

## 证监会启动不动产私募投资基金试点

近日，证监会启动不动产私募投资基金试点工作，在现有股权投资基金框架下，新设“不动产私募投资基金”类别，并采取差异化的监管政策，以期进一步发挥私募基金多元化资产配置、专业投资运作优势，满足不动产领域合理融资需求。按照要求，不动产私募投资基金的投资范围包括特定居住用房（包括存量商品住宅、保障性住房、市场化租赁住房）、商业经营用房、基础设施项目等。



## 新财富

第三十六期

责编 段晓东 王瑜 美编 郑燕 审读 王忠良 排版 林艳

财富聚焦

青岛农商银行百余名金融助理活跃于田间地头

## 用向下的“扎根”换来向上的力量

□青岛日报/观海新闻记者 傅军

## 构筑银政服务新格局

在青岛农商银行，百余名金融助理围绕党建联抓、发展联促、治理联推、服务联做，制定资源、需求和服务“三张清单”，构建起“党建+金融”服务模式，即通过支部协同、党员互助，做好普惠金融服务。

青岛农商银行胶州支行与共建单位联合开展“千村万户金融服务站”社群建设活动，依托自然村（社区）党群中心设立金融助理服务窗口，选聘金融网格员，组建微信服务群，启动新增“小微云”计划，逐步实现119个新村金融网络全覆盖，延伸了基础金融服务触角，极大提升了村民金融服务的便利性。

西海岸分行金融助理本着对群众需求“马上就办、办就办好”的原则，积极对接驻村干部，量身定制贷款方案，免费开展直播带货、抖音推广和客户引流，解决驻点村庄产业难题，为乡村产业振兴提供有力金融支撑。红岛河套支行与社区签约共建协议，为社区闲置资金设计定期存款和结构性存款产品配置方案，实现了政银双赢。同时，金融助理深化与银担、同业平台合作，重点面向新型农业经营主体、小微企业主、创新创业等客群，推广政策类、贴息类贷款，在打造差异化竞争优势的同时，提高了金融服务实体经济质效。

截至2022年12月31日，金融助理所在的支行各项贷款余额较年初增加50.21亿元，党组织优势互补为实现乡村振兴汇聚强劲动能。

## 践行普惠金融责任

金融助理还紧跟当地战略规划，贴近产业布局、重点客户和重大项目，聚焦“三农”“小微”金融需求，将“四张清单”、整村授信、客户

经理驻点办公有机结合，构建体系化、流程化的网格深耕模式，利用信贷杠杆，补齐基础设施“短板”、壮大特色产业“引擎”，疏解资源环境约束“瓶颈”，切实提升了普惠金融服务质效。

莱西日庄支行、店埠支行金融助理坚持“走下去”，对辖区内种养殖大户实行建档管理、定期走访，实地了解产销量、市场行情及资金周转情况，结合客户资金需求一对一制定配套金融服务，2022年四季度发放各类贷款近500万元。

平度支行金融助理坚持在“做小做散”上下功夫，持续加大小额贷款投放力度，在驻点办公中了解到当地石材加工企业、草编工艺企业等受疫情影响货物积压严重、应收账款回笼延期后，积极采取降息缓贷、增加授信等措施，通过“信e贷”“税e贷”等产品为企业提供融资支持，累计发放贷款1760万元，最大程度降低了企业损失。

此外，金融助理积极参与市农业农村局、市农担公司组织的“信贷直通车乡村行”主题宣传活动，协助乡镇、街道张贴宣传挂图，创新组织形式多样的送金融知识和金融服务下乡活动，引导符合条件的农业经营主体扫描青岛农商银行专属二维码申请贷款，持续加大对农业经营主体的信贷支持，累计发放信贷直通车贷款7925万元，扩大农业经营主体的覆盖面和受益面，引导更多金融资源进村入户，助力今冬明春粮食生产和乡村建设。

截至2022年底，青岛农商银行金融助理所在网点新增“四张清单”有效对接客户超50万人，开展无感授信村居网格900余个，覆盖人数达到近60万人，新增普惠金融贷款22.4亿元，支农服务主力军地位进一步夯实。

## 搭建乡村振兴“连心桥”

主动聚焦新市民重点领域服务需

求，青岛农商银行金融助理持续推进新市民金融服务覆盖和延伸，切实增强新市民客户生产生活获得感、幸福感和安全感。

围绕新市民生产消费需求，青岛农商银行加大信贷产品创新力度，推出“幸福E贷”“畅流E贷”等新市民特色信贷产品，真正将输血变为造血，助力新市民向幸福生活加快迈进。

积极开展新市民金融服务宣传月活动，主动联络服务地区组织部门，围绕新市民“创业就业”“住房安居”“教育培训”“医疗养老”“便民服务”等重点需求集中宣传，惠及新市民3.3万余人；面向新市民群体发放各类贷款近6000万元，外联内促，将优质高效金融服务送到新市民家门口。

