

公募 REITs 与普通公募基金有什么不同？ | REITs 公开课④

万亿级公募 REITs 市场又迎来了一个重要里程碑。5 月 17 日，首批 9 只基础设施公募 REITs 获批，只待基金发行的一声枪响。

对于普通投资者来说，公募 REITs 开辟了新的资产配置路径。为了帮助客官们全面了解此类投资品，小安带来 REITs 公开课，今天一起聊聊：**公募 REITs 与普通公募基金有什么不同？基础设施公募 REITs 投资价值体现在哪些方面？**

公募 REITs 与普通公募基金有什么不同？

作为一名投资者，客官们对常见的股票基金、债券基金、货币基金等可能并不陌生。那么，公募 REITs 和普通的公募基金有什么不同呢？其实，公募 REITs 也是公募基金的一种，只不过在投资标的、收益来源、产品定位等方面与其他公募基金产品有些不一样。



07 公募REITs与普通公募基金有什么不同？

公募REITs

投资标的	收益来源	产品定位
拥有持续、稳定经营现金流的不动产作为底层基础资产	经营收益以及资产增值带来的资本利得收益	“自下而上”搭建的“资产上市平台”，借助发行人、管理人在不动产投资经营领域的专业优势及资源积累，促进基金价值不断提升

普通公募基金

投资标的	收益来源	产品定位
上市公司股票、债券	股票、债券的买卖价差（资本利得）、股息红利或利息	依靠基金管理人的主动投资能力，通过灵活配置资产，实现投资收益

风险提示：本基金为基础设施基金，基础设施基金与投资股票或债券的公募基金具有不同的风险收益特征，基金管理人不能保证基金一定盈利，也不保证最低收益。投资者在投资本基金前，应全面了解本基金的产品特性，理性判断市场，谨慎投资，并承担基金投资中出现的各类风险，包括但不限于：基础设施基金特有（包括但不限于基金价格波动风险、流动性风险、发售失败风险、交易失败风险、终止上市风险、基础设施项目运营风险、利益冲突风险、税收等政策调整风险等）、与本基金基础设施项目相关的风险（包括但不限于政策风险、市场风险、运营风险、集中履约风险、估值与现金流预测风险）、与本基金相关法律法规和交易所业务规则变化的风险等。投资者在参与基础设施基金投资前，应从基金招募说明书、基金合同等法律文件，熟悉基础设施基金相关法律法规、交易所相关规则等，对其他可能存在的风险因素也应当有所了解和管理，并确信自己已做好足够的风险评估与财务安排，谨慎参与基础设施基金投资，避免因承受难以承受的损失。

在投资标的方面，REITs 是限定主要投资于不动产的基金。本次试点的基础设施包括仓储物流、收费公路、信息网络、产业园区等，不包括住宅和商业地产。简单来说，基础设施公募 REITs 可以让投资者们用较少的资金参与到大型基建项目中，从而分享项目的基础收益和资产升值。

从刚刚公布的首批公募 REITs 产品看，项目涵盖收费公路、产业园、仓储物流、垃圾处理及生物质发电、污水处理等主流基础设施类型，覆盖京津冀、长江经济带、粤港澳大湾区、长江三角洲等重点区域，具有良好的示范效应。

基于此，基金管理人的职责也有变化。普通公募基金更着重在二级市场的交易上，公募 REITs 则要求基金管理人参与到一级市场中，而且要主动履行项目日常运营管理的职责，以获得更好的回报。也就是说，投资者申购 REITs 份额后，基金管理人会代替他们对其所投资的项目进行监督和管理，从而让这个项目较好的运营起来，保障收益得以实现。

基础设施公募 REITs 投资价值体现在哪些方面？

全球货币宽松的格局导致无风险收益率处于较低水平，投资者纷纷寻找新的投资渠道，在此背景下，基础设施公募 REITs 具备投资门槛低、流动性好、项目资质优良、稳定分红机制、与其他资产相关性低等优势，为投资者开辟了新的资产配置方向。

华安基金
HuaAn Funds

REITs 公开课

8/8

08 对于投资者而言，基础设施公募 REITs 投资价值主要体现在哪些方面？

- 参与门槛低，流动性预期优于债性标的
- 项目优质，投资者可享受优质稀缺资产的价值提升和运营收益
- 具有稳定的分红机制及扩募机制，可实现长期资产配置
- 与其他资产相关性较低，有助于优化投资组合

风险提示：本基金为基础设施基金，基础设施基金与投资股票或债券的公募基金具有不同的风险收益特征，基金管理公司不保证本基金一定盈利，也不保证最低收益。投资者在投资本基金前，应全面了解本基金的产品特性，理性判断市场，谨慎投资，并承担基金投资中出现的各类风险，包括但不限于：基础设施基金特有风险（包括但不限于基金价格波动风险、流动性风险、发售失败风险、交易失败风险、终止上市风险、基础设施项目运营风险、利益冲突风险、税收等政策调整风险等）、与本基金基础设施项目相关的风险（包括但不限于政策风险、市场风险、运营风险、集中赎回风险、估值与基金净值波动风险）、与本基金相关法律法规和会计准则修订变化的风险等。投资者在参与基础设施基金投资前，应认真阅读基金合同、招募说明书等法律文件，熟悉基础设施基金相关法律法规、交易所相关规则等，对其他可能存在的风险因素也应当有所了解并掌握，并确保自己已做好足够的风险评估与财务安排，避免因参与基础设施基金投资遭受难以承受的损失。

直接购买基础设施资产对个人或家庭而言具有很高的参与门槛，对收入和财富水平有着很高的要求。公募 REITs 以公募基金为载体，极大地降低了基础设施投资的参与门槛，并拥有更低的交易成本和较好的流动性，提供了基于优质大类资产的财产性收入机会，使普通投资者参与各类基础设施投资成为可能。

此外，公募 REITs 是股票、债券等传统金融工具以外的金融产品，与其他资产的相关性较低，具有重要的资产配置价值，有助于优化组合的风险收益水平。公募

REITs 的推出，是对现有投资品种的有益补充，为其大类资产配置提供了优质的资产类别，有助于在整体投资组合管理上获得更好的收益体验。