

首批 REITs 来了！是什么？怎么样？值得投吗？

网址：

<https://mp.weixin.qq.com/s/JDCRuikKst58z94CsUejw>

曾经我有一个梦想，每天穿着我的 T 恤、人字拖，手里拎着一大把钥匙去上门收租。想想都要笑出来了。可惜，只是个梦……如今，有人告诉我，没有“一大串钥匙”，也能“收租”，真的吗？是什么？

曾经，我一直是交高速过路费的人。如今，有人告诉我，小散也能收过路费了！真的吗？怎么收？

——REITs，也叫限定于投资“不动产”的基金。不动产可以有很多种类型，比如公寓、写字楼、商场、机房、仓库、高速公路等等。

REITs，是资产证券化的一种形式。理论上，REITs 产品可以让投资者一边“收租金”，一边享受不动产升值。

什么是 REITs？

REITs,即房地产信托投资基金 (RealEstate Investment Trusts)，是一种以发行**收益信托凭证**的方式公开或非公开汇集特定多数投资者的资金，交由专业机构进行**不动产**投资经营管理，并将**投资综合收益按比例分配给投资者**的一种信托基金。

复习

什么是 REITs？

重磅！基础设施 REITs 业务规则落地

简单来说，就是如果你看好一个产业园区/收费公路/仓储物流/固废污水处理站的发展，但是没有实力去购买一个不动产。

那么现在，有专业机构把产业园区/收费公路/仓储物流/固废污水处理站做成 REITs 产品在交易所上市，并通过持续的运营保持增长。

你通过购买 REITs 份额，就可以间接持有该产业的一部分，并享受它的运营收益和资产升值收益。

本次首批基础设施公募 REITs 项目，分别为中航首钢生物质、博时招商蛇口产业园、平安广州交投广河高速公路、红土创新盐田港仓储物流、华安张江光大园、浙商证券沪杭甬杭徽高速、富国首创水务、东吴苏州工业园区产业园和中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金。

其中，有 3 单基础设施项目为产业园，2 单为收费公路，2 单为仓储物流，污水处理、垃圾处理及生物质发电各 1 单。

资产分布在北京、深圳、上海、广州、江苏、浙江等重点地区，大湾区、长三角地区较多。

REITs 与债券、股票、其他基金有何不同？

在成熟市场，REITs 被看作是与股票、债券、现金相关性较低的第四类资产。

与债券（基金）相比，债券通常有固定利息，而基础设施公募 REITs 每年的派息额不确定，存在一定的波动风险。但是，资产增值带来的份额价值也会提升 REITs 的投资收益。也就是说，相比债券型基金，REITs 基金的预期收益率更高、波动也更高。

与股票相比，公募 REITs 则具有波动小、派息稳定的特点。公募 REITs 要求收益分配每年至少一次，且分红比例较高（收益分配比例不低于基金年度可供分配金额的 90%），因此单位价值波动相对小，不像股票的振幅那么大。

与其他普通公募基金相比，REITs 以基础设施等不动产为底层资产，而普通公募基金主要投资股票、债券等；REITs 收益主要是底层资产经营收益和部分资本利得，而普通公募基金除股息、利息收益外，资本利得收益更为重要。

从 REITs 的风险等级看，多家公募及从业人员表示，**债券<REITs<股票**。

对于普通投资者，可考虑作为股票、债券资产的一种补充。

REITs 有什么特点？

比起直接买不动产，公募 REITs 为普通投资者提供了以较低门槛参与不动产市场投资的机会。同时，REITs 具备以下特点：

①**流动性较高**：上市的 REITs **份额可以在交易所交易**，流动性远高于直接投资地产或相关项目；

②**收益相对稳定**：根据全美 REITs 协会（NAREIT）公布的第三方独立机构市场数据，截至 2021 年 3 月 31 日，富时全美 REITs 指数近 10 年、20 年、30 年和 40 年的年化收益率分别为 9.27%、10.10%、10.26%和 9.85%，同期标普 500 年化收益率分别为 13.91%、8.47%、10.42%和 11.63%。也就是说，**美国 REITs 的年化回报率**和**标普 500 指数收益率不相上下**；

根据发改委发布的《关于做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目申报工作的通知》，其中**明确了项目预计未来 3 年净现金流分派率**（预计年度可分配现金流/目标不动产评估净值）**原则上不低于 4%**，考虑到首批公募 REITs 项目的优质性，预计收益水平在年化 4-12%之间。

