

■ 主编手记

**REITs投资
“稳”字当头**

本周，估计很多投资者心中都会嘀咕，首批REITs上市交易了，到底该不该买呢？

相较于此前REITs的超高人气，这种纠结显得很正常。因为，资金的热捧之下，首批REITs的定价也谈不上有多便宜，所以，博弈“价差”的空间其实很窄，对于短线客来说，颇有些鸡肋的感觉。但是，首批REITs的人气真的很高，从历史上新品种上市的走势来看，总会有那么一些喜欢兴风作浪的游资，借大多数投资者不明了产品特性时，来一次说炒就炒的暴涨，这很容易勾起短线客们的乐趣。

所以，在上市前夜，已经有不少媒体和专业人士纷纷提醒投资者：REITs是投资篮子中值得配置的好东西，但如果目的不纯，用感性的冲动代替理性的抉择，那对于缺乏专业知识和技巧的普通投资者而言，金饭碗也可能变成泥饭碗，一摔即碎。

那么，到底应该如何正确对待REITs的买卖？

追根溯源，把握REITs的投资本质，是投资者做出理性抉择前的必修课。从产品特性来说，REITs是介于权益投资与固收投资之间的一类投资品，在约定高分红比例的规则下，它的收益特性颇有些靠近固收产品，因此，分红收益将是衡量REITs交易价格的最核心指标之一。但与固收产品有显著差别的是，REITs的分红收益并非固定值，而是随着底层资产的营运状况而波动，潜藏的投资风险虽不及权益资产，但却高于固收产品。

这也就意味着，在实际交易中，REITs存在因底层资产分红收益预期甚至是底层资产自身价值预期的变化，导致二级市场交易价格大幅波动的可能，这一点，在海外市场并不少见。所以，如果不具备穿透底层资产的调研能力，普通投资者买卖REITs的风险，会远大于专业的机构投资者。

虽然被普遍认为是值得长期投资的新品种，但正确认识其风险收益特征后的投资者，不应该纠结于是不是参与一把炒作，而应是仔细审视自己的风险偏好，细细梳理自己的投资篮子后反问自己：里面适合放进REITs这个品种吗？自己真的需要纳入REITs这个品种吗？自己有能力及时捕捉到REITs的风险吗？如果答案是“是”，那就无需纠结；如果答案是“否”，那索性连看客也别当了。

REITs的上市，正在开拓中国财富管理行业一片新的“蓝海”，切莫让“一夜暴富”的心态将它染成“红海”。这一点，需要监管层的力度、基金管理者和底层资产运营者的温度，也需要所有参与其中的各类投资者们共同的呵护。

半程冠军悬念迭起 基金经理“贴身肉搏”

<< 04版 本周话题

**02基金新闻**

行业站上风口
相关ETF炙手可热

05基金人物

南方基金史博：
双创50是科技投资新势力

03财富视野

紧密跟踪产业景气度
三维度提升选股胜率

08基金人物

鹏华基金金笑非：深耕“好赛道”
收获“格物”和“致知”回报