

首批商业不动产REITs拟募资超314亿元

随着商业不动产REITs试点启动,首批8只REITs已于1月底申报至交易所,合计将募集资金314.75亿元。

具体来看,这8只REITs中最大一单拟募资74.7亿元,资产类型涵盖购物中心、写字楼、酒店等。8只REITs项目的底层资产经营情况良好,部分项目最近一期处于满租状态。2026年预计分配率都在4.5%以上,最高接近5.5%。在商业不动产REITs打开新局面的同时,也有部分前期申报的REITs产品主动撤回:1月19日,电子城产业园REIT宣布撤回申请,随后万科于1月23日撤回其仓储物流REIT申请。1月24日,建设银行与首创环保也同时宣布中止相关项目。

上述终止申报的REITs项目,底层资产类型涵盖保障性租赁住房、产业园区、仓储物流、新能源风电和水务污水处理等。事实上,这些申请撤回的REITs申报已经停滞多时,此次撤回也在市场的预期之中。公募REITs的进退抉择,正折射出中国内地REITs市场的变化。伴随市场对REITs产品的优胜劣汰,短期内资本市场的投资逻辑将迎来重塑,资金将更倾向于聚焦并布局长周期优质资产。与此同时,投资者的选择偏好也会反向传导至资产持有方与基金管理人,进而带动市场进入良性循环。



AI生成

此次,写字楼类资产也加入商业不动产REITs申报行列,从出租率、租约结构等核心指标来看,相关底层资产成色亮眼。其中,汇添富上海地产REIT底层资产为黄浦滨江的鼎保、鼎博大厦,截至2025年末的出租率分别达到100%和99.33%。华安陆家嘴REIT底层资产则是晶耀前滩T1办公楼项目以及相关车位、晶耀前滩商场北区及西区项目、晶耀前滩商场东区及南区项目,其办公楼项目3年及以上长租约占比超过80%,预计募集规模28.10亿元。

由此来看,此次申报商业不动产REITs的底层资产类型丰富多元,既有奥特莱斯,也包含酒店、写字楼等。这对背负重资产的企业而言,无疑是盘活存量资产、优化资本结构的重要推力。

一位粤港澳大湾区房企总部人士向记者透露:“自写字楼、酒店等商业不动产被纳入REITs申报范围后,已有两家基金公司主动与我们对接。目前公司正抓紧梳理旗下符合条件的资产包,密切关注市场机会。如果能成功将优质资产打包发行REITs,首要好处便是有效降低资产负债率,这对优化当期财务报表、改善企业财务状况将起到积极作用。”

与资产运营方的利好预期形成呼应的是,投资者作为真金白银投入的一方,态度则更为审慎。因此,在底层资产筛选上,从当前REITs申报的情况来看,多数底层资产分布于二、线城市重点区

域,这也说明资产持有方、基金管理方也在努力通过筛选高效的底层资产,获取投资者的信任。

一位不愿具名的私募机构总经理向记者补充道,尽管公募REITs试点范围持续扩容,但是除去各种税费、发行费等,符合上市要求的资产回报率需达到4.5%以上。“当前市场上写字楼、商场等商业不动产存量庞大,但能稳定达到这一收益水平的优质资产并不多。加之投资者对公募REITs持审慎态度,部分已上市公募REITs表现不及预期,这进一步推高了市场对底层资产的筛选标准。”

构筑良性循环

值得注意的是,在商业不动产REITs申报潮起的同时,部分REITs也在悄然撤回申报。这5只撤回的REITs分别是:建信建融家园租赁住房REIT、创金合信电子城产业园REIT、华夏万纬仓储物流REIT、建信金风新能源REIT以及富国首创水务REIT的扩募申请。

其中,建行公告称,其附属公司建信住房服务有限责任公司作为原始权益人,已申请撤回“建信建融家园租赁住房”REIT的注册及上市材料。万科也公告称,综合考虑外部客观环境、市场环境等多种因素,并经相关各方充分沟通和审慎论证分析,华夏万纬仓储物流REIT申报流程已经中止。

然而,这些REITs的撤回,其实早已在市场的预期范围之内。以建信建融家园租赁住房REIT为例,2024年,其已经收到交易所的问询函,要求说明入池项目由非居住存量房屋改建为保障性租赁住房是否符合相关的程序和实质性要求,并发表明确意见。

此外,交易所也对估值的合理性提出疑问,其中指出:请结合可比项目的出租率、三个项目历史出租率、宏观经济环境、房地产政策等因素论证上述项目出租率预测值的合理性,并审慎调整出租率预测值。

