

变身地产“收租人” 险企加码物权资产

本报记者 陈晶晶 北京报道

随着市场环境变迁,房地产行业周期性调整,保险公司“一改前态”,纷纷减持或退出地产股票,转向投资不动产,从“股东”变身为“房东”。

险资热情高涨频出手

除了新华保险外,工商信息显示,阳光人寿保险股份有限公司、大家人寿保险股份有限公司等险企也“看上了”万达广场。

国家企业信用信息公示系统显示,7月1日,烟台芝罘万达广场有限公司发生股权变更,原全资股东大连万达商业管理集团股份有限公司(以下简称“大连万达商管”)退出,坤华(天津)股权投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“坤华”)、坤元辰兴(厦门)投资管理咨询有限公司(以下简称“坤元辰兴”)两家公司为新股东,分别持股约99.99%、0.01%。穿透股权来看,坤华由新华人寿保险股份有限公司(以下简称“新华保险”,601336.SH)、中金资本运营有限公司(以下简称“中金资本”)分别持股99.90%、0.10%。

多重考量影响险资投资策略

一些流动性承压的房企为加快资产变现、回笼资金,将较为成熟且优质的商业地产项目以打折价摆上货架,为保险资金“抄底”带来机遇。

在当前低利率环境下,加之新会计准则实施的影响,保险公司的房地产投资方式和目标与以往大不相同,投资策略也发生了转变。

一家大型券商公司非银研究团队资深分析师对记者分析表示:“目前,固收类资产依然是险资投资的基本盘。然而,债券收益率正持续走低,险企面临的利差损挑战在加大。同时,权益类资产配置也面临一定困境。保险公司近期频繁接盘一线、二线城市的商业办公楼、产业园区这类收租性质的不动产,可以弥补部分债券的低票息,提高资产端收益。”

《中国经营报》记者统计,2023年,险资大规模出资投资不动产,总计14笔大宗交易。其中商业办公楼、产业园区、物流仓储等经营性不动产项目受到险企偏爱。2024年,这一趋势越发强化,仅今年上半年就投资超过10个项目。

多位保险行业投资人士以及专家对《中国经营报》记者表示:“各家的出发点可能有所不同。一些公司可能是基于‘抄底’的配置思路,另一些投资则可能是出于资产置换的考虑。归根结底,险资投资始终立足于长周期视角而非短暂时获利视角。投资性不动产具备优秀的长期回报水平,稳定经营期间的现金流,可有效改善险资公司整体资产组合的风险和回报结构。”

值得一提的是,外险险企友邦人寿保险有限公司(以下简称“友邦人寿”)近年来也加大了不动产投资。

今年1月31日,友邦人寿收购了位于北京市朝阳区中央商务区(CBD)的办公楼项目控股权。

据采访了解,友邦人寿以近24亿元人民币的总对价从凯德投资旗下公司收购该项目95%的股权,此

回笼资金,将较为成熟且优质的商业地产项目以打折价摆上货架,为保险资金“抄底”带来机遇。镜鉴咨询创始人张宏伟接受本报记者采访时表示:“当前尚未处于最底部,但是大体上,可以说是房地产市场调整比较深度的阶段。从大宗交易来看,应该是一个比较好的布局窗口期。”

“第一,2024年上半年,全国各地密集出台了多项房地产新政,稳定市场、去库存、防风险。中共中央政治局会议发出重要信号,提出要‘统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施’。相信接下

来还会有更多有关房地产去库存的组合型措施出台。第二,房地产企业手中有大量资产,包括闲置土地、一二线城市优质的商业办公楼、运营类的资产,险资可以乘政策东风去低价‘捡漏’。第三,从全球经济政策和货币政策来看,可以说进入了降息周期,险企可以瞄准这个机会,对一二线城市当中的一些核心优质资产去收并购。”张宏伟对记者进一步说。

有保险投资端负责人向记者透露称:“现在物权的价格比较低。更重要的是,个别保险公司之所以有较强的收购意愿,是因为在价格非常便宜的基础上,一些不动产项目套上杠杆,或可能实现年化收益率8%。”

