分。其在解决不动产投融资市场资金供需结构错配问题、推动不动产市场“资金—资本—资产”循环等方面具有重要意义。

双轮驱动格局初具雏形

基础设施公募REITs试点工作启动前夕,我国基础设施投融资领域正面临资金供需错配的局面,而基础设施公募REITs凭借在盘活存量资产、创新投融资机制、拓宽权益融资渠道等方面不可替代的积极作用,成为彼时“破题”的有效抓手。

2020年4月,中国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月首批9只基础设施公募REITs在沪深交易所上市,标志着公募REITs试点正式启动。

在首批9只基础设施公募REITs引领之下,“群雁活力”被加速激发,促使

我国基础设施公募REITs一级市场初步形成“首发+扩募”双轮驱动发展格局。

截至目前,我国已有36只基础设施公募REITs完成首发募资。与此同时,据不完全统计,除了4只已顺利完成扩募外,至少还有8只正在筹划、申请扩募或接受审核之中。

值得注意的是,我国基础设施公募REITs市场在快速扩容的同时,“上新”也保持着较快节奏。以2024年为例,截至目前,年内新发基础设施公募REITs数量和规模均超上年。具体来看,年内已有7只基础设施公募REITs挂牌上市,远超前年,此外,还有15个项目尚在审批之中;从规模上来看,年内新发项目规模合计达183.51亿元,超过去年的170.92亿元。

事实上,扩容的“高效率”不仅体现在数量的高增长和上新节奏的加快上,也体现在资产种类的多元化上。从2022年8月首批保障性租赁住房基金上市,到2023年扩容至新能源发电和消费基础设施等领域,再到2024年6月首单水利设施项目获交易所受理,我国基础设施公募REITs市场参与主体持续向多元化拓

展。

长期配置优势逐渐展露

一级市场初步形成“首发+扩募”格局的同时,我国基础设施公募REITs二级市场从初期的非理性上涨到震荡下行,再到近期的企稳回升,基本走过了一个完整周期。基础设施公募REITs的长期配置优势逐渐展露。

特别是今年以来,多项利好政策出台,为我国基础设施公募REITs二级市场回暖提供了有力支撑。

例如,2月8日,中国证监会发布的《监管规则适用指引——会计类第4号》明确,原始权益人及投资者双方均可将基础设施公募REITs确认为权益属性产品;4月12日,国务院印发的新“国九条”提出,推动债券和不动产投资信托基金(REITs)市场高质量发展;4月19日,中国证监会又发布5项资本市场对港合作措施,明确将其纳入沪深港通;同日,中国证监会发布《关于资本市场服务科技企业高水平发展的十六项措施》,支持有条件的新基建、数据中心等新型基础设施以及科

技创新产业园区等发行科技创新领域基金等。

在此背景之下,我国基础设施公募REITs市场回暖迹象明显。据统计,截至6月19日,已上市的36只基础设施公募REITs中,32只年内录得正收益。

华泰证券研报称,公募REITs本质是“不动产证券化”,产品投资机会可来自资产端和产品端两部分。首先,高派息率是基础设施公募REITs的显著特征;其次,优质资产并购有助于提升基金产品净值;最后,投资者可根据其他资产价格、市场情绪和流动性等指标构建策略,实现基金二级市场交易收益。

实践中,我国基础设施公募REITs基金项目也用客观数据展现出其长期配置的优势。据统计,截至目前,上述36只基础设施公募REITs的累计分红金额达124.64亿元。从分红次数来看,有多只项目保持高频次分红。

未来,在合理制定发行价的前提下,通过严格的项目筛选、规范的运作流程以及完善的风险管理机制,可以将投资风险控制在合理范围内。同时,我国基础设施公募REITs项目的强制分红属

