

# 助力首都乡村振兴 邮储银行北京分行整村授信下沉田野“沃土”

乡村振兴是国之大事，服务乡村振兴亦是国有大行义不容辞的使命担当。如何以金融服务撬动乡村振兴，如何用金融创新赋能乡村产业做深做精，如何通过金融力量助力农民增收致富，针对上述难题，作为首都地区服务“三农”的金融主力军，邮储银行北京分行以整村授信为抓手，拓展服务乡村振兴的深度和广度，给出了金融服务乡村振兴的新解法。



邮储银行北京顺义区支行客户经理为东乌鸡村村民宣讲邮储金融服务

上支持农村发展，将金融资源更好用于农村人居环境整治、基础设施建设、基本公共服务能力提升、农村生态保护和绿色发展等方面，帮助提升农村经济发展水平，也为农村地区提供更便捷、更灵活的金融支持。

2023年6月，邮储银行北京分行与中国邮政北京市分公司组建乡村振兴工作专班，在北京市顺义区北小营镇东乌鸡村联合开展农村普遍授信工作，首次在北京地区完成该村已评定信用用户的全部授信，进一步扩大农村信用体系建设覆盖面。

## 助力打造乡村特色优势产业

整村授信的落地，为全面推进都市型乡村振兴，特别是为促进农村一二三产业融合发展、实现集体经济“消薄”（消除集体经济薄弱村）工作提供新的助力。

在推进整村授信的同时，邮储银行北京分行也坚持做好“土特产”文章，大力支持发展精品现代农业。围绕全市农业全产业链培育计划，邮储银行北京分行紧跟“一县一业、一村一品”发展格局，针对区域特色细分优势产业，持续开展特色行业的研究与开发，定制特色化金融服务，“量身定做”金融产品，不断丰富惠农农具工具箱。

围绕整村授信村及其周边地区，邮储银行北京分行提供包括发展目标、产业布局、金融支持政策等方面的公益咨询服务，协助与市场进行对接，拓展销售渠道，帮助打造品牌形象并提高产品竞争力，助力整村发展与当地资源和市场需求相匹配。

邮储银行北京分行相关负责人表示，在助推乡村振兴的道路上，该行将持续发挥网络覆盖面广、深度下沉的优势，主动对接乡镇需求，在惠民惠农项目、信贷资金投放等方面深耕细作，将工作场所“搬到”田间地头，用切实举措持续为农服务，以实际行动助力建设乡村振兴的“首都样板”。

## 整村授信扩容金融助农覆盖面

近年来，邮储银行北京分行坚持做“百姓身边的银行”，始终坚守服务“三农”、城乡居民和中小企业定位，紧扣首都农村经济发展特色和客户信贷需求，不断推进农村信用体系建设，加大信贷支持力度，降低农户融资成本，优化农村金融生态环境，通过集中宣讲和逐户走访相结合的方式，发挥好村委会、村内老客户、致富带头人等的关键作用，努力将金融服务送到每一位有需要的农户手中，让田野“沃土”变成金融服务“热土”，为乡村振兴增添新动能。

颇有代表性的整村授信，即是针对农村资金需求“小额、分散、快捷”等特点，以一个行政村为单位，提前对符合条件的辖区村民给予一定信用贷款额度的承诺。

依托中国邮政在乡村振兴工作中的优势，邮储银行北京分行将信用村、信用用户作为完善农村信用体系、发展整村授信业务的基础，持续优化信用村建档

评级工作，通过移动展业设备，将信用村、信用用户建设延伸到偏远山区，以点带面、点面结合，助力数字乡村和三产融合发展。

## 线上数字化精准赋能

金融助力乡村振兴的首要任务是将金融服务下沉到田间地头，通过金融活水促进三产融合，精准助力乡村振兴。

自2021年开始推进农村信用体系建设工作以来，邮储银行北京分行依托科技赋能，推出信用村、信用用户、线上信用贷款等产品和服务。截至目前，已建成信用村近300个、信用用户超6000户。