两个多月前,新华保险和中金资本还接盘了北京万达广场实业有限公司(以下简称“北京万达实业”)。根据股权变更情况来看,大连万达商管退出,新增股东坤华、坤元辰兴。

除了新华保险外,工商信息显示,阳光人寿保险股份有限公司(以下简称“阳光人寿”)、大家人寿保险股份有限公司等险企也“看上了”万达广场。

5月31日,合肥万达广场商业发展有限公司的股东大连万达商管退出,新增苏州联商壹号商业管理有限公司(以下简称“联商壹号”)为唯一

出资人。股权穿透显示,联商壹号的间接控股股东为丽水联融壹号股权投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“丽水联融壹号”),而丽水联融壹号最终控股股东为阳光人寿。

据采访了解,友邦人寿以近24亿元人民币的总对价从凯德投资旗下公司收购该项目95%的股权,此

回笼资金,将较为成熟且优质的商业地产项目以打折价摆上货架,为保险资金“抄底”带来机遇。镜鉴咨询创始人张宏伟接受本报记者采访时表示:“当前尚未处于最底部,但是大体上,可以说是房地产市场调整比较深度的阶段。从大宗交易来看,应该是一个比较好的布局窗口期。”

“第一,2024年上半年,全国各地密集出台了多项房地产新政,稳定市场、去库存、防风险。中共中央政治局会议发出重要信号,提出要‘统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施’。相信接下

来还会有更多有关房地产去库存的组合型措施出台。第二,房地产企业手中有大量资产,包括闲置土地、一二线城市优质的商业办公楼、运营类的资产,险资可以乘政策东风去低价‘捡漏’。第三,从全球经济政策和货币政策来看,可以说进入了降息周期,险企可以瞄准这个机会,对一二线城市当中的一些核心优质资产去收并购。”张宏伟对记者进一步说。

有保险投资端负责人向记者透露称:“现在物权的价格比较低。更重要的是,个别保险公司之所以有较强的收购意愿,是因为在价格非常便宜的基础上,一些不动产项目套上杠杆,或可能实现年化收益率8%。”

考虑。归根结底,险资投资始终立足于长周期视角而非短暂时获利视角。投资性不动产具备优秀的长期回报水平,稳定经营期间的现金流,可有效改善险资公司整体资产组合的风险和回报结构。”

除了新华保险外,工商信息显示,阳光人寿保险股份有限公司、大家人寿保险股份有限公司等险企也“看上了”万达广场。

国家企业信用信息公示系统显示,7月1日,烟台芝罘万达广场有限公司发生股权变更,原全资股东大连万达商业管理集团股份有限公司(以下简称“大连万达商管”)退出,坤华(天津)股权投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“坤华”)、坤元辰兴(厦门)投资管理咨询有限公司(以下简称“坤元辰兴”)两家公司为新股东,分别持股约99.99%、0.01%。穿透股权来看,坤华由新华人寿保险股份有限公司(以下简称“新华保险”,601336.SH)、中金资本运营有限公司(以下简称“中金资本”)分别持股99.90%、0.10%。

多重考量影响险资投资策略

一些流动性承压的房企为加快资产变现、回笼资金,将较为成熟且优质的商业地产项目以打折价摆上货架,为保险资金“抄底”带来机遇。

在当前低利率环境下,加之新会计准则实施的影响,保险公司的房地产投资方式和目标与以往大不相同,投资策略也发生了转变。

一家大型券商公司非银研究团队资深分析师对记者分析表示:“目前,固收类资产依然是险资投资的基本盘。然而,债券收益率正持续走低,险企面临的利差损挑战在加大。同时,权益类资产配置也面临一定困境。保险公司近期频繁接盘一线、二线城市的商业办公楼、产业园区这类收租性质的不动产,可以弥补部分债券的低票息,提高资产端收益。”

中华保险38年:向“新”而行 以“质”图强 扎实做好金融“五篇大文章”

中华联合保险集团股份有限公司(以下简称“中华保险”)自成立以来,砥砺奋进38载,与时代同行,与中华同向,见证了中国经济“海阔见鲸”的开放伟力,始终坚持“服务国家、服务‘三农’、服务民生,全心全意为人民群众提供保险保障”的初心使命,积极服务经济社会发展。

2023年,国家明确提出,做好科技金融、绿色金融、普惠金融、养老金融、数字金融五篇大文章。中华保险聚焦主责主业,充分发挥保险业经济“减震器”和社会“稳定器”功能,向“新”而行,为推动经济社会高质量发展持续贡献保险力量。

