

基础设施建设再迎窗口期 银行资金多渠道介入

本报记者 张漫游 北京报道

为稳住经济大盘，今年以来，党中央、国务院出台了一系列政策措施，支持基础设施建设发展。近日，住房和城乡建设部联合

国家发展和改革委员会印发实施《“十四五”全国城市基础设施建设规划》(以下简称“《规划》”)，其中提出“创新资金投入方式和运行机制，推进基础设施各类资金整合和统筹使用”。

从银行角度看，银行正在通过贷款、理财资金、基础设施REITs等方式支持基础设施建设。业内人士认为，银行支持基础设施项目方向受国内宏观经济环境变化与经济

发展战略方向影响，接下来国内将引导银行等金融机构加大水利、交通、能源、新基建等方向的基础设施、重大项目等重点领域信贷支持力度。

银行多渠道推进基础设施建设配套融资

“除了传统信贷、理财资金、基础设施REITs等方式外，银行支持基础设施建设项目融资的手段还需不断多元化，进一步丰富资金渠道，全面覆盖‘股、债、贷’。”

《规划》提出，鼓励各类金融机构在依法合规和可控的前提下，加大对城市基础设施建设项目信贷支持力度。

为支持基础设施建设，金融机构持续加码。国家统计局数据显示，今年上半年，基础设施投资同比增长7.1%，增速比前5个月加快0.4个百分点。中国人民银行发布的2022年二季度金融机构贷款投向统计报告显示，2022年二季度末，本外币基础设施中长期贷款余额31.02万亿元，同比增长12.5%，比各项贷款高1.7个百分点。

“加大基础设施建设投资短期有助于巩固经济恢复态势，稳定宏观经济大盘，长期有助于增强我国经济发展韧性，推进高质量发展。”邮储银行研究员姜飞鹏告诉《中国经营报》记者，除了提供传统的金融服务外，当前开发政策性金融工具推出，也有助于撬动金融机构为基础设施建设提供商业化金融支持。

目前，银行资金正在通过多种渠道支持基础设施建设。“一般来说，商业银行参与基础设施项目方式多样，可直接或多家银行协同为项目提供长期、低成本项目贷款；银行可以通过发行专项金融债券为基础设施项目贷款融资；由于基础设施项目产业链长，商业银行可以根据实际情

新基建需要创新融资模式

新基建项目技术更迭快、应用场景广，其项目收益和资产的不确定性给银行传统业务模式带来挑战。

谈及接下来银行支持基础建设的重点方向，叶银丹认为，近年来，银行支持基础建设的方向主要跟随国家基础设施投资布局变化而变化，在满足传统基础设施建设项目融资需求的基础上，进一步加大了数字经济、绿色转型、新一代信息技术、新型城镇化、乡村振兴等领域相关基础设施建设的力度。

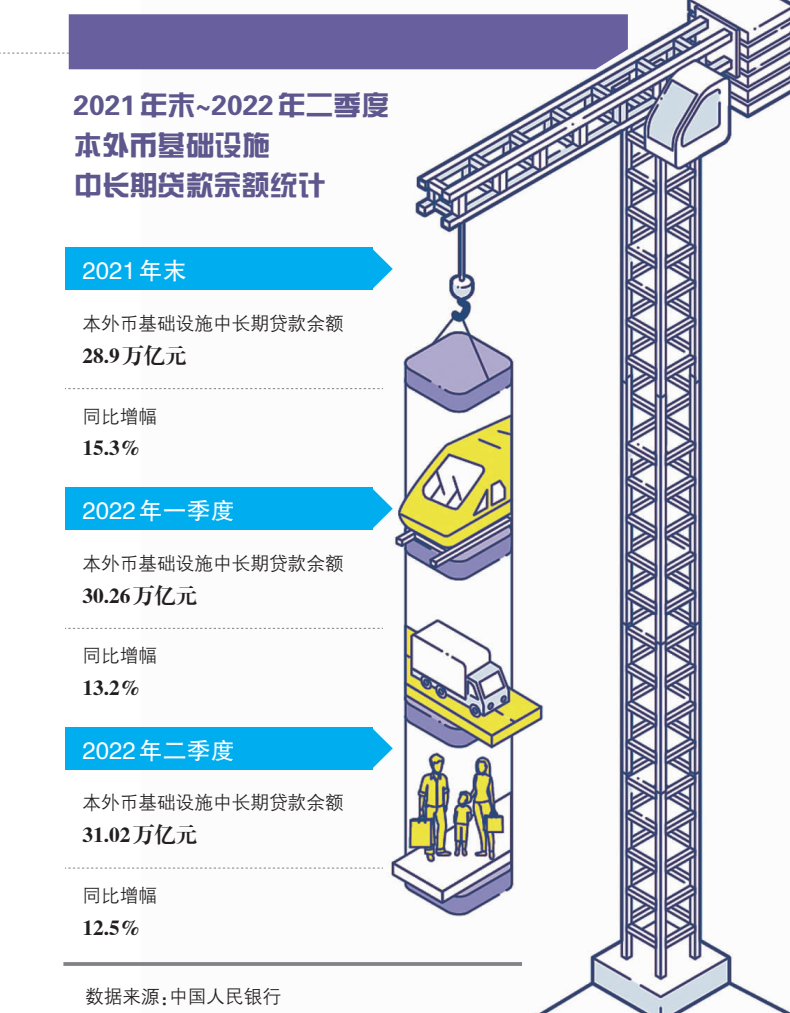
姜飞鹏亦表示，从经济发展现实需要和长远发展看，金融需要重点支持交通、能源、物流、农业农村等基础设施和新型基础设施。

