

公募REITs上市在即，做市商作用不可忽视

招商证券 2021-06-07 17:05

不动产信托投资基金（REITs），是向投资者发行收益凭证，募集资金投资于不动产（比如商业物业、酒店、产业园区、高速公路、仓储物流等），并向投资者分配投资收益的一种投资基金。本次国内基础设施公募REITs试点与国际市场上成熟REITs一样具有投向明确、强制分红的特点，但在产品结构上采用“公募基金+基础设施资产支持证券”的双层结构，具有一定特定性。

国内首批公募REITs都是封闭式基金产品，基金期限20年到99年不等，投资者不能赎回，只能通过场内二级市场转让的方式卖出。根据首批项目发布的最终配售结果情况，梳理统计了各项目的发售构成情况，具体如下：

基金代码	场内简称	战略投资者 额度占比	网下投资者情况		公众投资者情况		
			额度占比	配售比例	额度占比	配售比例	户数(万)
180101	蛇口产业园	65.00%	24.50%	5.94%	10.50%	2.39%	28.29
180201	广州广河	78.97%	14.72%	20.03%	6.31%	10.80%	12.53
180301	盐港 REIT	60.00%	28.00%	11.80%	12.00%	8.80%	13.68
180801	首钢绿能	60.00%	28.00%	10.72%	12.00%	1.76%	14.41
508000	张江 REIT	55.33%	31.27%	11.29%	13.40%	4.26%	-
508001	浙江杭徽	74.30%	21.85%	20.58%	3.86%	3.68%	25.04
508006	首创水务	76.00%	16.80%	9.30%	7.20%	2.41%	20.74
508027	东吴苏园	60.00%	30.00%	25.95%	10.00%	12.30%	9.47
508056	普洛斯	72.00%	19.60%	14.95%	8.40%	10.04%	-

公募REITs具有股债双重属性，投资者收益主要来源于期间分红收益和资产价值提升带来的基金份额价值增长收益。理论上，REITs的价格长期会围绕其内在价值波动，更加适合长期持有型的投资人，这与上述首批项目发售构成比较一致，其中绝大部分份额主要由战略投资者持有，其次为网下机构投资者，面向公众投资者发售的额度平均不足10%比例。从公众投资者参与数量来看，首批公募REITs还是吸引大量投资者认购的，根据已披露户数信息的7单项目来看，平均每单项目接近18万户公众投资者最终获配。

按照海外经验，REITs的换手率并不高，二级市场的流动性总体不如股票，投资者在买入或卖出时可能存在不能及时成交的情况。面对流动性不足可能带来的上市后短期内交易价格大幅波动，根据制度安排，首批项目均引入做市商，以蛇口产业园项目为例，博时基金选择了招商证券等具有丰富基金做市经验的多家头部券商参与做市，为公募REITs的流动性“保驾护航”。

在招商证券看来，公募REITs做市商主要起到市场买卖桥梁的作用，通过合理定价和连续双边报价，在为市场提供充足流动性的同时，还能减少市场波动、降低投资者交易成本，引导投资者科学、理性参与公募REITs市场。

作为专业机构投资者，做市商能够依托自身研究、系统等优势，为公募REITs市场提供合理的定价，防止市场价格大幅偏离理论估值。做市商能够通过专业、成熟的交易技术，持续稳定的为市场提供双边报价和流动性，为不同参与需求的投资者提供流动性便利。根据ETF市场的做市经验，做市商能够通过双边报价使得投资者的交易成本降低。

公募REITs做市商是市场不可缺少的参与者，做市商能够依托自身的综合优势高效科学地服务市场其他参与者，为市场长足发展注入活力。

相关推荐

为新基金开路？基金自购又迎小高潮，玩套路还是真感情？这些公司玩起“赎旧买新”

2021-07-08 11: 04



首只碳中和主题基金来了！“钱景”咋样？这些基金经理发话了

2021-07-08 00: 25



封闭3年平均年化收益仅过5%！首批战配基金投资者是去是留？

2021-07-07 22: 30



吸金近30亿！双创50场外指基也火了

2021-07-07 22: 17



创业板突然暴涨！基金经理火线解读：最大风口来了！

2021-07-07 21: 25

