

# 公募REITs“箭在弦上” 人才资质短板待补

相关指引文件“靴子”落地两月有余，配套业务规则也相继出台，首批公募REITs(基础设施领域不动产投资信托基金)产品投研已“箭在弦上”。10月22日，北京商报记者在采访过程中了解到，部分拟申请首批公募REITs产品的基金公司已明确相关项目筛选指标、成功组建团队，并报送项目，首批试点项目正在稳步推进。不过，也有基金公司人士透露，出于业务开展资质、团队搭建等方面的阻滞，公司对于相关业务的推进并不顺利，难点仍存。

## 机构筹备进展加速

自8月公募REITs试行指引“靴子”落地以来，目前已有两个多月。期间，中国证券投资基金业协会、中国证券业协会及沪深交易所均发布相关配套业务规则。而随着相关规则的不断完善，作为管理人的各家基金公司针对该项业务的最新筹备情况，也备受市场关注。

北京商报记者采访部分基金公司内部人士了解到，已有机构不论是在项目申报，还是人才招揽等方面，都在快速向前推进。德邦基金表示，目前已上报符合此次试点范围内的项目。一方面，已从券商和实业招聘了专业的资产证券化项目承揽承做人员和不动产运营管理人员，组建起专门的REITs业务部。另一方面，也已制定基础设施REITs管理制度和各项细则，明确了业务各环节操作规范。

博时基金则指出：“正在积极筹备基础设施REITs项目。整体产品方案工作已初具雏形，细节部分正在不断打磨”。在团队配置方面，博时基金内部联合母子资源组建公募REITs工作小组，同时招聘了

多名具有REITs投资运营能力的专业人才来开展相关业务。

新华基金也提到，目前主要以基金管理人的角色参与公募REITs项目，同时联合子公司新华富时以及股东天风证券、恒泰证券共同推进项目。另外，也在组织架构上做了调整，搭建了专业的公募REITs团队，相关人才一方面借助于股东单位在投研、ABS业务等方面的强大人才储备，另一方面则通过市场化招聘的方式补充新鲜血液。

## 资质、人才成“拦路虎”

不难看出，上述3家基金公司目前均稳步推进公募REITs业务的发展。然而，据北京商报记者了解，部分机构在展业过程中也因资质不足以及人才方面的问题遇到难点。

南方某中型公募内部人士坦言，由于筹备公募REITs业务需要子公司有投资ABS的权限，其所在公司子公司并没有相关权限，所以目前已暂停该项业务的筹备。同时，据该内部人士透露，业内部分公募子公司的该项业务也正在收紧。

与此同时，沪上某公募市场部人士向北京商报记者提到，从其所在公司的实际入

职速度来看，公募REITs团队组建方面仍存在一定的难点。“由于此前公募行业没有相关职位，需要跨界‘挖人’，因此在招聘方面也会比较慎重。”该市场部人士如是说。

就公募REITs人才团队组建的难点，IP Global中国区首席经济学家柏文喜表示，目前要在国内找到公募REITs方面的人才比较难，虽然海外公募REITs的环境已经相对成熟，但由于规则不同，海外的人才恐不能很好地适应国内环境，因此，从海外引进相关人才也并非最佳选择。建议基金公司让固定收益产品团队的成员给公募REITs团队进行行业知识培训，从而提升其对相关知识的了解，如资产价值的搭建、优质标的识别、现金流分配等。

而除了资质和人才资源等问题外，上海证券基金评价研究中心分析师姚慧认为，迄今为止尚没有真正的公募REITs产品推出也成为突出的难点之一。各方对于REITs产品结构的设计均基于类REITs产品之上自行摸索，面临各种资产权属不清晰、手续不合规、产权转让限制等困难，且同海外市场相比，我国暂时没有针对REITs产品的税收中性政策，类REITs主要是抵押型产品，结构复杂且有到期日，因此权益型公募REITs使用什么样的产品结构需要各参与机构仔细斟酌。

