

### ■ 主编手记

## 爆款REITs产品 “爆”出了什么

在权益类基金发行遇冷之际,2022年首单公募REITs产品——华夏中国交建REIT发售却集“万千宠爱于一身”,7亿元左右的份额引来800多亿元资金疯抢,让市场人士连连感叹“市场不差钱”。

这只以高速公路特许经营项目为底层资产的公募REITs产品热卖早有征兆。在网下认购阶段,机构网下询价有效认购达38倍,华夏中国交建REIT对机构的吸引力一览无余。但此产品公开发售遭如此多的资金争抢,成为现象级发行的爆点,多少出乎预料,值得各方深入思索。

毫无疑问,这离不开公募REITs“打新”赚钱效应驱动。目前公募REITs市场仍在试点阶段,加上4月7日公开发售的华夏中国交建REIT,推出的产品仅12只。流通份额也都不大,给予公众投资者的份额更有限,“僧多粥少”之下,供不应求为必然现象,“打新”赚钱效应随之水涨船高。在新股屡屡出现破发的情况下,公募REITs“打新”赚钱效应自然能得到市场的认可。

这只产品能成为爆款,更深层次的原因是在外部不确定性环境下,市场对确定性和稳健回报产品需求的爆发。公募REITs的热销反映出资管新规打破刚兑之后,业绩上具有较大确定性,准入门槛较低,安全性也能得到保障的产品已成为普通投资者迫切的需求。公募REITs作为收益率介于股债之间的投资产品,底层资产涵盖能源供应、数据中心、污水处理以及产业园、高速公路等已相对成熟的基础设施,能提供比较稳定的现金流和分红回报。截至4月7日,已上市的11只公募REITs产品中,有10只的二级市场价格出现溢价,9只的实际可供分配金额好于之前预测。从资产配置的角度来看,投资公募REITs产品的收益与股市、债市的关联度相对较小,可以分散投资风险。另外,高派息率、风险收益适中的特点能提供长期、稳定的投资选择,一定程度上正好契合当前市场追求“稳稳的幸福”这一需求。

随着资管新规的实施,刚性兑付的打破给公募基金深度介入财富管理市场带来了新的发展机遇,但公募基金大力开拓的“固收+”等产品表现起伏不定,面对投资者“稳稳的幸福”需求,基金公司需要认真思考,如何提供更多能满足广大普通投资者需求、以投资者利益为核心的产品。

侯志红

# 博弈“单车变摩托” 私募基金“抄底”民企地产债

◀◀ 03版 本周话题

### 02基金新闻

结构性行情依旧  
公募量化受关注

### 04财富视野

中海基金总经理曾杰:  
固本育新谋全局 求索高质量发展之路

### 05私募基金

凯辉基金刘汗青:  
私募股权二级市场存在较大增长空间

### 08基金人物

上投摩根基金恩学海:  
把握FOF投资超额收益机会