依托政银互联，青岛农商银行积极对接税务部门，成功实现小微云渠道城乡居民社保征缴新模式上线，2022年全年累计办理城乡居民医保征缴业务13.9万人次。金融助理充分发挥便民服务点渠道优势，围绕城乡居民养老保险、医疗服务保障，积极开展第三代社保卡更换、电子社保卡、养老保险及医疗保险缴费参保业务宣传，践行便民为民服务初心。充分发挥“网格化”作用，金融助理立足厅堂、深入社区，走遍村庄开展金融宣讲、帮扶贫困群众，以贴心、务实、专业的服务赢得了广大群众的认可。

下一步，青岛农商银行将继续依托金融服务与地方基层治理相结合的联建共建模式，打造“力量+”“精准+”“智慧+”“品质+”“温度+”“效能+”六个一级服务，聚焦推进农业农村现代化，因地制宜、稳抓稳打、注重实效，助力乡村产业链条升级，拓宽农民增收致富渠道，巩固拓展脱贫攻坚成果，扎实推动乡村产业、人才、文化、生态、组织振兴。

财富眼

## 理财净值化转型迈入深水区

□莞棋

在资管新规确立的主动化、净值化监管导向下，银行理财行业正走上高质量发展道路，理财净值化转型迈入深水区。

银保监会近日表示，正在研究谋划2023年银行业保险业服务实体经济一系列监管政策措施，其中包括引导银行理财业务持续健康运行。

银行业理财登记托管中心《中国银行业理财市场年度报告（2022年）》披露的最新数据显示，2022年，银保监会坚定落实资管新规，加强风险隔离，促进银行理财业务深化改革和规范发展，引导银行理财业务持续健康运行，理财产品净值化转型成效显著，截至2022年底，净值型理财产品存续规模26.4万亿元，占比95.47%，较2021年同期增加2.52个百分点。

受内外部因素影响，2022年资本市场震荡加剧，银行理财产品净值出现两轮较大波动，引发短暂的“赎回潮”。数据显示，2022年3月和11月出现两轮“破净”潮，部分投资者主动赎回，理财产品存续规模有所下降，较上年下降1.35万亿元，降幅为4.66%。规模回落也与占比超过三分之一的现金管理理财产品整改有关。

《中国银行业理财市场年度报告（2022年）》还显示，投资者风险偏好明显下降，一级（保守型）和二级（稳健型）的投资者占比上升，其他等级的投资者占比均下降。

有专家认为，2023年理财产品赎回压力已经大大减轻，但另一方面，挑战与机遇并存，银行和理财公司应认真反思与复盘，正视市场变化，进一步找准理财业务的定位。

相比于公募基金，理财产品稳健性更加显著；相比于各类存款，理财产品收益性更加突出。如果理财产品能够较好地平衡稳健性和收益性，那么将在超百万亿的资管市场中发挥自己的独特价值，成为居民资产配置的重要选择。否则，银行理财可能将成为资管市场的“鸡肋”。

提高对趋势的研判能力和应对能力将成为银行理财公司的重中之重。

目前，部分理财公司采取摊余成本法及混合法，试图解决理财产品净值大幅波动的问题。但最根本的是完善激励约束机制，加强能力建设，提升投研能力和培养投研人才，提升对宏观形势和金融市场研判水平，使投研能力更好地与市场变化和投资者需求相匹配。同时，要根据市场和客户变化，及时调整优化资产配置和投资策略。

投资者教育也成为净值化转型的必要条件。在加强风险评测的基础上，银行理财公司应向不同投资者提供不同风险等级、期限的理财产品，因人而异将是银行理财的长期命题。如果投资者对理财产品净值回撤比较敏感，理财产品应更加突出稳健性，平滑净值波动。对高净值客户，则应提供更丰富的产品，包括权益类产品。此外，去年部分R1、R2等级产品出现较大的净值波动，理财公司应查找原因，风险等级评定应更准确有效。

## 国家外汇局跨境金融服务试点落地青岛

试点首日6家涉外企业获授信1.3亿美元

2月20日，中国银行青岛市分行、浦发银行青岛分行、兴业银行青岛分行、浙商银行青岛分行、青岛银行、青岛农商银行6家银行成功通过跨境金融服务平台为青岛6家涉外企业授信1.3亿美元，标志着跨境金融服务平台“银企融资对接”应用场景试点落地青岛。

为进一步加大金融服务实体经济力度，帮助涉外企业特别是中小微企业拓宽融资渠道，国家外汇管理局依托跨境金融服务平台创建了“银企融资对接”应用场景，在全国10家分局试点。外汇局青岛市分局作为全国首批试点，自2月20日起在全市范围内开展应用场景试点。