## 首批项目年底落地可期

公募REITs的相关政策出台可谓发展迅速。今年4月，监管部门发布公募REITs试点工作通知及相关征求意见稿，并于8月正式下发《公开募集基础设施证券投资基金

指引(试行)》，对产品定义、参与主体资质与职责、基金份额发售、投资运作、信息披露等进行规范。

事实上，为了助力公募REITs这一国内新型投资品种顺利落地并快速铺开，同在今年8月，深交所还召开了基础设施公募REITs实务讨论会，明确在制定完善配套规则体系、加快推进业务系统开发、服务试点储备项目夯实质量基础等方面扎实有序落实公募REITs试点相关工作任务。

而在10月16日举行的北京市2020年基础设施REITs产业发展大会上，深交所党委副书记、总经理沙雁更明确表示，业务系统开发改造已初步准备就绪，随时可以受理试点项目的申报，也正在做好二级市场交易的相关准备工作，深交所正积极准备迎接首批产品的成熟落地。

在各单位及政府部门积极推进公募REITs发展的背景下，业内人士又是如何看待首批产品的落地情况？由于部分基金公司对于公募REITs产品的设计已经完成，从目前的准备情况来看，预计在今年年底之前会有相关产品在交易所上市。”中国(香港)金融衍生品投资研究院院长王红英如是说。

值得一提的是，在此之前，证监会债部主任陈飞也曾表示，当前正有序推进首批REITs试点项目的落地。沪深交易所、地方证监局也在积极配合做好试点项目的推荐和筛选，监管部门也在加强沟通协调，确保稳妥有序推进试点工作。

## 未来发展有望快速推进

而除了发展进程和落地时间外，首批

公募REITs产品可发展的方向，也毫无疑问成为市场关注的重点。

德邦基金总经理陈星德认为，应当积极挖掘物流园、高科技园区、特色产业园及其他基础设施补短板行业资产和进入稳定期的项目，通过基础设施公募REITs实现证券化上市、资本化运作、轻资产运营、统一化管理。长期来看，公募REITs对于进一步探索园区可持续开发和经营的成熟模式，培育专业性经营公司，实现可输出、可复制、可扩张的模式将产生十分积极的引导作用。

而对于首批公募REITs产品拟落地的地区，博时基金则提到，在基本指标基础上，将侧重于试点行业的龙头企业以及重点鼓励地区，如粤港澳大湾区、海南自由贸易港、长江经济带以及京津冀地区等。

那么，在各基金公司努力筹备、各部门积极推进的背景下，未来公募REITs的发展速度又将如何？

姚慧表示，根据我国监管层对公募REITs的重视程度、政策密集出台的态势、各级地方政府的鼓励态度、各类发行人的踊跃参与程度，以及REITs对我国经济转型升级发展可能提供的重大支持作用，预计在公募REITs落地之后将快速稳步推进。

王红英也认为，公募REITs的发展将会快速稳步地推进。在积极推动内循环经济的背景下，加快推出基础设施配套产品将是主要基调。另外从政府的态度来说，也希望有更多基于基础设施的产品能更快地募集资金并投入到项目中。

北京商报记者 孟凡霞 刘宇阳 李海媛

## “送货上门” 邮储北京分行助力百姓“稳业”“乐业”

一条胡同，5处院落，一片栗子林，坐落在长城脚下的“栗山小筑”占地面积约2000平方米，院子有记忆中老屋的梁、木窗，胡同里飘着柴火饭香，其新潮的住宿环境和良好的服务吸引了大量游客前来。

谈起开办“栗山小筑”的初衷，经营者邹国强介绍，“主要慕名怀柔周围山清水秀的景色，便萌生了在怀柔扎根落户的想法。”经过精心筹备，邹国强最终在怀柔区渤海镇三渡河村开办了一家民宿，成为“栗山小筑”民俗小院的主人。

在“栗山小筑”的发展过程中，邹国强与邮储银行北京分行建立了稳定的合作关系。经营初期，由于资金有限，原本计划装修的5个院落仅装修了2个。民宿投入运行后，因其独特的设计风格，来此观光休闲的游客络绎不绝，但场地不足限制了“栗山小筑”的接待量，后续装修工作迫在眉睫，如何解决资金问题成为摆在邹国强面前的棘手问题。