实际上,建信建融家园租赁住房REIT正是此次5单撤回项目的典型缩影。回溯至2024年,彼时公募REITs刚处于开闸初期,监管层面与市场各方均持相对支持的态度。但随着市场环境持续调整,这些REITs的底层资产经历了价值重估,租赁市场格局也发生了重大变化。以当下的市场标准与行业视角衡量,当初的申报决策已不再适配现有情况,因此选择撤回申报,从逻辑层面而言完全合乎情理。

可供对比的数据是,Wind数据显示,2025年第四季度,77只公募REITs合计实现营业收入近59.13亿元,净利润约5.26亿元,逾七成实现盈利,但盈利水平有所下滑。

根据中金公司测算,2025年第四季度,公募REITs整体可供分配金额环比下滑16%,同比提升3%。部分项目管理人采用管理费减免、负向计提、原始权益人按承诺补足业绩分红等方式,对冲业绩下行带来的可供分配金额波动。

在此背景下,资本市场和投资者势必要以更审慎的态度面对公募REITs的上市。不过,多家券商机构在近期发布的研报中对公募REITs的后市仍然表示看好。

中信证券表示,独立产生持续现金回流的不动产空间,其价值终究会被发现。商业不动产REITs的即将推出彻底改变了不动产持有、运营、服务领域的生态,也为持有商业不动产的企业资产全面重估奠定了基础。

国信证券则提醒,在对公募REITs的投资上,一方面,挖掘保租房、市政环保等刚需资产的稳定分红价值,凭借强制分红机制获取确定性收益;另一方面,布局数据中心、清洁能源等新建赛道,分享产业升级带来的资产增值红利。此外,随着扩募机制的成熟,通过筛选底层资产运营稳健、估值合理的优质标的,把握扩募带来的增量机会。

从资本市场的反应来看,投资者对公募REITs的申报与撤回已呈现淡然接受心态。公募REITs作为长坡厚雪的赛道,只有通过有效的市场联动机制,筛选出“长租约、高出租率、专业化运营”的优质资产,才是公募REITs市场自身成熟的关键,更是中国不动产市场稳健运行的应有之义。

供稿:(21世纪经济报道)作者:吴抒颖

资产类型丰富

此次商业不动产REITs的申报热潮,源于去年年末的政策支持。2025年12月31日,中国证监会发布《关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》,明确将公募REITs的试点范围向商业不动产领域扩容。

对房地产行业而言,这无疑是一次期待已久的转型契机:借助商业不动产REITs这一渠道,沉淀已久的写字楼、商场等存量资产有望被盘活,资产运营方也能够走通“投-融-管-服-退”的全链条。

从首批申请的8只商业不动产REITs基本情况来看,其涵盖的资产类型丰富。

根据公告,此次募资额最高的中金唯品会项目其底层资产为郑州和哈尔滨的杉杉奥特莱斯项目,这两大项目在2025年的联营收入增长均超过17%,且连续三年加权平均出租率维持在99%。此外,华安锦江项目作为国内首单以酒店为底层资产的REITs,涵盖了分布在18个城市的21家“锦江都城”酒店。

“产品多元化+AI赋能” 量化私募力拓超额收益

量化策略产品2025年斩获高额回报,2026年继续成为资产配置中的焦点。量化机构则在快速发展中持续进化,头部机构尤为突出,凭借深厚的投研与策略研发实力,加快产品链的体系化布局,依托AI(人工智能)技术实现策略持续迭代,力求满足各类客户的多元化需求。

产品多元化发展

2025年以来,量化产品备案数量大幅攀升,远超主观产品,行业“强者恒强”的态势也显著加强,百亿量化私募之间的竞争,已迈入多元化的体系化竞争阶段。

2025年,微盘指增、科技主题指增、北证指增等创新量化产品持续涌现;同时,伴随市场回暖,叠加择时或期权保护的指增策略逐步流行,多元化的策略与产品线精准匹配了客户的差异化需求,这一发展趋势有望在2026年进一步深化。

“人才、技术、资金等各种资源持续向头部机

“AI+量化技术”持续迭代

“AI与机器学习的深度应用,逐渐成为驱动量化策略的重要力量,越来越多的管理人开始布局AI,深度参与投研。”鸣石基金相关负责人表示。

近年来,机器学习、人工智能在量化投资中的应用持续深化,让量化模型能更快速适配市场变化,挖掘更复杂的市场规律。这一技术红利在2025年集中释放,进一步拉开了量化投资与传统主观投资,以及部分策略迭代较慢机构之间的差距。

