

公募REITs年内首发28只 种类扩容制度更新



年内迎多品种扩容

9月23日,国金嘉泽新能源REIT启动网下询价,成为新能源REITs又一代表性项目,也折射出今年公募REITs资产端快速扩容的火热态势。9月20日,市场刚刚迎来首批燃煤发电公募REITs。除能源赛道外,商业不动产、租赁住房等过去相对少见的资产类型也加快入场脚步,年内多只新品接连获批发行,公募REITs底层资产类型实现多点突破。

本轮扩容最鲜明的特征,正是资产类型向“新质资产”的密集突破。据Wind数据,截至9月22日,公募REITs年内首发获批已达28只,仅9月单月就有8只产品拿到批文,成为公募REITs推出以来为数不多的供给较为集中的月份。

9月22日,长城基金发布公告称,长城华能燃煤发电REIT将于9月28日启动网下询

价,询价区间为2.716元—3.319元/份,并将通过网下询价最终确定基金份额的认购价格。而就在几天前,长城华能燃煤发电REIT、华夏华润电力燃煤发电REIT相继获批,成为首批燃煤发电公募REITs,意味着能源类REITs从风电、光伏进一步延伸至燃煤发电,补上了电力板块重要的资产拼图。

除能源赛道外,隧道、商业不动产等新品类也加快入场脚步。4月22日,东方红隧道股份高速公路REIT在上交所正式挂牌上市,国内首单以隧道为底层资产的公募REITs成功登陆资本市场。6月18日,首批商业不动产REITs上市仪式在上交所成功举行,上市的4只产品分别为汇添富上海地产商业REIT、中信建投首农商业REIT、国泰海通砂之船商业REIT、中金唯品会商业REIT,募集资金规模合计约203亿元。

时间扩展至年内,多只新品接连获批发行,公募REITs底层资产类型实现多点突破。

近期商业不动产领域,以吾悦广场、华住旗下酒店等底层资产的消费类REITs(如广发新城吾悦REIT、华泰紫金华住安住REIT)相继启动询价;租赁住房、保障性租赁住房等品类亦持续扩容。

中国人民大学重阳金融研究院研究员刘英指出,相较传统基建,新赛道REITs成长性更强。煤电等资产与数字经济、能源转型等国家战略高度契合,需求增长空间大,成长属性突出。商业不动产、新能源、消费基础设施等新赛道持续扩容,资产图谱不断丰富,从传统基建向新经济领域延伸,也为投资者提供更多元的选择。

首次纳入商业不动产REITs

新品持续扩容的同时,公募REITs也在近日迎来一轮制度汇总和调整。9月21日,中基协发布《公开募集不动产投资信托基金

(REITs)制度规则汇编》的通知,这是对近年来REITs业务规则的一次系统性梳理,将分散在各环节的规则集中呈现。

汇编系统收录截至2026年8月有效的36件业务制度规则,覆盖发行注册、审核、上市交易、信息披露、资产评估、扩募及治理等REITs各环节,将原先散落于通知、指引、业务问答中的碎片化规定一册归集。尤为关键的是,汇编首次将商业不动产REITs相关制度纳入其中,自2025年底商业不动产纳入试点范围以来,相关配套规则至此进入系统化规范阶段,为商业地产资产的常态化发行补齐了制度拼图;规则的集中呈现也显著降低了市场主体的信息搜寻与合规成本。

刘英表示,中基协首次将36件业务规则系统化汇编,并纳入商业不动产REITs制度,标志着公募REITs从“试点探索”走向“制度定型”。对申报审核而言,规则的系统化意味着标准统一、流程提速,各环节审核标准、材

料要求、流程节点更加明确,减少“一事一议”的模糊地带,有助于提高审核的可预期性。

财经评论员郭施亮也持相似判断,表示申报审核流程逐渐规范化、清晰化,未来公募REITs的定价体系会越来越完善成熟,逐渐减少定价主观性与随意性,当规则边界越来越清晰、定价机制越来越明确完善,将会吸引更多长线资金入场。

刘英补充指出,制度完善对定价体系的稳定作用同样明显。一是信息披露更规范。统一的规则强化了底层资产运营数据、估值假设、现金流预测的披露要求,减少信息不对称;二是估值方法更统一,规则对资产评估、收益法测算等作出规范,抑制估值泡沫,使发行定价和二级市场交易价格更贴近资产真实价值。与此同时,制度完善也吸引更多长期资金和专业机构参与,提升定价的机构化、理性化程度。在刘英看来,制度从“碎片化”走向“系统化”,向市场传递了监管层长期支持公募REITs发展的明确信号,稳定了各方预期,行业长期发展信心显著提振。