就在他茫然无措时，2018年，邮储银行北京怀柔区支行信贷客户经理送来了“及时雨”。原来，邮储银行北京分行为积极落实北京市委、市政府关于实施乡村振兴战略的措施，创新推出“美丽乡村贷”产品，并对辖内经营实体开展“送货上门”乡村旅游金融宣传活动。

在邮储银行北京怀柔区支行80万元贷款资金的帮助下，邹国强完成了后期装修，每年能够接纳3000—5000人，经营规模翻倍，利润大幅提升。他还积极向村民传授经营经验，带动大家一起发展民俗旅游业，渤海镇的民俗旅游业绽放出勃勃生机。

今年临近春节时，如往年一样，“栗山小筑”的客房早已被预订满，崭新的被褥、整洁的庭院、可口的农家饭；“栗山小筑”做好了随时迎客的准备。

新冠肺炎疫情的发生让“栗山小筑”措手不及，客流锐减、收入下滑，但水电和人工费用仍要支付，原本迎接节假日旺季的“栗山小筑”遭遇“寒潮”。眼看就要偿还银行贷款，邹国强心急如焚。

“多亏了邮储银行的大力支持，让我有信心渡过难关。”邹国强介绍。就在他一筹莫展之际，接到了邮储银行北京怀柔支行信贷客户经理打来的电话，告知他申请还款期限延长的手续已经办理成功，让他安心等待疫情形势好转，放心

经营，这让疫情影响下经营暂遇困难的“栗山小筑”重拾发展的信心。

邹国强的“栗山小筑”只是北京金融业支持百姓创业就业的缩影之一。在北京市密云区的很多小区，北京宏顺源蔬菜种植专业合作社的“蔬菜直通车”为居民储备了大量的瓜果蔬菜，在疫情非常时期，可以做到居民不出小区不进超市就能吃到新鲜果蔬。据社区居民反馈，在疫情期间“蔬菜直通车”不仅给他们带来生活上的便捷，而且更多的是一份安全感。

居民“菜篮子”的背后，是邮储银行对该农产品配送企业有力的资金支持。北京宏顺源蔬菜种植专业合作社是“菜篮子”工程的指定企业，多次被评为区级先进合作社，现有三个基地，200余栋大棚。疫情期间，该企业持续加大生产，所有员工坚守岗位，保障对市民的蔬菜供应。“多亏邮储银行持续贷款支持，让我们的生产经营能够更加顺畅，也能够让老百姓吃上放心菜、平价菜”，该合作社负责人说。

据了解，疫情期间，该合作社出现资金需求，邮储银行北京分行第一时间展开调查审批，及时向企业提供资金支持，全力帮助复工复产。

今年正值决胜全面建成小康社会之年，在疫情冲击下，如何以“稳岗”“乐业”成为金融领域的重要命题。人行营业管理部与北京地区金融管理部门、辖内金融机构一道，落实落细人民银行和北京市委、市政府各项工作部署，按照“六稳”“六保”要求，建机制、搭平台、抓落实，有力有序，为确保如期实现全面小康目标提供有效的金融支撑。

邮储银行北京分行积极响应号召，主动为企业排忧解难，做好“六稳”工作，落实“六保”任务，推出一揽子工作举措，履行为企业融资纾困的社会责任。通过信贷重组、贷款展期、减免逾期费用、提前做好续贷安排、增加信用贷款和中长期贷款、降低贷款综合费用、适时做好风险缓释等方式全面支持相关企业。

## 全面落实减税降费政策 更好服务构建新发展格局

今年以来，朝阳区税务局持续优化税收营商环境，全面落实减税降费政策，不折不扣减到位、免到位、降到位”，用减税降费的“真金白银”助力“六稳”“六保”大局和经济高质量发展。