性也为投资者提供了稳定的收益来源,有望成为受投资者青睐的优质投资标的。

为盘活存量资产蹚出一条新路

三年发展虽有波折,但我国基础设施公募REITs规模已然站上千亿元台阶,并在盘活存量资产、助力国家重要战略等方面取得了较大成果。

三年来,市场逐渐搭建起较为完整的基础设施公募REITs规则体系,推动我国基础设施公募REITs市场提质扩面稳步向前,为盘活庞大的存量资产蹚出一条新路。

三年实践中,助力我国基础设施公募REITs市场高质量发展的积极因素加速汇聚,让市场拥有了更多发展空间。近年来,监管部门对基础设施公募REITs市场加大支持力度,利好政策频出,市场生态持续改善;发行人的发行动力增强,投资者配置意愿提升,基金管理人更好地承担起公募REITs“看门人”的角色,共同为市场的平稳发展保驾护航。

(作者:田鹏 毛艺融)

京唐城际铁路运潮减河隧道贯通

本报讯 6月25日,京唐城际铁路北京副中心段唯一一条隧道——运潮减河隧道完成盾构机掘进任务。这标志着京唐城际铁路所有隧道均已贯通,为全线开通运营奠定了基础。

京唐城际铁路是服务于环渤海及京津冀地区的一条重要城际高速铁路。线路起自北京城市副中心综合交通枢纽站,南至河北省唐山市既有唐山站,设北京城市副中心、燕郊、大厂、香河、宝坻、玉田南、唐山西、唐山8座车站,线路全长约148.7公里,设计最高时速350公里。其中,由中国铁路北京局运营的京唐城际铁路燕郊至唐山段已于2022年12月30日开通运营,二期工程北京副中心段目前正在加快推进。

作为京唐城际铁路北京副中心段的

重要在建工程,运潮减河隧道长1.3公里。去年12月28日,国产超大直径泥水平衡盾构机“京通号”始发,开挖直径达13.3米。

施工中,“京通号”盾构机穿越高密实的中砂地层,掘进线路北侧邻近既有京哈铁路线,施工难度和技术要求高。“京哈铁路线平均每5至15分钟就有一辆列车经过。”中铁十四局京唐城际铁路项目负责人孙立军介绍,针对难点和风险,项目团队优化设计方案,采用高精度北斗卫星定位技术,进行铁路路基安全监测,并严格控制现场施工设备的工作半径与站位,确保不对既有线路接触网产生影响;同时,利用全天候测量数据、数字化智慧指挥平台指导盾构机精准平稳前进,误差控制在毫米级。(荆芥)



6月21日,由上海宝冶承建的浙江省中医院新院区项目举行了有限空间作业应急演练暨隐患排查大比武。

该项目位于浙江省杭州市富阳区银湖街道高桥镇,总建筑面积约44.65万平方米。其建设内容包括新建医疗功能用房(含急诊、门诊、医技、住院病房楼)、国际保健中心用房、行政科教和后勤保障用房及配套地下车库等,并配套建设院区道路室外给排水、场地道路及绿化等。

通讯员 蒋昌文 摄影报道



6月23日,中建建电气化局集团南方公司举办了“人人讲安全、个个会应急—畅通生命通道”2024年“安康杯”知识竞赛活动。此次活动共9支代表队,18名选手参赛。

竞赛分为个人必答、小组必答、抢答题和风险题等四个环节。竞赛题目涵盖《安全生产法》《劳动法》等法律法规规章制度,以及安全生产、职业健康、应急处置等方面的内容。

通讯员 谢鹏 摄影报道



由上海建工总承包、上海建工总承包部组织实施的耀雪冰雪世界项目建设已进入“保开业”攻坚的最后阶段。

耀雪冰雪世界项目位于上海临港新片区101区域,总建筑面积为29.95万平方米。项目以阿尔卑斯雪山风情为设计主题,包括9万平方米超大大室内滑雪场、2.8万平方米嬉水乐园、1栋精品酒店及1栋度假酒店。滑雪场设有20余个嬉雪项目和3条雪道,是目前为止全球规模最大的室内滑雪场。