聚焦科技金融 助力国家科技创新战略

中华保险紧跟政策指引,以新质生产力为着眼点,强化顶层设计,深化落实《中华保险服务科技自立自强实施方案》,加大保险产品创新力度,不断完善科技金融服务体系,陆续开发推出新产品,产品体系覆盖了企业研发、生产、知识产权保护等环节,服务装备制造、半导体芯片制造、液晶面板制造、石化装备制造、核电站关键设备制造等行业,为京东方、中芯国际等179家企业提供风险保障约560亿元。

中华保险以“科技保险”为抓手,从保险保障和风险减量管理两个方面为新质生产力发展保驾护航。截至2024年上半年,为各类科技创新活动和科技创新项目累计提供保险保障超3721亿元。

精耕绿色金融 厚植绿色生产力沃土

“绿色发展是高质量发展的底色,新质生产力本身就是绿色生产力。”中华保险深耕绿色金融,以国家双碳目标为引领,制定了绿色金融指引实施方案,聚焦各领域需求,参与国家能源投资集团海上漂浮式风电、三峡集团全球最大水力发电走廊财产险承保,创新打造大熊猫系列保险、古树名木保险等绿色金融产品和服务,森林保险累计承保面积达2.4亿亩,为节能环保、清洁生产、清洁能源等六大类绿色产业提供风险保障近8.2万亿元。大力发展环境责任险,近三年

险资进入房地产市场的四种方式:

- 1/举牌上市公司进行股权投资。历来不少房企背后或多或少出现了险资参股的身影,包括保利发展、万科地产、招商蛇口、碧桂园等。例如,2015年4月平安人寿入股碧桂园,成为第二大股东,这也是中国平安首次以寿险资金对大型房企进行股权投资,并开始了与碧桂园长达8年的深度捆绑。
- 2/参与投资公募REITs。公募REITs在投资期限、风险收益等方面与险资有天然的契合,2021年11月政策允许险资参与公募REITs的投资。险资通常通过战略配售、网下配售、二级市场投资公募REITs,更偏爱的底层资产类型为产业园和仓储物流。
- 3/通过公开市场独立或联合拿地,与房企合作开发是险资介入房地产开发最常见的方式。由于监管层规定,险资不得直接从事房地产开发建设,不得投资开发或者销售商业住宅,险资拿地多为医疗卫生、养老服务产业、商业办公运营等建设用地,在项目开发中,险资往往扮演“投资者”角色,合作方或引入房企作为实际操作方。
- 4/收购持有型不动产项目获取租金回报。不动产符合险资长期投资属性,是险资资产配置的重要领域,商办、产业园区、仓储物流等优质物业都是险资偏好的投资标的。

资料来源:克瑞研究中心

打通全链条投资体系

险资会进一步做好REITs底层资产的重要培育者与供给方角色。

目前,在我国正式上市38只公募REITs中,多数获配机构名单中都有险资身影。值得一提的是,在公募REITs市场,险资还增添了管理人角色。未来,险资会进一步做好REITs底层资产的重要培育者与供给方角色。

去年10月,中国人寿资产管理有限公同、泰康资产管理有限责任公司、太平洋资产管理有限责任公司、中国人保资产管理有限公同、平安资产管理有限责任公司等5家保险资管机构获准开展ABS及REITs业务。

彼时,上述保险资管公司相关负责人公开表示,我国公募REITs市场处于起步阶段,商业地产公募REITs发展空间广阔。未来,保险资管和公募基金联动,发行以保险资金投资的基础设施股权项目为基础资产的公募REITs产品,将更有利于盘活保险资金投资的基础设施股权项目,进一步释放投资基础设施、服务实体经济的潜力。

张宏伟对记者表示:“我国深入推动经济结构调整和新旧动能转换,不动产的底层逻辑由原来的资产和投资属性逐渐转

变为产业和发展保障属性,‘新经济’产业的蓬勃发展驱动了领域内现代化基础设施的海量市场需求,支撑着物流地产、数据中心等领域的稳健发展,同时也推动生物制药、科研中心等‘专业产业地产’机遇快速涌现。”

平安创赢资本管理有限公司总经理林哗公开撰文表示,保险资金作为不动产市场的重要参与者,不仅具有较强的二、二级市场产品投资能力,同时拥有较强的优质资产挖掘和主动管理能力,具备构建横跨资产建设期、运营期和上市退出期的全生命周期,包含债权、ABS、类REITs、Pre-REITs、公募REITs等多种产品形态的一体化综合投资体系的能力,可以作为基石投资者、资产孵化器、计划管理人三重身份全产业链参与系统性的REITs投资生态构建。