2022年，《政府工作报告》再次强调“建设数字信息基础设施，推进5G规模化应用，促进产业数字化转型”，数字新基建支撑经济社会发展的战略性、基础性、先导性作用日益凸显。《规划》也特别提出，要“推动城市基础设施智能化建设与改造”。

况为上下游行业企业提供信贷融资；以及银行可以直接投资基础设施REITs等。”光大银行金融市场部宏观研究员周茂华表示。

在理财资金方面，多家理财公司将资金投入了基础设施建设领域。记者了解到，今年上半年，工银理财加大了对重大基础设施建设、战略性新兴产业、先进制造业、绿色产业等重点业务建立业务办理绿色通道，优先受理，加快投放，截至上半年末，工银理财新增投资超8100亿元。光大理财方面透露，今年一季度，该公司保持对传统能源、传统基建转型改善的关注，新增投放了江苏沙钢、贵州高速等制造业、基础设施建设债券。

在基础设施REITs方面，银行亦积极参与其中。近日，中国邮政储蓄银行为中铁建重庆集团有限公司发放“国金中国铁建高速REIT”并购贷款，是成渝双城经济圈首笔基础设施公募REITs并购贷款，目前，国金中国铁建高速REIT已正式上市，相关资金将用于合安高速和合璧津高速项目建设。自2021年6月国内首批基础设施公募REITs上市以来，至今已经有14只公募REITs上市，总发行规模达541.51亿元，总市值超过620亿元，基础设施REITs试点工作取得初步成效，为金融服务实体经济提供了示范。



周茂华谈道，商业银行根据自身实际情况，按照市场化、商业化原则积极参与基础设施项目，加快补齐基础设施短板，为经济平稳、高效运行提供保障，促进生产率提升，增强经济发展后劲。

“除了传统信贷、理财资金、基础设施REITs等方式外，银行支持基础设施建设项目融资的手段还需不断多元化，进一步丰富资

金渠道，全面覆盖‘股、债、贷’。”中国银行研究院研究员叶银丹告诉记者，针对基础设施项目往往需要长期资金支持的特点，可尝试推出“股权+债权”的投融资综合金融服务方案，结合项目资本金募集期、建设期、运营期的需求，依托投资联动、联合投资等业务模式，为基础设施建设提供一体化综合金融服务。

增速都较为可观，是银行支持基础设施建设的重要新机会领域。”叶银丹表示。

不过，记者在采访中了解到，新基建项目技术更迭快、应用场景广，其项目收益和资产的不确定性给银行传统业务模式带来挑战。

基于此，叶银丹认为，银行需要创新新基建融资服务模式，开发特色金融产品和开展综合金融服务。“银行可基于新基建项目全生命周期的现金流，提供一体化综合金融服务。包括为处于建设期和资产培育期的项目融资，给夹层融资、保险资产管理计划、投资基金等私募型金融工具提供更多的发挥空间；为成熟期的资产通过公开市场实现证券化，在政策支持下积极探索推进新基建信托投资基金试点等。”

某国有银行授信部人士坦言，新基建企业主要是以高技术背书，

存在收益不稳定、轻资产、抵押品缺乏等特点，目前银行贷款主要依靠抵押品提供保证。

“目前，新基建企业主要依靠创新知识产权质押、未来收益权质押、认股权证等抵质押模式。”叶银丹认为，银行需要构建新基建数据资产价值评估模型，探索新基建数据资产抵押业务，优化授信审批流程，制定专项授信审批策略。