项目整体于今年上半年完成竣工备案,目前正处于查验移交、系统调试及运营布置准备的关键阶段。

通讯员 章华平 摄影报道



6月20日,2024年上海市建设工程“安全生产月”大会暨综合创优观摩活动开展。中建八局上海公司金融城E地块项目为本次活动分会场。

金融城E地块项目围绕安全生产、智慧建造等内容进行观摩展示,展示了通过传感器、互联网等技术手段实现对施工现场各项数据的实时监测、分析和处理等相关内容。

该项目采用施工机器人替代传统人工,提高施工效率、保障安全。观摩现场展示了抹灰整平机器人、地坪打磨机器人、测量放线机器人等。

通讯员 倪修龙 摄影报道

重黔铁路中兴隧道贯通



本报讯 近日,重黔铁路控制性工程——中兴隧道贯通,为全线早日通车奠定了基础。

重黔铁路是我国“八纵八横”高速铁路网中厦渝通道的重要组成部分,正线全长约270公里,设计时速350公里。全线设重庆、重庆东、巴南、南川北、水江北、武隆南、彭水南、黔江站8个站。

此次贯通的中兴隧道位于重庆市武隆区江口镇,全长10005米,是全线重难点控制性工程。针对中兴隧道隧址地处山区地势险、落差大等挑战,建设单位充分利用轮渡将混凝土等施工材料运至现场,保证了施工的按期顺利完成。重黔铁路通车后,重庆黔江至中心城区的列车最快运行时间将从现在的4小时缩短至1小时以内,将进一步增强沿线地区与海陆西岸经济区、长江中游城市群等地区的相互联系,对于整合沿线旅游资源,促进区域经济社会快速发展具有重要意义。(余木)

四川推进建筑和市政基础设施设备更新

近日,四川省住建厅印发《四川省推进建筑和市政基础设施设备更新专项行动方案》(以下简称《方案》),提出到2027年底,建筑和市政基础设施领域设备更新投资规模较2023年增长25%以上。

《方案》提出,今年6月底前,在摸清建筑和市政基础设施设备底数基础上,建立设施设备更新重点项目库并动态更新,择优推荐一批项目争取国家有关支持;到今年年底前,基本消除存在安全隐患或国家明令淘汰的建筑和市政基础设施设备。到2027年底,基本实现技术落后、不满足有关标准规范、节能环保不达标的建筑和市政基础设施设备更新改造。到2027年底,建筑和市政基础设施领域设备更新投资规模较2023年增长25%以上,完成加装更新(含改造、大修)住宅电梯2.7万部以上,改建城市(县城)给排水、燃气等管道2.1万公里以上,至少改造建制镇生活污水处理设

施老旧破损管网500公里、更新100个污水处理厂项目有关设施设备,城镇建筑节能水平明显提升,市政基础设施设备支撑城市高质量发展的基础更牢。

《方案》部署了十项重点任务,其中,两项跟住宅电梯有关。老旧电梯更新方面,将重点对投入使用年限超过15年,运行故障率高、安全隐患突出、群众更新意愿强烈的住宅老旧电梯,进行安全风险评估。根据安全评估情况和费用测算,引导电梯使用单位进行更新、改造或重大修理。对于存在严重安全隐患,且无物管、无维保资金、无维修资金等失管小区的“三无”电梯,各地要及时报请属地政府,逐一落实电梯使用单位,推动电梯更新,消除安全隐患。力争到2027年底,完成老旧电梯更新(含改造、大修)1.5万部。

住宅加装电梯方面,将制定电梯加装实施计划,全力推动既有住宅电梯

“能加则加、愿加快加”。鼓励采取平层入户方式加装电梯,实现无障碍通行。力争到2027年底,完成既有住宅加装电梯1.2万部。

此外,燃气老化管网更新改造方面,计划在“十四五”期间累计改造燃气管道3.24万公里。目前已完成1.8万公里,今年计划再完成9000公里,剩余改造计划力争提前完成。建筑施工设备更新方面,将更新淘汰使用超过10年、污染高、能耗高、老化磨损严重、技术落后的建筑工程施工机械和设备。着眼加快发展建筑业新质生产力,鼓励更新购置新能源、新技术工程机械设备和智能建造设备。

城市生命线工程建设是《方案》的一大亮点。四川将在地级及以上城市全面推进城市生命线工程建设,鼓励县级城市因地制宜开展城市生命线工程建设。加快城市综合管理服务平台建设,整合城市基础设施运行各类监管平台,

