

# 公募REITs市场逆势回升 或迎更多增量资金

青岛财经日报/首页新闻讯 龙年首个交易日,公募REITs在二级市场的价格集体开启上涨模式,有产品直接涨到停牌。

Wind数据显示,2月19日,全市场已上市的30只公募REITs全部上涨,其中有2只产品涨幅超过6%,10只产品(含超过6%)单日上涨超过5%,这在公募REITs的发展历程中还是比较少见的。

由于多只REITs涨势“凶猛”,有产品直接发布了第二天停牌的公告。除此之外,还有多只产品也因单日涨幅较大而发布了交易情况提示公告。截至发稿,华夏合肥高新REIT、红土创新盐田港REIT和红土创新深圳安居REIT都向投资者发布了提示公告,提醒投资者注意基金投资风险,审慎决策,理智投资。随着2024年宏观经济持续向好,公募REITs基本面向将进一步修复。



## 利好消息促公募REITs集体上涨

节前,公募REITs领域可谓利好政策频出。

2月8日,中国证监会发布了《监管规则适用指引——会计类第4号》(简称“会计新规”),根据该指引,原始权益人及投资者双方均可将REITs确认为权益属性产品。国金证券分析,这一方面对于并表型原始权益人而言有利于降低企业杠杆率,提升企业发行REITs及后续开展扩募的积极性;另一方面对于机构投资者而言,有助于建立符合REITs特点的会计核算方式以及考核机制等,从而推动社保、企业年金等长期配置型资金和其他资产管理机构入市,丰富投资者结构。

此外,上交所发布《关于做好公开募集基础设施证券投资基金(REITs)2023年年度报告披露工作有关事项的通知》,也进一步细化和完善了公募REITs的信披要点等。

受利好政策影响,REITs各板块均迎来反弹,全市场产品开始出现普遍上涨,并且这一趋势延续到了节后。龙年首个交易日,公募REITs交出了一份集体上涨的答卷。

Wind数据显示,2月19日,全市场已上市的30只公募REITs全线上涨。其中有19只产品涨幅达到3%及以上,还有2只产品单日涨幅超过6%,涨势惊人。

根据记者的统计,领涨全市场的公募REITs产品是涨幅分别为6.68%的中金普洛斯仓储物流REIT和6.32%的博时招商蛇口产业园REIT。此外

还有8只产品的涨幅也超过5%,这在公募REITs这类产品的发展历程中也是比较少见的,引发市场和投资者热议。

## 有产品直接涨到停牌

在猛烈的涨势下,又有公募REITs产品发布了第二天停牌一小时的公告。

2月19日,华夏基金发布公告称,旗下华夏合肥高新REIT在2月19日的收盘价为1.74元,日涨幅5.07%,且相较于2月6日收盘价涨幅达到11.04%。为保护基金份额持有人利益,基金管理人决定自2月20日深交所开市起停牌1小时,并于当日上午10:30起复牌。同时,该基金将自2月20日深交所开市起暂停基金通平台份额转让业务1小时,并于当日上午10:30起恢复办理基金通平台份额转让业务。

在这份公告中,华夏基金还公布了华夏合肥高新REIT基础设施项目的经营业绩情况,显示截至今年1月31日该基础设施项目的时点出租率为85.88%。

华夏合肥高新REIT并不是近日唯一涨到停牌的公募REITs产品。就在节前最后一个交易日,国泰君安资管发布公告称,旗下国泰君安东久新经济REIT连续3个交易日的收盘价累计涨幅达11.38%,为保护基金份额持有人利益将自当天开市起停牌1小时,并于当日上午10:30起复牌。Wind数据显示,当日国泰君安东久新经济REIT继续上涨0.91%。

除了这两只直接宣布停牌的产品,还有多只公募REITs也发布了交易情况提示公告。

其中,博时基金旗下的博时蛇口产业园REIT在二级市场的收盘价为1.565元/份,较前一交易日(2024年2月8日)收盘价涨幅达6.32%;红土创新盐田港REIT当日收盘价2.181元/份,较2月8日收盘价上涨5.98%,红土创新深圳安居REIT也上涨了5.15%。

为保护投资者利益,这几只产品的基金管理人都发布公告向投资人提示,截至目前该产品运作正常,不应披露而未披露的重大信息,同时郑重提醒投资者全面认识这类基金的风险收益特征和产品特性,理性判断市场,谨慎做出投资决策。

对于后市走势及投资建议,光大证券指出,会计新规下,REITs的高股息属性将更加凸显,建议投资者关注高分红预期及高达标率的REITs产品,如能源REIT及强基本面的高速公路REIT等。

