

首批商业不动产REITs上报 拟募资超300亿

北京商报讯(记者 李海媛)在商业不动产投资信托基金(REITs)试点政策落地后,首批产品陆续上报。北京商报记者注意到,近日,上交所受理8单商业不动产REITs项目,基金管理人包括国泰海通资管、华夏基金、汇添富基金、华安基金,预计募集金额合计超300亿元。首批项目的资产形态包括商业综合体、商业零售、商业办公楼等商业不动产。有观点指出,商业不动产REITs的推出对盘活存量资产具有较好的导向,对于商业地产的开发商而言也意味着更好的融资渠道的建立。

1月29日—30日,首批8单商业不动产REITs项目获上交所受理。其中,华夏基金申报了3单,华安基金申报了2单,汇添富基金、中金基金和国泰海通资管则各申报了1单。项目资产形态包括商业综合体、商业零售、商业办公楼等商业不动产。

其中,华夏保利发展商业不动产REIT、华夏凯德商业不动产REIT、华夏银泰百货商业不动产REIT的预计募集规模依次为20.93亿元、40.54亿元、42.785亿元;华安锦江商业不动产REIT、华安陆家嘴商业不动产REIT预计募集规模分别为17.03亿元、28.1亿元;汇添富上海地产商业不动产REIT、国泰海通砂之船商业不动产REIT、中金唯品会商业不动产REIT预计募集规模分别为40.02亿元、50.64亿元、74.7亿元。上述8单项目预计募集规模合计为314.745亿元。

基金管理人: 华夏基金
预计募资规模:
 华夏保利发展商业不动产REIT: 20.93亿元
 华夏凯德商业不动产REIT: 40.54亿元
 华夏银泰百货商业不动产REIT: 42.785亿元

基金管理人: 华安基金
预计募资规模:
 华安锦江商业不动产REIT: 17.03亿元
 华安陆家嘴商业不动产REIT: 28.1亿元

基金管理人: 汇添富基金
预计募资规模:
 汇添富上海地产商业不动产REIT: 40.02亿元

所谓商业不动产REITs,是指通过投资于商业不动产资产支持证券,以其和相关项目公司为载体取得商业不动产的所有权或者经营权利,运营管理商业不动产以获取租金、收费等稳定现金流,并将主要收益分配给基金份额持有人的封闭式公募证券投资基金。

首批商业不动产REITs申报情况



基金管理人: 国泰海通资管
预计募资规模:
 国泰海通砂之船商业不动产REIT: 50.64亿元

基金管理人: 中金基金
预计募资规模:
 中金唯品会商业不动产REIT: 74.7亿元

预计募集规模合计:
 314.745亿元

回顾2025年12月31日,中国证监会印发《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》(以下简称《公告》)并自当日起实施。《公告》主要针对基金注册及运营管理要求、发挥基金管理人和专业机构作用、强化监管责任等内容展开。

中国证监会指出,公开征求意见期间,市

场各方对《公告》的基本思路和主要内容总体认可,认为《公告》清晰明确了商业不动产REITs业务开展的总体框架,为市场提供了稳定的制度预期,有助于推动REITs市场健康发展。

公开数据显示,截至2月1日,境内市场已成立公募REITs共80只,融资金额超2000亿

元,资产类型涵盖产业园区、仓储物流、能源、保租房等。此次首批商业不动产REITs上报,将进一步丰富公募REITs的资产类型,促进商业不动产行业的发展。

上海易居房地产研究院副院长严跃进认为,商业不动产REITs的推出有两方面积极意义。从盘活存量资产角度而言,可以降低相应的资金成本,更好地推进金融创新,对盘活存量资产具有较好的导向作用。从消费的角度来看,对于商业地产的开发商而言意味着更好的融资渠道,另外随着这一轮消费经济的向好发展,投资者对于商业不动产REITs的认可程度也会明显提高。

财经评论员郭施亮也表示,考虑到我国商业不动产的规模庞大,盘活、拓宽这类资产的资金利用率与融资渠道具有积极的意义。充分发挥REITs功能,可以利用好资本市场工具助力实体经济发展,助力商业不动产发展,将商业不动产底层资产重新盘活。

中国证监会也在发布《公告》时提到,从全球成熟市场发展经验来看,商业综合体、商业零售、商业办公楼、酒店等商业不动产是REITs重要的底层资产。我国商业不动产存量规模庞大,具有通过REITs进行盘活并拓宽权益融资渠道的内在需求。适时推出商业不动产REITs,可以更好地发挥REITs功能作用,支持构建房地产发展新模式,进一步提升多层次资本市场服务实体经济的质效。

Focus

开年险资调研忙 医药人工智能领域受关注

进入2026年,股市实现“开门红”,保险资金调研热情高涨,马不停蹄地寻找市场投资机会。东方财富Choice数据显示,截至2月1日,保险公司、保险资管公司自2026开年来合计调研上市公司751次,涉及数百家上市公司。险资动向一直是市场投资风向标,新的一年,险资看好哪些板块投资机会,又将有怎样的布局?