依托近几年信用村、信用用户开发取得的成果，邮储银行北京分行逐个对信用村整村进行综合评估，明确整村授信名单和农村管村客户经理，通过信用村可视化管理平台等线上数字化渠道，将多个农户纳入一个整体，减少审批时间和程序，提高贷款效率，从整体

# 首批消费基础设施REITs“起航” 华夏华润商业REIT正式获批



11月26日，证监会以及深交所官网信息显示，华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“华夏华润商业REIT”）已正式获得证监会准予注册的批复，并在深交所注册生效。

## 高能级城市核心商圈 稳健运营的优质底层资产

有关资料显示，首批申报消费基础设施公募REITs的企业有4家，它们所涉及的底层资产总额估值约140亿元，其中华夏华润商业REIT的发起人为华润置地，底层资产为青岛万象城，项目估值达81.47亿元，占据首批项目估值总和的“半壁江山”，因此获得了来自投资者的更高关注。

青岛万象城位于被誉为青岛核心广域级商圈的市南区香港中路商圈——这里不仅是青岛城市核心商圈，同时也是国内外游客来青岛旅游消费的必经之地。作为山东省建筑面积最大、入驻品牌最多的购物中心之一，青岛万象城商业建面约30.1万平方米，区位优势明显，双地铁上盖，交通便利，客群覆盖青岛全域。项目于2015年开业，2016-2022年客流量年复合增长率达7.6%，近3年营业收入复合增长率达15%。

今年上半年，青岛万象城抢抓消费复苏机遇，营业收入上半年同比增长10.9%至3.31亿元（还原减租影响），平均出租率超过98%，稳定维持高位。

华润商业REIT招募说明书也强调，优秀的运营管理和深厚的会员基础是项目未来保持业绩持续增长的关键。

作为青岛万象城的运营管理方——华润万象生活，已建立卓越的品牌招商、精益运营、大会员体系、数智化运营、平台赋能、优异团队六大核心能力，将持续助力青岛万象城发展。

## 坚持长期主义 综合实力强劲的稳健发起人

当下，随着公募REITs稳步迈入常态化发行阶段，业

内普遍认为，中国公募REITs市场“首发”+“扩募”的发展格局将逐步成型，如华润置地等实力强劲、旗下优质资产充足的稳健发起人，也因未来具备更高的“扩募”可能性，而吸引了更多投资者关注。

一方面，作为行业领先的城市投资开发运营商，华润置地坚持巩固“3+1”一体化业务组合模式，在经营性不动产业务领域深耕超过二十年，是国内最早发展购物中心业务的开发商之一，已培育出“万象城”“万象汇”“万象天地”三大商业产品线以及大量优质商业资产。

这意味着，除首发资产青岛万象城外，未来华润置地还有大量优质商业项目可作为底层资产入池。记者多方了解获悉，截至2023年6月末，华润置地旗下持有在管的购物中心67个，另有47个在建购物中心计划于2026年底前开业，资产管理规模超2000亿元，符合现行消费REITs发行标准的准资产还有约20个，且主要聚焦于一二线城市或省会等高能级城市，未来或将有机会启动扩募计划，为华夏华润商业REIT以及公募REITs市场带来更大的想象空间。

另一方面，华润置地近30年来坚持长期主义稳健发展，也让投资人更有安全感。

其2023年半年报显示，华润置地坚持“有利润的营收增长和有现金流的利润”经营策略，各项核心业绩指标稳中有升：营业额增长至人民币729.7亿元；股东应占溢利同比增长29.6%至人民币137.4亿元；核心净利润同比增长10.9%至人民币112.7亿元。

记者多方了解获悉，随着消费基础设施REITs获得政策支持，华润置地已启动资产管理平台搭建、资产管理能力建设，推动向资管业务转型，打造新的业务增长极，将抓住消费REITs发展机遇，通过积极参与首发及后续扩募，力争打造行业领先的REIT平台，构建商业资产“投融资管退”业务闭环。