上市之后，随着市场的波动，REITs 的收益率将会高于或者低于其预计的现金分派率，但由于基础设施是具有稳定收益特征的底层资产，所以一般而言 REITs 的收益率波动不会偏离预计的现金分派率太远。

③**高比例的分红**：公募 REITs 具备**强制分红制度**，它们必须把每年可供分配金额的至少 90%用于分红，而这些分红通常是来自租金等稳定的现金流收入。

④**投资门槛低**：公众投资者通过场内及场外认购公募 REITs，有不同的门槛要求，**最低门槛大致在 100 元-1000 元之间**。

⑤**更加透明安全**：作为公募资产，REITs 对底层资产和项目的信息披露要求更高，例如项目需要面临独立的审计，并公开审计结果，需要面临相关新闻媒体的持续追踪等。

我国 REITs 除具备 REITs 的一般性特点外，**还要求原始收益人（基建投资方）必须要参与战略配售，且配售比例至少 20%**，这有利于保护中小投资者的利益。

REITs 的交易制度

01 交易方式

REITs 采用竞价、大宗、报价、询价、指定对手方和协议交易等交易所认可的方式交易。

REITs 竞价、大宗交易适用基金交易的相关规定；

REITs 报价、询价、指定对手方和协议交易等参照适用债券交易的相关规定，交易所另有规定的除外。

02 交易数量

场内竞价交易：

申报数量应当为 100 份或其整数倍，卖出基金时余额不足 100 份部分，应当一次性申报卖出。

沪市单笔申报的最大数量不超过 1 亿份；

深市单笔申报的最大数量不超过 10 亿份。

询价和大宗交易：

上交所和深交所单笔申报数量都应当为 1000 份或其整数倍

03 交易时间

竞价交易	—	9: 15-9: 25 9: 30-11: 30 13: 00-15: 00
大宗交易	协议大宗交易	9: 15-11: 30 13: 00-15: 30
	盘后定价大宗交易	15: 05-15: 30
询价交易	—	9: 15-11: 30 13: 00-15: 30

04 涨跌幅限制

对 REITs 实行价格涨跌幅限制，上市首日涨跌幅限制比例为 30%，非上市首日涨跌幅限制比例为 10%

05 交易代码

上交所：508000-508099 代码段

深交所：180XXX 和 181XXX

06 回转交易 (T+0)

上交所：不支持

深交所：部分基金支持

07 场外份额退出

公募 REITs 首次发售将通过向战略投资者定向配售、向网下投资者询价发售，以及向公众投资者定价发售相结合的方式进行。

对于公众投资者，待网下询价结束后，基金份额通过各销售机构以询价确定的认购价格公开发售，包括场内和场外两种认购方式。

上市之后，公募 REITs 基金采取封闭式运作，**不开放申购与赎回**，在证券交易所上市，**场外份额持有人需将基金份额转托管至场内方可卖出**。

因此，个人投资者更适合开通证券账户，通过场内认购和交易的方式参与公募 REITs 投资。

权限开通步骤：可参考本期第二篇《3 步 get 公募 REITs 参与权限，你准备好了吗？》

认购流程：可参考本期第三篇《想赶上新风口？手把手教你认购公募 REITs 产品！》

REITs 有什么风险？

尽管 REITs 是一种比较稳健的产品，但它依然是基金，会受到供求关系、市场预期以及运作项目收益等多重因素影响而波动。

①目前 REITs 基金有关的市场监管体系、投资者教育均处于初期阶段，而公募 REITs 的存续期较长，如果市场环境基本面随着时间的推移发生变化，可能导致投资 REITs 出现一定的风险；

②因经济下行或管理人能力欠缺，基础资产项目经营不及预期。比如底层资产是高速公路，有可能受到疫情导致车流量下降的影响，产业园区则有可能受到产业升级导致的出租率波动的影响等等。

③REITs 上市交易后，可能会出现场内折价。

中航证券提醒您：理性看待市场，文中所含信息均来源于公开资料，并不构成对任何具体证券买入、卖出或持有的投资建议。我们力求信息准确，但对该等信息及资料的完整性、正确性不做保证，亦不对因使用该等信息引发的损失承担任何责任。投资有风险，入市需谨慎。