随着险资规模持续壮大,其投资和调研动向也被视为风向标。金融监管总局数据显示,截至2025年三季度末,保险资金运用余额达37.46万亿元,相较于二季度末的36.23万亿元增长3.39%。

北京商报记者通过东方财富Choice数据梳理发现,2026开年以来,保险公司、保险资管公司合计调研上市公司751次,无论是大型险资机构还是中小型险资机构,都在积极参与调研,寻找投资机会。其中,专业养老保险公司调研最积极,一些头部寿险公司和银行系寿险公司调研也较为频繁。

2025年,险资机构持续加码红利策略投资,青睐以银行股为代表的高股息标的。2026年,险资在关注高股息股票的基础上,加强了对人工智能、医药等热门板块的关注。从险资调研所关注的领域来看,险资机构主要关注银行、计算机、人工智能、生物医药、航天等领域,并主要聚焦于行业内高端制造和新质生产力导向的个股。例如,受到较多险资机构调研的海天瑞声、瀚基科技、阿拉丁,分别聚焦于AI数据、生物识别技术、新材料等。

上海财经大学经济学院副教授岳翔宇表示,保险资金天然追求长期稳健、高分红、低波动的资产,这是由其负债特性决定的。从2026开年的调研动向可以看出,险资在坚持这一核心逻辑的基础上,正积极适应经济结构转型,进行更具前瞻性的布局。对医药、人工智能、航天股等的关注,恰恰体现了险资在“稳健”基础上,对“长期价值”理解的深化和投资能力的进化。医药(人口老龄化、技术创新)、人工智能(新一轮生产力革命的核

心)、航天(高端制造与国家战略方向)这些领域,都代表着中国经济向新质生产力转型的明确长期趋势。投资这些赛道,就是投资中国经济的未来,这本身符合险资长周期的资金属性。

此外,银行依旧是险资关注的热点,上海银行、南京银行等都获得了险资较多关注。岳翔宇提到,银行股,尤其是优质城商行、农商行,历来是A股高股息板块的代表。其稳定的分红为险资提供了可预测的现金流,直接匹配其负债端的收益要求,是组合中提供“确定性”的重要组成部分。

尽管2025年投资“成绩单”表现不俗,但保险行业依旧面临在“低利率时期”如何拓宽投资标的、优化投资结构的“必答题”。随着中长端利率中枢持续下行,寿险业等投资回报率进一步降低,利差损风险加大。当前存款利率在“1时代”徘徊,长期资金对稳定收益的渴求变得前所未有的强烈。

国泰海通证券研报提到,险资将持续巩固债券“压舱石”地位,并逐步向长期地方债与跨境债延伸;权益占比稳步提升,并通过私募证券投资基金与举牌等方式加速入市,整体呈现出“债券更追求性价比、权益配置趋强”的趋势。

权益投资方面,险资将显现出怎样的偏好?苏商银行特约研究员付一夫预测,一方面,高股息板块(如银行、公用事业)仍是压舱石;另一方面,新质生产力相关领域(如人工智能、高端制造、新能源、生物医药)有望获增量配置。政策扶持、技术突破及国产替代逻辑强的板块,如半导体、新材料等,也可能吸引险资逐步加仓。整体上,险资将更聚焦基本面扎实、符合国家战略方向的优质企业。

“险资的建仓节奏非常审慎,通常会等待估值回归合理区间、市场情绪降温后,再逐步配置。因此,短期股价的波动更多反映市场情绪,而非险资的长期配置意图。”岳翔宇补充表示。

北京商报记者 李秀梅

寿险保费双位数增长 2025年保险业再进阶

2025年全年,保险行业交出了怎样的答卷?2月1日,北京商报记者了解到,金融监管总局近日公布的数据显示,行业累计实现原保险保费收入6.12万亿元,同比增长7.43%。人身险板块无疑是拉动增长的主力引擎,全年人身险公司原保费收入达4.36万亿元,同比增长8.91%。其中,寿险业务以3.56万亿元的收入和11.4%的同比增速一马当先。相较而言,人身险公司和财产险公司的健康险业务在2025年的整体表现略显平淡,未能突破万亿元保费大关。

业内人士分析指出,当前保险业的增长动力,显著侧重于满足居民的长期储蓄和财富管理需求,而保障型业务的拓展则进入攻坚期。展望未来,如何在巩固储蓄优势的同时,有效激发健康、养老等领域的真实保障需求,突破结构性瓶颈,将是行业从规模扩张迈向高质量发展的关键命题。

2025年保费“画像”出炉

1月30日,金融监管总局发布2025年度保险业经营数据。截至2025年末,保险业总资产突破41万亿元,同比增长15.06%;与此同时,全年累计赔付支出2.44万亿元,同比增长6.2%。