## 公募REITs市场要回归基本面分析

2023年全年首发及扩募共发行11单,募集资金

额下降了41.72%。公募REITs市场还需要更多的政策呵护,来尽快将增量资金吸引到市场中来。投资者应该在关注宏观经济和整体市场流动性的前提下,回归到资产的基本面研究。

公募REITs在2023年的表现较差,全年下跌29.09%。产业园区、仓储物流、高速公路和生态环保板块跌幅居前,新能源和保障房板块跌幅相对较低。22只REITs出现破发情况。公募REITs的资产属性在国内还有待进一步深入研究,与债券和股票有相通之处,但也存在很大差异。

公募REITs作为一个新生产资产,其优势是底层资产的支持非常强,但在波动时差异会被放大。公募REITs的配置性价比正在逐步显现,有不少亮点。公募REITs市场还需要更多政策方面的呵护,来尽快将增量资金吸引到市场中来。

当前,各类资金正在推动公募REITs二级市场的转暖,但推动长期资金投资公募REITs还需要时间。公募REITs随着2024年宏观经济持续向好,基本面也将进一步修复,流动性冲击正在放缓。

# 超3200亿涌入ETF A股“增量”资金在路上

在今年以来的震荡调整行情中,ETF正成为大量资金入市的重要渠道之一。统计数据显示,今年以来,短短1个多月时间就有3200多亿元资金借助权益类ETF入市,中央汇金等机构投资者也密集出手。

展望后市,多数机构认为,随着稳增长政策持续发力,A股核心资产或将迎来估值修复机会。多位知名投资人认为,在当前估值处于低位的情况下,后市应该更乐观些。

71.11%,充分发挥稳定市场的作用。其中,股票类ETF净流入最高,达到4485.41亿元。截至去年底,境内权益型ETF市值达到1.73万亿元,约占A股总市值的2%。

在业内人士看来,随着资金持续涌入权益类ETF令其占A股总市值的比重不断抬高,A股平稳波动基础将变得更强。

“在欧美股票市场,ETF规模占其总市值的比重越高,其股指波动性越平稳,因为更多资金通过权益类ETF买入一揽子股票,有助于整个股指波动更加平稳。”一位公募基金ETF产品总监告诉记者。

而在2月6日,中央汇金再次公告称,扩大ETF增持范围,持续加大增持力度、扩大增持规模,坚决维护资本市场平稳运行。

## 资金青睐权益类ETF

记者获悉,尽管今年以来权益类ETF吸金规模超过3200亿元,但宽基主题类ETF仍是各路资金的主要青睐对象。

数据显示,易方达沪深300ETF净申购额为586.61亿元,嘉实沪深300ETF、华泰柏瑞沪深300ETF净申购额均超过500亿元,华夏沪深300ETF净申购额也达到468.45亿元。此外,华夏上证50ETF、南方中证500ETF净申购额均超过200亿元,易方达创业板ETF、南方中证1000ETF净申购额也跨过了百亿关口。

多位业内人士指出,各路资金之所以青睐沪深300、上证50、中证500等宽基主题类ETF,究其原因,一是这些ETF产品的流动性相对更好,便于资金灵活调仓;二是沪深300等宽基主题类ETF涵盖业绩表现最佳的一篮子股票,具备较高的投资价值;三是“国家队”的青睐,有助于这类ETF产品率先反弹。

多位私募基金人士告诉记者,今年以来他们将沪深300、中证500等ETF产品作为底仓,原因是此举可以缓解私募产品净值异常大幅下跌风险,更好地规避产品清盘风波。

“更重要的是,A股指数偏低令这类ETF产品存在更高的价值洼地,未来的投资风险较低且收益前景更高,有助于私募基金打造一个业绩翻身仗。”前述私募基金负责人告诉记者。

相比宽基主题类ETF,科技主题、半导体主题、医疗健康主题等窄基类ETF同样获得不少资金的青睐。

记者多方了解到,这或许与不同投资机构的投资策略有着密切关系。比如一些指数增强型私募产品正将上述窄基类ETF作为博取超额回报的重要组成部分。原因是A股热点切换较快,令某些投资主题类ETF净值涨幅可能超过沪深300等宽基类ETF。

“此外,越来越多私募基金开始加码风险较低的ETF套利策略,考虑到窄基类ETF场内交易价格与净值的偏差有时较大,可以带来相对可观的无风险价差套利收益。”这位私募基金负责人指出。

记者还获悉,近期不少境外资金也通过QFII等渠道加仓境内权益类ETF产品。

一位新兴市场投资基金经理告诉记者,去年底,他们开始买入境外发行的看涨A50指数股票期权,随着今年以来A股有所回落,他们正通过QFII渠道加仓上证50指数ETF,争取能借助A股反弹获得双重回报。“不少境外资金通过沪股通和深股通,也会买入参考沪深300、上证50ETF产品的一篮子A股股票,博取相对稳健的抄底回报。”该基金经理表示。