实现城市生命线安全监测感知“一张图”。

十项重点任务中,还包括供水设施设备更新、排水设施设备更新、环卫设施设备更新、建筑节能改造等。

《方案》明确,一方面加强财政支持,积极争取中央预算内投资、中央财政资金、超长期特别国债等政策支持;省级财政资金支持既有住宅加装电梯和其他符合条件的设施设备更新项目,各级财政要加大建筑和市政基础设施领域设施设备更新支持力度;更好发挥住宅专项维修资金在住宅老旧电梯更新、住宅电梯加装中的作用。另一方面引导金融支持,系统梳理设备更新改造项目清单和融资需求,组织金融机构与融资需求方高效对接,促进项目生成与落地实施;积极做好地方政府专项债配套融资,加大对建筑和市政基础设施设备更新改造支持。(李欣忆 陈俊伶)

北京市工程建设“安全生产月”公益活动举行

本报讯(记者 方佩佩)6月21日,由北京市住建委指导、北京建筑业联合会主办的2024年北京市工程建设“安全生产月”公益活动举行。该活动积极响应第23个全国“安全生产月”号召,围绕“人人讲安全、个个会应急——畅通生命通道”活动主题,采取线上、线下相结合的形式开展。

北京市住建委施工安全管理处一级调研员刘文政,北京市建筑业联合会副会长兼秘书长冯义,北京建筑业单位安全生产第一责任人、安全生产相关工作人员等千余人出席活动。活动由北京市建筑业联合会副秘书长孙功轩主持。

冯义在致辞中指出,要以开展

“安全生产月”活动为契机,持续深化推动安全生产工作行见实效、走深走实,把安全作为全方位推动高质量发展的基本保障和重要标志。他发起倡议,提出各建筑施工企业要树牢安全生产发展理念,坚决守住安全底线意识,把理论学习成果转化为谋划推动工作的新思路、新方法、新举措,推进安全管理向“新”而行,切实把安全生产责任扛在肩上、落在行动上。

刘文政对安全生产工作提出具体要求:一要细化落实北京市安委会和市委建委“安全生产月”活动有关工作部署,切实把活动做深、做实、做细,务求取得实效;二要坚持系统思维,树牢“大安全”理念,实施“大安全”治理,统筹安全、消防、绿色

施工等各项工作;三要建立健全本单位防汛体系,层层压紧压实防汛责任。活动邀请了两位专家作专题演讲。北京城建集团有限责任公司安全管理部部长解金箭以《发展新质生产力,做好安全生产管理》为题,介绍了新质生产力与安全管理工作的关系;北京市政路桥股份有限公司安全管理部部长孟凡龙以《市政工程的特点出发,通过实际典型事故案例对各个关键要点进行分析,让参会人员充分了解施工过程中各类事故的起因。

经验交流环节,广联达安全产品经理、北京市政路桥股份有限公司安全管理部部长孟凡龙以《市政工程的特点出发,通过实际典型事故案例对各个关键要点进行分析,让参会人员充分了解施工过程中各类事故的起因。经验交流环节,广联达安全产品经理、北京市政路桥股份有限公司安全管理部部长孟凡龙以《市政工程的特点出发,通过实际典型事故案例对各个关键要点进行分析,让参会人员充分了解施工过程中各类事故的起因。

风险评估等现代化手段提升建筑安全性;上海宝冶集团有限公司故宫博物院北院区北区工程项目总工程师张孟然结合工程实际建设情况分享了《智慧领航,工地新景——AI技术与数字化管理工具协同助力宝冶故宫项目安全管理提效》。

现场观摩环节,一行人赴上海宝冶集团有限公司故宫博物院北院区(一标段)项目进行实地观摩。该项目总建筑面积4.2万平方米,建成后提升故宫博物院的文化遗产保护、展示传播和服务观众的能力,促进故宫博物院可持续发展。观摩现场设置了安全体验区、质量样板展示区、智慧建造展厅等展示区域,对工程现场的智能化应用进行了全方位展示。