### ■惠企红利落地 促文娱乐产业冰融花开

自疫情以来，全国影院按下暂停键。在影院长达半年的关门停业期间，资金流短缺、人员流失、人不出数等问题，让北京百丽宫影院有限公司负责人郭义军头疼不已。

朝阳区税务局工作人员主动上门走访，及时掌握影院复工情况，并针对性开展影视行业税费支持政策专项辅导，助力影院吃透用足政策，精准享受政策红利。影院严格按照要求控制上座率，采取网络实名预约、无接触方式，生意逐渐火爆起来。恢复放映后，日常消杀防护、设备维护、员工工资等仍然是一笔不小的支出。在这个影视行业的“寒冬”，税务部门伸出的援助之手，能有效减轻我们的资金压力，我们充满信心地为市民带来期待已久的电影盛宴。”郭义军说道。

### ■利企政策落实 助小店经济重燃烟火

花开疫散，百业复苏。生产生活秩序逐步恢复，消费需求稳步回弹。为帮助市场加速回暖，朝阳区税务局扎实做好“规定动作”，落实政策、优化服务、排忧解难、畅通城市的“毛细血管”，加快“小店经济”复苏步伐。

“税务人员告诉我们，提供的餐饮服务属于生活服务业，全年免征增值税。税务部门还手把手教我们享受政策红利，对我们的帮助可谓是雪中送炭。目前，已享受减免各项税费约2万余元，进一步增强了我们搞好经营的底气。”北京渝信紫龙餐饮有限公司经理吴雄高兴地

说道。针对餐饮业纳税人普遍面临的经营难题，朝阳区税务局通过后台数据筛选，精准定位辖区内受疫情冲击较大的餐饮业企业和个体业户，主动联系走访，深入街头巷尾，为经营业主一对一送政策、送服务。

“人间烟火气，最抚凡人心。感谢税务部门的工作人员为我们提供贴心省心的服务，得益于税务部门政策和双向支持，生意越做越红火，我们也一定为消费者提供更多舌尖上的美味。”吴经理介绍，现在像渝信餐厅这样的小店客流量每天都在增加，各个小店正在加速恢复，透出新生活力。小店是人间的烟火，联系千家万户，一手提供了就业，一手方便了我们的生活。

### ■便企服务落细 为企业注入续航动力

一路走来，税收相伴。今年税收专家顾问已经三次上门了，每次上门服务、现场办公都会给我们把脉问诊，提供行之有效的税收解决方案。”范倪(北京)服饰贸易有限公司总经理杨慈岚由衷地说道。随着税收专家顾问制度在朝阳区税务局辖区内全面铺开，朝阳区税务局工作人员定期走访企业、开展结对帮扶，面对面对接需求、点对点征求意见，让税收专家顾问制度从理论制度变成生动实践。

范倪(北京)服饰贸易有限公司主营华伦天奴品牌服装、鞋包的门店销售业务。年初疫情的发生，打乱了范伦公司的销售计划，商品销售停滞，企业经营陷入困境。税收专家顾问快速梳理公司产品结构和适用政策等信息，结合公司纳税申报、风险预警、税收优惠享受等基础资料，建立起企业服务档案，第一时间提出问题解决方。辅导其申请增值税留抵退税，企业迅速收到退税款上百万元，加快了复工复产的步伐。

## 顺义区税务局积极助力第三代半导体产业发展

第三代半导体产业发展水平是一个国家现代经济与高科技力量的重要象征，也是当前世界各国科技竞争的焦点。顺义区将其作为顺义三大主导发展产业之一，并规划以中关村顺义园为核心，重点打造北京第三代半导体产业聚集区。

目前，中关村顺义园已聚集第三代半导体企业140余家，初步形成了从装备制造到材料、芯片、模组、封装检测及下游应用的全产业链格局。其中，面向5G通讯、新能源汽车、国家电网、轨道

交通、人工智能等应用领域的产业化重点项目20个。

为促进区内第三代半导体产业健康发展，顺义区税务局充分发挥税收职能作用，大力宣传扶持第三代半导体产业发展的税收优惠政策，通过“非接触式”办税缴费服务、落实“服务包”制度等方式，精确对接服务区内第三代半导体企业，确保相关企业充分享受税收红利，为企业健康发展提供税务助力。