“银企融资对接”应用场景借助区块链技术打通了银企沟通桥梁，企业可通过该应用场景自主发布融资需求，银行查看到企业发布的融资需求后，在限定时间内进行线上对接操作，相较传统的线下融资服务，有效节约了银企对接沟通成本和银行获客成本。同时，该应用场景允许在获得企业授权情况下，向银行提供真实可靠的企业跨境信用数据，增信支持企业融资，为中小微企业经营发展注入金融活水。

下一步，外汇局青岛市分局将以试点工作为契机，继续积极落实服务实体经济有关要求，不断提升涉外企业融资结算便利，推动全市涉外经济高质量发展。

傅军

财富圈

## 青岛住房公积金贷款信息接入人行征信系统

记者从市住房公积金管理中心获悉，自2月20日起，青岛市个人住房公积金贷款数据将分阶段接入中国人民银行征信系统。

按照“先增量、后存量”的工作要求，首批接入的为2022年7月1日后申请住房公积金贷款的数据，剩余数据将分批次接入。

此举推出是为加快推进住房公积金数字化转型，加强社会信用体系建设，有效防范风险。住房公积金贷款的借款人应及时关注个人贷款还款情况，及时足额偿还住房公积金本息，保护个人信用。目前，全国多个城市已启动住房公积金信息接入征信系统的工作，如苏州已自2023年1月1日起，将公积金贷款信息纳入个人信用报告。

记者了解到，开年以来青岛市住房公积金贷款保持平稳增速，在支持刚性、改善性住房需求等方面持续发挥作用。1月，全市住房公积金业务共收缴公积金27.91亿元，同比增长17.42%；提取住房公积金20.96亿元，同比增长6.94%，其中支持职工购房、偿还贷款、租房等住房消费提取16.53亿元，共计为2071户职工家庭发放公积金贷款9.46亿元。

为扩大公积金的保障范围和支持力度，2022年青岛市持续发力“租购并举”，将首套住房公积金贷款最高额度提高至80万元，申贷缴存时限缩短到6个月，二手房贷款期限与房龄之和延长到50年，不再按房龄阶梯式提高首付比例，并下调首套房贷款利率0.15个百分点，支持多子女家庭首套房贷款额上浮20%；在全省率先推出提取公积金支付购房首付款业务，提取范围阶段性放宽至购房人直系亲属；制定“商转公”相关政策，为之前因开发商拒贷而未能享受公积金低息贷款的刚需群体提供政策保障，支持刚性、改善性住房需求。此外，我市还修订租房提取公积金管理办法，提取次数由每年一次调整为每月一次，支持多子女家庭按实际房租支出提取公积金。

丁倩倩

## 全面注册制“开闸”，股民“打新”更需理性

□青岛日报/观海新闻记者 丁倩倩

日前，证监会宣布全面实行股票发行注册制。

发令枪一响，市场各方跑起来。证券交易所、全国股转公司、中国结算、中证金融、证券业协会配套制度规则同步发布实施。其中深交所发布“未盈利的科创企业也可在创业板上市”的专项通知，配套全面注册制进一步放宽IPO申请条件。

有投资者发出疑问，全面注册制改革的目的是什么？上市门槛放宽是否会导致资本市场企业质量鱼龙混杂？新的市场环境下，股民应该如何选？

## 全面注册制改啥啥

全面注册制改革核心是转变证监会职能，将公司IPO的决定权交给市场，强化市场约束和法治约束。

实际上，早在2019年首批25家公司登陆科创板交易，注册制改革这一重要任务便正式启动，随后创业板和北交所相继进行注册制试点，此次实行全面注册制即是建立在试点基础之上，进一步改进主板交易制度，主要措施包括新股上市前5个交易日不设涨跌幅限制、优化盘中临时停牌制度，以及新股上市首日即可纳入融资融券标的、优化转融通机制、扩大融券券源范围等。

全面注册制改革的重点是审核注册制，在以往实行核准制的时候，公司上市的所有审核工作都由证监会相关部门负责完成，核准后就可以IPO。注册制将原来证监会履行审核委员会的权限放下至交易所，由交易所对企业是否符合发行条件、上市条件和信息披露要求进行全面审核，证监会则基于交易所的审核意见依法做出是否同意注册的决定。

全面注册制的直接影响一方面是将大大提高发行效率。有业内人士介绍，过去实行核准制，公司IPO可能需要等待2至3年，而注册制整体效率会更高，如创业板实施注册制试点以来，发行审核周期由2019年的594天缩短至