尤其在大模型领域,量化机构的布局步伐明显加快。2026年1月1日,百亿量化私募九坤投

量化超额收益根基仍在

2025年量化策略领跑市场,第三方数据显示,量化指数增强产品全年平均收益率为45.08%,近九成跑赢对标指数。展望2026年,多数量化机构看好市场贝塔行情,认为流动性充裕下结构性机会仍是主线。

银叶投资认为,量化策略核心驱动力源于流动性、因子有效性回归与市场轮动三大维度的共振支撑。当前市场成交量放大,充足的流动性为量化策略提供了良好的交易环境;2026年企业盈利有望适度修复,因子有效性回归将成为量化策

略的重要支撑;市场在科技、周期、“反内卷”等多个主题间呈现中高轮动特征,对量化的风格轮动策略和行业选择策略形成正向贡献。

世纪前沿表示,当前量化行业面临的最大挑战,是市场风格快速切换带来的策略适应性压力。核心应对思路在于“多样性与组合管理”:一方面提升策略多样性,包括开拓多元数据源、挖掘独立信号、配置不同频段策略;另一方面通过构建低相关性的收益来源,实现部分因子或策略承压时的相互支撑。据《证券时报》作者:魏书光

多只石油LOF现高溢价 公募基金密集发出限购预警



AI生成

近期,随着国际原油市场波动加剧,国内油气主题基金交易热度飙升,导致相关产品二级市场交易价格大幅偏离基金净值,形成显著溢价风险。2026年2月初,易方达基金、广发基金、华安基金、嘉实基金等多家公募机构密集发布公告,提示旗下原油及石油LOF(上市型开放式基金)产品存在高溢价交易风险,并相继采取停牌、严格限购等管控措施,为狂热的市场情绪“降温”。

申购限额持续收紧

近日,广发基金、华安基金再次发布公告,提示投资者旗下石油LOF相关产品出现溢价风险。其中,广发基金公告表示,近期旗下石油LOF在二级市场的交易价格出现较大幅度溢价,交易价格偏离前一估值日的基金份额净值,“投资者如果盲目投资于高溢价率的基金份额,可能遭受重大损失”;华安基金也在公告中警示,旗下石油基金LOF于2月3日二级市场溢价幅度未有效回落,将以申请盘中临时停牌、延长停牌时间的方式向市场警示风险。

此外,年内已有多家公募机构密集提醒投资者相关产品出现溢价风险。根据1月30日易方达基金相关公告,旗下原油LOF易方达在1月27日基金份额净值为1.1315元,1月29日场内收盘价却达1.437元,溢价显著,该基金于1月30日开市起至当日10:30停牌;嘉实原油LOF、广发基金旗下石油LOF同日亦停牌,均以“交易价格偏离净值”为由提示风险。

与此同时,多家公募机构下调了石油LOF的申购限额,以阻断资金盲目涌入加剧溢价。

华安基金旗下石油基金LOF调整最为频繁:1月6日将申购限额降至100元,1月28日进一步

缩至10元,1月30日起直接收紧至2元,单日单账户申购近乎“关门”;易方达原油LOF自1月5日起将申购限额从20元降至10元;广发基金旗下石油LOF在1月30日将限额从500元下调至10元;嘉实原油LOF在2月2日也将限额调整为5元,多产品形成“限额管控矩阵”。

双重风险需警惕

前海开源基金首席经济学家杨德龙表示,石油LOF高溢价源于QDII(合格境内机构投资者)额度受限、供需失衡与套利机制失效的三重叠加:作为QDII产品,石油LOF需外汇额度开展海外投资,开年以来资金涌入导致多家公募额度告急,只能通过限购控制规模;场外申购通道收紧后,投资者转向二级市场抢购,供需失衡推高交易价格;而常规“场外申购+场内卖出”的套利机制因限购导致套利资金无法入场,溢价难以自然收敛。

“当前高溢价更多是情绪驱动的结构性价失衡,而非底层资产价值重估。”陕西西丰投资资讯有限责任公司高级投资顾问陈宇恒向记者分析,基金净值涨幅远不及场内价格,盲目追高可能面临“溢价收敛+净值波动”的双重风险。

陈宇恒进一步建议,投资者需区分LOF“净值(实际价值)”与“场内价格(市场供需价)”,关注基金官网披露的实时净值与溢价率,避免因“跟风追涨停”忽视潜在风险。

“石油LOF与此前白银LOF套利逻辑不同,底层资产受国际油价、美股波动等多因素影响,溢价可持续性存疑。”杨德龙补充道,当前需警惕情绪退潮后溢价快速收敛,投资者应理性评估自身风险承受能力,不盲目参与高溢价交易。

据《证券时报》作者:彭衍菘