扩容提速之下,市场也面临新的考题。商业不动产的“破发”隐忧、煤电等新资产的现金流稳定性与估值风险,都将检验行业发展提速能否转化为耐力。郭施亮认为,公募REITs新品越来越丰富,市场规则与制度越来越完善规范,有利于提升REITs市场的竞争力与吸引力,当前公募REITs市场正处于扩容与提质相结合的发展方向。

展望未来,刘英指出,公募REITs市场正站在“制度定型+资产扩容”的双重机遇期,随着新赛道资产持续登场、长期资金加速入市、配套生态不断成熟,中国公募REITs市场有望从“量的扩张”迈向“质的提升”,成为服务实体经济、盘活存量资产、丰富居民投资渠道的重要力量。

北京商报记者 刘宇阳 实习记者 王思奕

聚焦

Focus

“请3休13”催热超长黄金周 旅行保险怎么选

2026年中秋、国庆假期即将到来,由于两节仅相隔3天,“请3休13”拼假方案走红,超长黄金周,长线游、出境游、深度游热度持续攀升。

旅游时间变长的同时,旅途当中各类不确定情况也随之增多。航班延误、行李晚到、突发疾病,甚至旅途中摔伤蹭磨,都可能让原本顺畅的旅程临时卡壳,并带来计划外的时间和费用成本。因此,旅行保险成为不少游客的选择。什么样的产品适合长途旅行?去往不同目的地,该挑选哪类旅行保险?9月23日,北京商报记者采访了业内专家,为游客们带来一份实用的投保指南。

提前规划按需投保

当前,文旅市场持续升温,旅行保险赛道不断扩容,各大保险机构、线上销售平台持续加码场景化产品布局,市面上针对性极强的旅行保险产品层出不穷。

综合来看,保险公司针对旅游设计的保险产品中,各险种保障范围各不相同,有专门为旅游景点可能发生的意外提供保障的险种,有专门针对旅途中乘坐交通工具风险提供保障的险种,有从旅游开始至结束提供全程保险保障的险种,还有各种旅游附加保险,种类非常丰富。

价格方面,依据保障额度、保障期限、保障内容不同,保险产品的价格从十余元到上千元不等。这些保险的保障时间最长可达一年,并且多数境外旅行保险的责任还提供旅行者随身财产、银行卡盗刷等多项责任。一般而言,保险责任越多,保障时间越长,保费也就越贵。

在制定出游计划的同时,不少消费者选择将保险产品列入随行清单。那么,对于不同出行场景而言,如何根据旅行路线

挑选合适的保险?苏商银行特约研究员武泽伟表示,游客挑选旅行险,首先需要结合目的地行程时长和游玩项目做基础判断。境内短途出行可以优先选择保障精简的旅行意外险产品,重点覆盖意外医疗和行程相关损失,长途旅游则保障要更为全面。如果行程包含潜水、滑雪、登山等高风险运动,普通旅行意外险通常将这些列入免责范围,需要额外配置专项户外运动保险。对于自驾游的游客来说,购买专门针对自驾游保险尤为重要,它能提供道路救援、车辆故障维修等服务,保障旅途中的安全与顺畅。

“如果路程较短、不随身携带贵重物品,应该主要考虑人身安全方面的保障。如果路程较远,需要乘坐飞机和火车,可考虑投保航空意外险、火车意外险、航班延误险等。”业内人士表示。

出境游购险关注救援能力

由于中秋、国庆假期接近,出境游玩成为不少人的选择。

出境游需求攀升的背后,境外旅行风

险不可忽视。业内人士表示,境外旅游最常见的风险包括意外伤害、突发疾病、个人财产遗失或被盗、行李延迟或丢失等。消费者可以根据自己的旅行目的地、是否参加高风险运动、旅行时间长短、个人财务负担能力等综合考虑选择不同的保险。出境游投保需要重点关注医疗保障额度和承保区域范围。武泽伟提示,境外医疗服务成本偏高,需要匹配充足的医疗保额。游客要核对保单承保地区,部分出境产品会对出行目的地做出限定,游客要确认出行地点符合条款要求。投保时间上尽量提前完成操作,保证保单生效时间早于出境时间。

意外发生后能不能及时获得帮助或救援,同样需要考虑。在国外语言不通、人生地不熟是多数人需要面对的情况,选择带有全球紧急援助服务的境外旅行保险至关重要,旅行途中无论是意外受伤、身体生病甚至行李物品遗失,都可以拨打电话求助。有保险销售人员强调,消费者需要留意紧急救援服务,境外突发状况下救援网络的覆盖能力十分关键。消费者也要了解理赔材料要求,提前留存保单和救援联系方式,便于海外发生风险时快速对接机构。