## 主动ETF具有吸金潜力

为了吸引更多资金投向权益类ETF,境内公募基金正加大ETF产品创新力度。

前述公募基金ETF产品总监告诉记者,近期他们发行一款主动ETF,即根据中国宏观经济与行业发展趋势,市场投资热点、相关行业板块上市公司业绩表现等因素,按月调换不同行业主题的ETF产品进行配置——调出估值偏高且未来业绩增长见顶的行业主题ETF,调入估值偏低、资金关注度较高、有业绩增长支撑的行业主题ETF。“这类主动ETF的最大好处,就是令投资者能分享到A股投资热点快速切换与投资风格不断变化的投资红利,以此留住更多资金坚持ETF投资。”他指出。

《ETF行业发展报告(2024)》显示,近年来,全球ETF市场的底层资产和管理方式也在不断创新。其中最为显著的,是主动ETF快速发展。与场外的主动管理基金相比,主动ETF具有流动性好、高度透明等ETF的传统优势。与被动ETF相比,主动ETF调仓更灵活,更能应对市场变动,具有获取超额收益的潜力。

截至2023年底,全球主动ETF规模为7390亿美元,占ETF总规模的比重达到6.4%。去年主动ETF资金净流入1385亿美元,总规模较2022年大幅增长51.8%。

一位资管机构资产配置部负责人告诉记者,目前他们也在考察境内多款主动ETF产品的业绩表现,尤其是它们能否在A股投资热点快速切换情况下实现较低的净值回撤值与较高的净值涨幅,能否以较低投资风险博取较高的投资回报等。

“若主动ETF能符合多数资管机构的业绩预期,未来它可能成为吸引更多资金加码权益ETF投资的新利器。”上述负责人指出。

供稿:《21世纪经济报道》陈植/文

# 机构投资者持续接力 加大入市力度正当时

春节前,面对市场非理性下跌,监管部门以雷霆手段出台多项“硬招实招”,全力维护A股市场稳定运行。此外,中央汇金公司也于近日扩大交易型开放式指数基金(ETF)增持范围,并将持续加大增持力度、扩大增持规模,维护资本市场平稳运行。

监管部门一系列力度空前的政策“组合拳”有力地提振了市场信心,对抑制市场恐慌性下跌起到了立竿见影的效果。

不过,市场信心仍需持续呵护。在这种市场环境下,除中央汇金公司增持ETF之外,各类机构投资者也需要接力加大入市力度,这一方面是因为,即使是宽基ETF,其覆盖的成份股也相对有限,部分未纳入相关ETF的股票的大幅波动并不利于市场信心的全面恢复;另一方面,从长远视角看,机构投资者作为市场的“压舱石”,唯有其广泛加大增持力度,才能持续维护资本市场长期稳定运行。

具体而言,监管部门以及不同机构投资者宜从三方面发力。

一是,公募基金、私募基金、证券公司等机构,可在强化对资本市场研判的基础上,持续加大逆周期布局力度。证监会近日明确表示,“当前,A股市场估值水平处于历史低位,中长期投资价值凸显”。对机构投资者而言,加大逆周期投资力度既有利于打破因市场大跌引发的“投资者赎回负向反馈”,也有利于提升长期投资收益率水平。

二是,保险机构、社保基金、年金基金管理公司等主体仍需发挥长线资金的“类平准基金”作用,在市场非理性下跌的关键节点有效熨平市场波动。目前,保险公司管理的保险资金以及保险资管公司管理的企业年金、职业年金等长线资金,既有加大入市的空间,也有动力。以保险资金为例,截至2023年末,保险资金对股票及证券投资基金的合计配置比例仅为12.02%(监管上限为45%),创近三年新低。在近几年市场利率中枢持续下行的背景下,低配权益资产并不利于增厚保险资金长期投资收益率,甚至会产生产生利差损失风险,而在证券市场估值处于低位时,长线资金积极入市,既有利于提升投资弹性,也能增强市场内在稳定性,并为市场注入强大信心,助力扭转市场持续羸弱的局面。

三是,监管部门在继续协调、支持、引导、鼓励机构投资者加大入市力度方面仍有发力空间。2024年以来,监管部门持续为机构投资者入市创造便利的条件和畅通的渠道,这对市场信心的恢复起到了积极的效果。未来,针对不同机构投资者给予一定税收、资本约束等方面政策优惠,进一步引导机构投资者入市依然有操作空间。从中长期看,严把上市公司入口关,加大退市力度,大力提升上市公司质量,依法严厉打击操纵市场、恶意做空、内幕交易、欺诈发行等重大违法行为,积极回应投资者关切的问题等举措,对提升机构投资者入市意愿也有十分重要的意义。

据《证券日报》苏向昊/文