“有了配套政策支持,打通退出路径比如REITs。保险公司把底层资产打理运营好,底层资产园区接近满租,运营平稳,然后将成熟的资产资本化,发行REITs得到退出,实现存量资产盘活,投资资金和收益回流。”张宏伟说。

农信改革为县域经济输动能

本报记者 郭建杭 北京报道

自改革开放以来,我国农村信用系统经历了从信用合作到商业金融的转型,从“农行代管”到“央行管理”,再到“银监会监管”、省级联社成立……在这一历史进程中,农村信用社经历了从回归“合作制”到探路“股份合作制”,最终确定“股份制”的发展方向。

农村信用系统中每一轮由内而外的改革,都让整个系统再次焕发出新的活力。

在全国3800多家农村金融机构中,张家港行(002839.SZ)作为第一个由农信社改制组建的农商银行,第一批上市的农商银行、金融许可证为“0001号”的农商银行,20多年来,其成长蕴藏着农村金融的改革史,节点性的改革发展历程在农村金融机构中具有代表性。

张家港行方面对《中国经营报》记者表示:“从农信社到农商行,张家港行始终坚守‘做小做散’战略定力,秉持‘深耕普惠、赋能发展’理念,全力服务地方经济发展、支持市场主体、助推乡村振兴,存贷规模持续增长、资产质量总体可控、经营基本盘不断夯实,为地方经济发展贡献力量。”

农村金融机构的发展与地方经济的关系紧密相关。

江苏省内95个县(市、区)各展其长,形成了各具特色的经济优势。自农信社时期起,省内农信机构便承担着推动县域经济发展的重任,直至改制为农商行,这一责任从未改变。

张家港行作为国内首家由信用社改制成功的农商行,与江苏省张家港市的发展相辅相成。

历史资料显示,在1996年之前,张家港行的前身农业银行张家港支行和张家港市农村信用联社在一起办公,同地同人办公,但分属两套系统。

1996年8月,国务院农村金融体制改革部际协调小组发布《农村信用社与中国农业银行脱离行政隶属关系实施方案》的通知,正式宣告农村信用社与农业银行脱

钩。同年9月,全国5万多个农村信用社和2400多个县联社逐步与中国农业银行顺利脱钩。

1999年,张家港市农村信用联社实施联社一级法人,统一核算的管理体制形成,一级法人体制的建立和健康运行,有效地推动了联社各项工作和业务健康发展;2001年11月27日,张家港行成为改制组建的全国首家农商行,农信社股份制改革的序幕也正式拉开。

自2003年开始,农信社改制在全国推开;2010年,原中国银监会发布《关于加快推进农村合作金融机构股权改造的指导意见》,确定股份制改革是农信社改革的唯一方向。明确加快推进资格股改造工作,要求2015年前取消资格股,不再组建农村合作银行,并在其后鼓励民间资本参与农村信用社产权改革,进而形成了延续至今的农信社改制导向。

农村金融机构的股份制度改革意义重大。多位业内专家认为,在思想观念层面,农商行由过去的“在商不言商”顺利过渡到公开倡导市场化竞争,把盈利作为目标的阶段。农商行因此必须持续提升自身的抗风险、经营技术、金融创新等方面的综合竞争力,才有可能在更广阔的市场中存活下来。

对于农村金融机构此前的改革对于县域经济的发展意义,华南农业大学经济管理学院院长、乡村振兴实验室执行主任、教授、博导罗明忠告诉记者:“农村金融机构此前的改革最终的目的是通过建立现代金融制度,探索通过按照现代金融制度和金融体系的要求来推进市场化,专业化以及规范化的金融服务。由合作制探索到股份制的以市场化的方式来进行金融服务,但根据的立足点仍是在农,为农,支农,通过面向农村地区,服务对象以农业人口为主,服务产业以农业产业为主。”

近年来,关于各省农信联社改革的话题持续受到关注。监管

部门多次强调,要实事求是、因地制宜探索省联社改革。国家金融监督管理总局副局长肖远企今年1月在新办新闻发布会上表示,“一省一策”启动实施农村信用社改革已经取得了阶段性成效。