除了按照旅途规划,读懂免责条款、规范投保流程,则是规避理赔纠纷的重要环节。武泽伟表示,消费者要首先确认保单生效和终止时间,保证保障完整覆盖行程。需要重点研读免责条款,明确哪些情形不在赔付范围之内。投保时要如实填写个人信息,不能隐瞒健康状况。发生意外之后,要按照保单要求及时向保险公司报案,妥善保存医疗票据和相关证明材料。不要轻信营销页面的简化宣传,一切保障判定都以正式保险条款为准。做好这些细节,能够有效减少后续理赔争议,保障自身权益。

北京商报记者 李秀梅

贵州3地农商行筹建 多地农信改革提速

北京商报讯(记者 孟凡震 周义力)近期,农信领域改革持续加码。9月22日,国家金融监督管理总局贵州监管局发布三份批复文件,同意筹建贵州铜仁农村商业银行、遵义农村商业银行、安顺农村商业银行。

每份批复中均明确,筹建工作小组应严格按照有关法律法规要求办理筹建事宜,自批复之日起6个月内完成筹建工作。筹建期间接受金融监管分局的监督指导。筹建工作完成后,应按照有关规定和程序向当地金融监管分局提出开业申请。

2025年12月,在贵州农商联合银行挂牌发布会上,贵州省委金融办、省委金融工委副主任、副书记龚雁指出,贵州农信社改革遵循“一体谋划、统筹推进、分步实施”原则,分两步推进:第一步将省联社改制组建为贵州农商联合银行;第二步由贵州农商联合银行自上而下注资,推动组建9家市(州)农商银行,最终形成“1家农商联合银行+9家市(州)农商银行”的新型省级两级法人架构。

整套改革节奏稳步推进。今年6月,国家金融监督管理总局贵州监管局陆续批复毕节、黔西南、六盘水三家农商行筹建;8月18日,上述三家农商行及其分支机构获批开业。而此次铜仁、遵义、安顺三家机构再获筹建批复,标志着贵州“1+9”两级法人布局进入加速落地阶段,农信资源整合、治理架构升级持续提速。

放眼全国,省联社改革已形成清晰的两大阵营。截至目前,全国已有浙江、山西、四川、广西、江苏、江西、贵州7个省份落地农商联合银行模式,通过保留基层农信机构的独立法人地位,兼顾改革灵活性与市场适应性。

与贵州两级法人路径截然不同,今年3月,甘肃农商行获批筹建,成为年内首家落地的省级统一法人农商行,也成为继辽宁、海南、河南、内蒙古、吉林、新疆之后,第7个明确以统一法人模式推进省联社改革的省份。9月18日,甘肃农信改革再落关键一

子。国家金融监督管理总局甘肃监管局批复同意甘肃农村商业银行吸收合并省内24家机构,承接24家机构的资产、负债、业务、网点、人员及各项权利义务,并将其改建为分支机构。

一省分步筹建市级法人、一省集中整合县域机构,两种差异化路径,正是全国农信改革“一省一策、因地制宜”的缩影。苏商银行特约研究员付一夫分析,各省改革路径的选择,核心考量取决于省域农信机构的风险状况、机构质量与省级统筹能力。选择统一法人模式的省份,核心在于风险出清效率,适合风险包袱重、省级统筹能力强的地区;选择联合银行模式的省份,通常省内农商行整体资产质量尚可,县域法人仍有持续经营价值,省级平台更多扮演赋能角色。

两种改革模式各有优劣、适配不同区域的实际情况。付一夫进一步表示,分步整合模式改革震荡小,能逐步磨合治理机制,但耗时较长且需持续政策支持。一次性集中合并的优势是风险出清彻底,整合效率高,但改革成本集中释放,对省级财政的资本补充能力要求极高。

不过付一夫同时强调,两类模式并非完全割裂。实操中,辽宁、河南等统一法人省份均采用分步推进策略,甘肃也同样分批次完成机构整合,减少整合过程中的市场波动。整体而言,没有绝对最优的改革方案,只有最适配地方发展与风险化解节奏的选择。

展望行业未来,付一夫判断,全国农信改革分化态势将持续深化。经济基础雄厚、县域行社资质优良的省份将继续完善联合银行的治理体系;风险化解压力较大的省份将稳步推进统一法人整合模式。行业改革重心也将从前期简单的机构合并、牌照整合,转向治理重构、权责厘清、机制升级的深层次变革,在守住金融稳定、深耕县域普惠金融的同时,推动地方农信体系向市场化、规范化、集约化高质量转型。