

■ 主编手记

开创公募REITs可持续发展之路

基础设施公募REITs稳健前行。11月12日晚,继首批9只公募REITs上市之后,第二批两只基础设施公募REITs正式获批,建信中关村园区REIT和华夏越秀高速公路REIT将启动发售。

此前,11月11日晚,基础设施公募REITs首个分红方案面世:每10份中航首钢绿能REIT分红5.1541元。按13.38元/份认购价计算,中航首钢绿能REIT三季度分红收益率达3.85%。在目前提供稳健收益的优质资产稀缺的背景下,该收益率颇具吸引力。

除了底层资产的强制分红收益之外,基础设施公募REITs的收益还来自于资产价值提升带来的份额价值增长和二级市场交易的流动性溢价。截至11月12日,首批9只基础设施公募REITs上市已超4个月,整体运行平稳,多只上市以来累计涨幅均超过20%,其中,中航首钢绿能REIT较认购价上涨超30%。从首批9只公募REITs来看,对交易流动性不足引发大规模折价交易的担忧有所缓解。

当前公募REITs的魅力开始显现,开拓可持续发展之路正当其时。一方面,公募REITs通过有效的价值发现机制、实体资产与金融市场间的投融资路径,形成存量资产和新增投资的良性互动,对于扩大经济增长动能、为新基建提供有效支持、促进经济结构的调整 and 高质量发展具有重要的现实意义;另一方面,在刚兑逐步打破、财富管理需求高涨、优质资产稀缺之际,市场拓展新投资品种诉求强烈,此时亦股亦债的公募REITs可提供新的大类资产配置选择,尤其是为公众投资者提供低门槛涉足基础设施领域、享受优质不动产带来的增值收益机会,而国际市场经验亦支持其长期稳定的可观回报。

尽管我国公募REITs市场前景广阔,但从实践来看,大力发展基础设施公募REITs仍须付出诸多努力。一是基础设施公募REITs在试点过程中面临的情况非常复杂,不同的资产品类涉及的个性化问题不同,需要加强协同继续完善一系列配套政策,在审批流程、管理模式、投资运作、投资者保护等方面逐步统一规范,逐步形成标准化和体系化。二是优化产品结构,尽快明确公募REITs的税收优惠安排,降低项目成本,吸引更多优质资产参与。三是鼓励增量资金入市,提高各类资金入市积极性,尽快促成险资等长线资金进入,引导与产品特点匹配的投资者入市,为REITs引入源源不断的活水。此外,管理人需要积极担当作为市场专业投资力量和普惠金融载体的责任和使命,快速提升基础资产的专业化管理和运营水平,真正开创公募REITs可持续发展之路。

侯志红

“翻倍基”时隐时现 基金经理血拼排名战

04版 本周话题



02基金新闻

求均衡 控回撤
基金经理阶段性“蛰伏”以退为进

03财富视野

万家基金叶勇:
寻找高潜力“专精特新”企业

06私募基金

布局中国品牌全球化
各路资本涌入服装行业

08基金人物

浦银安盛蒋佳良:
研究产业趋势 聚焦主流领域