未来,农村金融机构在深化改革后要如何更好服务于县域经济?罗明忠认为:“未来在推动县域经济发展方面可以从共同富裕的新时代命题角度出发,通过发挥信用社在金融资源要素配置方面的力量,引导资本下乡,实现城乡要素互动来激活县域经济的发展,推动区域协调发展。”

农村金融机构通过信贷的金融支持作用,帮助农业产业链的延伸拓展,也增加了城乡融合发展。

近年来,张家港农商银行大力支持乡村振兴,积极对辖区种养大户、家庭农场、农业合作社等新型农业经营主体开展走访摸排,筛选、储备符合省农担涉农贷款支持范畴的农业经营主体。

记者了解到,张家港市乐余镇汇丰源果蔬专业合作社(以下简称“汇丰源果蔬合作社”)从2013年开始与张家港行合作至今。

汇丰源果蔬合作社是一家新型农业经营主体,在张家港市乐余镇红星村租下597亩的土地,用于蔬菜、水果、花卉种植。汇丰源果蔬合作社在2019年投资了900万元用于增加花卉种植及展览中心建设,进一步扩大产品线,这但几乎耗尽了合作社的流动资金。

2020年,该合作社销量骤减、产值骤降,流动资金短缺,复产陷入困境。张家港农商银行客户经理在日常走访中得知红星村新建了大型花卉种植基地,便深入去了解情况,与合作社负责人姚亚彬取得联系,根据其实际情况收集各类授信资料,并与省农担公司进行多次沟通商洽,拟定融资方案,最终发放由江苏省农业融资担保有限责任公司担保的300万元流动资金贷款。在该笔贷款的助力下,合作社得以继续开展培育种苗、购买肥料等复产活动,目前生产秩序已基本步入正轨。

共计为27个省(自治区、直辖市)累计提供风险保障约119亿元。2024年上半年,中华保险绿色保险业务占比已达31.5%,居行业前列,为经济社会高质量发展注入绿色动能。

深耕普惠金融 以高质量普惠惠及千企万户

中华保险始终坚持将人民对金融的需要、对金融的关切放在首位,主动深入服务国计民生,以高质量普惠惠及千企万户。

中华保险长期深耕“三农保险”领域,持续发挥国内农业保险先行者的专业优势,不断提升农业保险保障水平。2023年,公司农险保费占比达25.4%,处于行业领先地位,提供农业风险保障超5200亿元,三大主粮完全成本保险和种植收入保险覆盖13个省。做好重大灾害救助,近三年应对农业重大自然灾害累计赔付49亿元。

在民生保障领域,中华保险在参与大病、长期护理和防贫保险基础上,持续加大健康保险产品创新力度,丰富健康保险产品体系。其中,“惠民保”已在23个省区市承保超70个项目。

夯实养老金融 打造“中华保险样本”

中华保险紧密围绕“健康中国”战略,积极助力构建多层次社会保障体系建设,着重聚焦“老有所养”。针对当前国内养老基础现状,中华保险在成都、石家庄、德州等多地积极承担起长护险经办工

作。2023年,中华保险承保长期护理保险项目22个,覆盖全国11个省(自治区、直辖市)25个地市,为超1600万人提供逾4000亿元风险保障,累计为近15万失能失智人员提供长期护理服务。大病保险方面,承保覆盖广东、江苏、四川等21个省70余个地市的大病保险业务,为1.2亿人提供超40万亿元风险保障。

中华保险将持续向长护险深水区发展方向迈进,不断强化系统设计、主动创新与服务提质增效能力建设,积极适应经办新模式、助力产业新发展,满足群众新需求。

探索数字金融 加快保险服务数字化转型

中华保险持续创新“保险+科技”服务,有力促进数字经济和实体经济深度融合。创设5G物联网服务,落地“保处联动”“天空地一体化”“保险云鱼塘”“AI智慧养殖”模式等,彰显国企担当。

2020年起,中华保险与阿里云合作,全面拥抱数字化转型。着力建设新一代核心系统,已实现智能一体化。在线理赔、新一代车险“车+意”等重要标志性IT系统上线应用,承保理赔服务全面提速。其中核赔自动化率达到95%以上,电子保单批量应用已达100%,信息化、数字化、线上化和自主化水平不断提升。

中华保险将全面践行金融工作的政治性、人民性,坚持全力服务国家经济发展大局,扎实做好五篇大文章,坚定不移走中国特色金融发展之路,赋能中国式现代化建设。 广告