现在的平均300天，预计主板在实施注册制之后也将实现审核效率的明显提升。

另一方面影响是将进一步畅通科技创新企业的融资渠道。全面注册制之下，上市的整体比以前更加优化，特别是深交所同步发布专项通知，符合条件的未盈利企业也可在创业板上市，让原来达不到核准制要求，尤其是资金需求大、回报周期长的硬科技企业，也可通过IPO实现融资。

证监会表示，全面注册制具有里程碑意义。发行制度改革仅仅是一个起点，后续还有并购重组、信息披露、监管体制、退市机制以及法律制度建设等，都将根据注册制的要求进行市场化改革调整。中国人民大学中国资本市场研究院联席院长赵锡军日前接受采访时称，全面推行注册制，意味着资本市场拥有了一个更加现代化的基础性制度，让各个主体能够发挥自己的专业能力，是更加成熟的表现。

证监会表示，全面注册制具有里程碑意义。发行制度改革仅仅是一个起点，后续还有并购重组、信息披露、监管体制、退市机制以及法律制度建设等，都将根据注册制的要求进行市场化改革调整。中国人民大学中国资本市场研究院联席院长赵锡军日前接受采访时称，全面推行注册制，意味着资本市场拥有了一个更加现代化的基础性制度，让各个主体能够发挥自己的专业能力，是更加成熟的表现。

新政对存量上市公司也有影响，即退市常态化。2019年注册制试点落地以来，A股退市制度改革效果显著，根据光大证券的统计，2022年全年退市上市公司数量达到50家，两年来退市公司数量已占过去30年来退市公司数量的40%；从退市结构来看，2022年50家退市公司中强制退市达42家，退市原因多为经营恶化所致。全面注册制之下，退市标准更加多元，预计上市公司退市率将有所提高，“优胜劣汰”的生态有望进一步形成。

一位私人股权投资机构负责人表示，长期以来，A股市场“炒壳”之风盛行，全面注册制之下，退市增加了上市公司的流动性，有助于引导投资者进一步树立理性投资、价值投资和长期投资的理念，让更多资源流向符合国家战略的产业、科技产业、新兴产业等领域。

另外，全面注册制明确了各上市板块的定位，主板上市的以业绩优良的大盘蓝筹股为主，创业板上市的以成长型的创新企业为主，科创板上市的以“硬科技”初创企业为主，而北交所则偏向于初创期成长性好的中小企业，如“专精特新”和“单项冠军”等。股民可根据自己的风险偏好选择不同的市场板块，同时要更关注市场信息披露，根据企业信息来做出理性决策。

在定价环节，注册制取消了“23倍发行市盈率”的窗口指导，主板也将像科创板和创业板一样询价定价，靠“打新”躺赢的时代一去

不返。

破发将成为常态。据澎湃新闻统计，2022年A股市场新挂牌上市公司中，实施注册制的科创板、创业板及北交所挂牌企业共357家，121家首日破发，破发率约为33.9%；而主板上市的71家企业中，首日破发的为0。据多位业内人士分析，全面注册制之后，主板上市首日破发也将常态化。另外，注册制还规定“新股上市5个工作日内不设置涨跌幅”，这意味着新股市上市后价格波动会比较大。

业内人士就此建议，投资者应优先关注基本面较强、竞争壁垒较高的优质新股。对于风险承受能力低的普通投资者，应该慎重参与上市5日内的股票交易。

新政对存量上市公司也有影响，即退市常态化。2019年注册制试点落地以来，A股退市制度改革效果显著，根据光大证券的统计，2022年全年退市上市公司数量达到50家，两年来退市公司数量已占过去30年来退市公司数量的40%；从退市结构来看，2022年50家退市公司中强制退市达42家，退市原因多为经营恶化所致。全面注册制之下，退市标准更加多元，预计上市公司退市率将有所提高，“优胜劣汰”的生态有望进一步形成。

一位私人股权投资机构负责人表示，长期以来，A股市场“炒壳”之风盛行，全面注册制之下，退市增加了上市公司的流动性，有助于引导投资者进一步树立理性投资、价值投资和长期投资的理念，让更多资源流向符合国家战略的产业、科技产业、新兴产业等领域。

另外，全面注册制明确了各上市板块的定位，主板上市的以业绩优良的大盘蓝筹股为主，创业板上市的以成长型的创新企业为主，科创板上市的以“硬科技”初创企业为主，而北交所则偏向于初创期成长性好的中小企业，如“专精特新”和“单项冠军”等。股民可根据自己的风险偏好选择不同的市场板块，同时要更关注市场信息披露，根据企业信息来做出理性决策。

下一步，外汇局青岛市分局将以试点工作为契机，继续积极落实服务实体经济有关要求，不断提升涉外企业融资结算便利，推动全市涉外经济高质量发展。