另外，叶银丹提醒道，银行机构还需要不断创新新基建融资风险管理机制。“银行需要加强政银企在新基建项目对接、信息等方面的交流与合作，建立政府和银行间的数据和融资风险信息共享机制；要加快商业银行、保险公司、担保公司等金融机构之间开展深度合作，开发适合新基建特征的债券和股权融资产品，优化融资担保、风险补偿流程，探索建立多层次、市场化的融资风险分担机制。”

“商行+投行”优势显现 银行谋长期收益

本报记者 杨井鑫 北京报道

伴随着市场对新能源、碳中和、数字经济、人工智能等新经济

高额回报

在越来越多的银行将“商行+投行”转型作为战略发展方向的同时，部分银行早期介入项目的高额回报引起了市场较高的关注度。

“银行信贷的利润是固定的，但是商投联动带来的收益理论上更高。”一家股份行人士称，比如股权投资项目一旦成功上市，斩获十多倍收益都是有可能的。

据他介绍，一些优质的长期项目实际上对银行吸引力较大，而银行服务企业也跳出了传统的信贷思维。“一般的模式是通过非

的追捧，商业银行通过“商行+投行”模式加速布局这些赛道，并且在部分项目上斩获颇丰。

据《中国经营报》记者了解，由银子公司做股权融资后，再由银行跟进提供贷款、并购融资、定增募资、代发工资、国际结算等一揽子商行业务。

“当银行锚定这类项目之后，银行与企业的合作关系会更紧密，会不遗余力地支持企业。”该人士称。

据记者了解，兴业银行、中信银行、浦发银行、平安银行、华夏银行等银行在银行战略发展上均涉及时到了“商行+投行”转型，更多银行在介入相关融资项目时也在探索这类运作模式。

于一些银行“商行+投行”模式转型走在行业前面，早期介入的部分项目已经进入收获期，为银行带来了丰厚的利润。相比传统银行业

从当前转型效果上看，兴业银行将“商行+投行”模式作为该行的一项特色。兴业银行某高管在2021年业绩会上称，该行投行业务对商行业务的带动作用较明显。银行权益投资建立起了“募投管退”全流程机制，探索出以权益投资切入带动商行业务的联动模式，提升了“商行+投行”的服务能力。兴业银行已投资项目56个，其中12家已上市，投资逐步步入收获期。

上述兴业银行高管称，兴业银

务发展，目前不少银行对“商行+投行”业务的推进积极性非常高，而这也利于银行摆脱当前市场息差不断收窄的窘境。

行通过“股+债”方式支持晶科能源从美国纽约交易所分拆上市，通过股权投资，带动存款、贷款、票据、保函、代发工资等各项业务全面合作。在该公司实现创业板上市后，募集资金账户存款超百亿元存于兴业银行，兴业银行投资的市值当时浮盈接近10倍。

公开信息显示，上市公司晶科能源3月份股价在12元左右波动，而8月11日收盘价格已涨至18.61元/股。

紧抓行业新“风口” 银行布局REITs“蓝海”

本报记者 王柯璇 北京报道

近期，连续3单保障性租赁住房REITs项目落地，保障性租赁住房服务模式向市场化、专业化转型推进。

当前，“租购并举”已成为建设房地产长效机制的重要内容。在政策支持的背景下，业内预计，后续REITs产品发行节奏亦将加速。

面对新的“蓝海”，商业银行

保障性租赁住房REITs加速落地

7月以来，红土深圳安居REIT、中金厦门安居REIT、华夏北京保障房REIT三只保障性租赁住房REITs获批发行，获准募集份额总额均为5亿份。

2021年是保障性租赁住房的元年，“十四五”规划提出“扩大保障性租赁住房供给”；2021年6月，国常会明确要加快发展保障性租赁住房，缓解新市民、青年人等群体的住房困难问题；2021年7月，国务院出台《关于加快发展保障性租赁住房的意见》。

2022年5月25日，国务院办公厅印发《关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》，提出推动基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)健康发展。2022年5月27日，证监会与发改委联合发布《关于规范做好保障性租赁住房试点发行基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)有关工作的通知》，推动保障性租赁住房REITs业务规范有序开展，助力盘活存量资产，拓宽保障性租赁住房建设的权益型资金来源，促进房地产市场平稳健康发展，保障性租赁住房REITs试点正式启动。

在光大银行金融市场部宏观研究员周茂华看来，保障性租赁住房公募REITs意义深远。“通过资产证券化，盘活租赁住房存量资产，缓解地方政府和相关企业建设资金压力，支持住房