2025年,保险业原保险保费收入6.12万亿元,相比2024年的5.7万亿元同比增长7.43%,不及2024年的两位数增长。

具体到公司层面,2025年,人身险公司原保费收入4.36万亿元,同比增长8.91%。寿险、健康险和意外险分别为3.56万亿元、0.77万亿元和0.04万亿元,分别同比增长11.4%、-0.41%和-9.85%。

众托帮联合创始人兼总经理龙格表示,寿险的高增长主要得益于利率下行环境下,其储蓄功能对居民的吸引力增强以及行业渠道改革见效。

“2025年保费增速放缓至7.43%,是在2024年高基数上的稳健增长。”龙格也表示,增速回落主要源于宏观经济环境影响投保节奏,以及健康险这一重要增长引擎动力减弱。这标志着行业从高速增长步入注重结构优化的高质量发展阶段。

健康险近年来备受寄予厚望。2025年,人身险公司和财产险公司的健康险全年累计总保费收入9973亿元,距离万亿里程碑仅一步之遥。细分来看,不同于人身险公司的健康险保费收入同比略有下滑,财产险公司的健康险业务则实现了11.3%的较快增长,贡献了2274亿元保费。

冲刺万亿元关口未果,是健康险面临深层挑战的一个缩影。“保费1万亿元是健

康险行业呼唤多年的指标,此次没有实现突破,一方面是行业多年增长困境的体现;另一方面也要看到2025年健康险市场结构和监管政策的巨大变化,分红型健康险、商业长期护理保险,将为下一阶段健康险的增长提供坚实基础。”北京工商大学中国保险研究院副秘书长宋占军表示。

中国保险行业协会近日披露的数据显示,在政策支持和市场需求的双重驱动下,健康险近十年年均复合增长率超过20%,在售医疗保险产品超过1.1万个。在业内人士看来,尽管政策层面持续发力,如《关于推动健康保险高质量发展的指导意见》出台,意在引导产品创新与服务深化,但市场需求的进一步激发仍需时间。

视线转向财产险市场,财险公司2025年保费增幅仍较小。2025年财险行业累计原保费收入1.76万亿元,同比增长3.92%,较2024年增速略有下降。主力险种车险和近年来备受关注、政策频出的非车险,原保费收入分别为9409亿元和8161亿元,同比分别增长2.98%和5.03%。在龙格看来,财产险业增速将保持平稳,健康险、农险在内的非车险将成为核心增长动力,占比进一步提升。行业整体将更加注重结构优化与服务实体经济的能力。

人身险稳步增长能否延续

如果说2025年的保费结构图景是结果,那么贯穿全年的预定利率调整则是驱动这场变局最深层的引擎之一。回顾过去一年,人身险市场最大的变化之一无疑是预定利率调整。

从2.5%降至2%及以下,这看似细微

的百分比变化,如同推倒了一块多米诺骨牌,彻底改变了保险产品的收益逻辑与市场竞争格局。在政策落地前,市场经历了一波“抢购潮”,许多客户提前锁定相对较高的利率,这也在一定程度上预支了后续需求。

潮水退去后,行业必须面对一个核心问题:当固定收益的吸引力因利率下调而减弱,保险业拿什么留住客户?

市场的答案迅速而清晰:分红险。它取代传统的固定收益产品,成为各家公司“开门红”及全年销售的主力。这类产品“保底+浮动”的收益机制,将保险公司的投资经营成果与投保人利益更紧密地捆绑。这意味着,客户在获得一个基础保障的同时,也有机会分享保险公司在投资端的超额收益。然而,这对一线销售提出了前所未有的高要求。代理人不能仅演示确定的数字,而需要具备更强的金融素养,能够清晰解释分红的不确定性、演示逻辑,并合理管理客户预期。销售队伍的专业化转型,已成为产品成功转型的前提。

挑战虽存,但机遇更深。业内人士分析指出,市场需求依然旺盛,2026年保险产品预定利率仍高于银行存款,相对吸引力明显。同时,存款利率持续下调,利好包括终身寿险、分红险、年金险等产品的销售。

展望2026年,人身险有望在结构调整中延续稳健增长。龙格认为,展望2026年,人身险业将延续稳健增长,寿险仍是主力,健康险有望在产品创新下企稳回升。

国泰海通非银刘欣琦团队基于2025年保险业保费收入表现发布研报表示,预计居民保险储蓄需求旺盛推动2026年新业务价值景气增长,特别是银保渠道将成为上市险企价值增长的显著增量;长端利率阶段性企稳,叠加保险公司增配优质权益资产利好,将稳定投资收益率。此前保险板块处于系统性低估,看好由负债端2026年开门红销售景气、资产端利率回升及地产利好政策共同驱动保险股估值修复。

华西证券研究所发布的研报也显示,看好负债端2026年开门红高景气度有望推动一季度新业务价值同比大幅增长以及分红险转型使利差压力继续缓解,进而推动保险股估值修复。

北京商报记者 胡永新