银行多元支持保障性租赁住房

为深入贯彻党中央、国务院关于发展保障性租赁住房的决策部署，落实好《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》(国办发[2021]22号)要求，进一步加强对保障性租赁住房建设运营的金融支持，今年上半年，中国银保监会、住房和城乡建设部联合印发了《关于银行保险机构支持保障性租赁住房发展的指导意见》(以下简称“《指导意见》”)。

《指导意见》指出，鼓励银行业金融机构提供多样化金融服务。运用银团贷款加大对保障性租赁住房项目的融资支持。鼓励银行保险机构在依法合规、风险可控的前提下，参与基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)。鼓励银行保险机构为用于保障性租赁住房项目的公司债券、非金融企业债务融资工具等债券融资提供发行便利，加大债券投资力度。

以兴业银行为例，该行与福建省住建厅在福州签署住房租赁工作全面战略合作协议，计划未来五年向福建省住房租赁市场各主体提供不少于1000亿元人民币意向性授信支持，在战略规划研究、住房平台建设、重点项目授信、金融创新研发等领域加强合作，探索住房租赁合作新模式。

根据上述协议，兴业银行将为住房租赁业务开通审批绿色通道，并结合福建城中村改造、城市老旧小区改造、人才安居工程等多场景，全力支持住房租赁项目尤其是保障性租赁住房项目建设。

兴业银行相关负责人表示，该行将以此次战略合作作为新的起点，继续加大住房租赁金融探索创新，紧密围绕住房租赁生态圈，推动构建覆盖政府住房保

积极布局。《中国经营报》记者注意到，“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”由兴业银行托管，并正式获中国证监会注册批复。

业内分析认为，商业银行托管保障性租赁住房REITs，是积极探索住房租赁金融新模式。此外，商业银行还可以以投资人等多种方式参与支持保障性租赁住房REITs，推动房地产市场平稳健康发展。

租赁市场发展，增加保障租赁住房供给，解决民生问题；同时，该产品底层资产现金流稳定，资产相对独立，丰富了市场金融产品种类，满足了投资者多元化资产配置需求。”

记者从兴业银行了解到，中金厦门安居REIT由兴业银行托管，目前已经正式获中国证监会注册批复。

据悉，中金厦门安居REIT原始权益人为厦门安居集团有限公司，基金管理人为中金基金管理有限公司，专项计划管理人为中国国际金融股份有限公司。目标基础设施资产为厦门安居集团旗下的珩瑜公寓和园博公寓，涉及保障性租赁住房4665套，合计建筑面积19.86万平方米，资产估值合计12.14亿元，主要面向厦门市新就业大学生、青年人、城市基本公共服务人员等新市民群体。目前，两个公寓出租率接近100%，有效缓解了厦门市住房租赁市场结构性供给不足。

“近年来，我行发挥‘商行+投行’优势，持续加大对租赁住房尤其是保障性租赁住房的金融支持。此次托管中金厦门安居REIT，有效盘活保障性租赁住房存量资产，促进社会投资良性循环，是我行积极探索住房租赁金融模式的新举措。”兴业银行资产托管部负责人表示。

障机构、企业运营主体以及租户等在内的一体化住房租赁综合金融服务体系，致力成为新居住领域的特色服务银行。

周茂华表示：“从近年来的实践看，银行积极参与租赁住房市场发展，通过为租赁企业提供长期稳定的低息贷款，发行租赁住房贷款的专项金融债券；同时，银行积极参与保障性租赁住房REITs配售或直接投资等，助力行业健康发展。”

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示：“未来银行应在相关业务领域进行转型，不断创新产品，除保障性租赁住房REITs项目资金监管外，也可以作为投资者参与保障性租赁住房REITs。”

此外，周茂华也提示道：“REITs是风险资产，银行参与配售或投资REITs需要加强市场和政策研究，降低市场风险，更重要的是要关注底层资产风险防控，不同保障性租赁住房项目的风险存在差异，以及加强流动性管理等。”

对投资者而言，中信证券研究指出，更高的出租率、更为稳定的租金使得保障性租赁住房REITs具备一定的抗周期属性，因此可将其定位为不动产类REITs中的“保障性”资产。当前，政策因素或是当前投资保障性租赁住房REITs的关注重点。考虑到参与发行认购环节是投资者获取份额的重要途径，保障性租赁住房REITs上市后或存在溢价空间、二级市场或存在高价买入导致IRR降低的情况，建议积极参与保障性租赁住房REITs的发行认购，并重点关注未来以一线城市保障性租赁住房作为底层资产的保障性租赁住房REITs。