

公募REITs加速前行 更多“新兵”在路上

□本报记者 余世鹏

公募REITs正在迎来加速发展。目前，首批保障性租赁住房REITs项目已被交易所受理。从最新披露的底层资产情况来看，保障性租赁住房项目地理位置优越，目前已处于饱和运营状态，出租率均超过90%。目前还有交通、水利、风力发电场、科技工业园等多类型基础设施资产，争相通过公募REITs方式进行运作。

分析人士指出，公募REITs的发展符合经济转型和基础设施发展趋势，目前各方面机制正在逐步完善成熟。公募REITs起到了盘活存量资产、为新项目投资注入权益性资金的作用，也能为投资者带来相对稳定的投资回报。投资者应重点关注底层资产属性，根据个人风险偏好进行选择，不要在二级市场上追高。



视觉中国图片 制图/杨红

底层资产质地优异

上交所和深交所网站信息显示，继5月27日报后，首批保障性租赁住房REITs项目“中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金”（下称“中金厦门安居保障性租赁住房REIT”）和“红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金”（下称“红土创新深圳人才安居保障性租赁住房REIT”），目前均已受理，进入到“问询”阶段。

在申报动态更新的同时，上述项目的底层资产随之浮出水面。

根据招募说明书（草案），中金厦门安居保障性租赁住房REIT的目标基础设施资产，是位于福建省厦门市集美区的园博公寓和珩琦公寓。在整体定位方面，这两处公寓为符合相关文件认定的保障性租赁住房，主要面向厦门市无房的新就业大学生、青年人、城市基本公共服务人员等新市民群体，解决阶段性住房困难问题。

具体来看，两处公寓均为2020年3月竣工，合计建筑面积为19.86万平方米。其中，园博公寓有2614套房源，截至2022年3月31日的出租率达99.42%；珩琦公寓有2051套房源，截至2022年3月31日的出租率达99.11%。两处公寓目前已处于饱和运营状态，并且项目房源需求量较大。

红土创新深圳人才安居保障性租赁住房REIT的基础设施资产，则为安居百泉阁、安居锦园、保利香槟苑和凤凰公馆4个保障性租赁住房项目，分别位于深圳市福田区、罗湖区、大鹏新区和坪山区，建筑面积合计13.47万平方米，共1830套保障性租赁住房及其配套。目前，4个项目已取得保障性租赁住房认定书，资产评估值约为11.58亿元，主要出租对象是新市民、青年人。

截至2022年3月31日，安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目和凤凰公馆项目保障性租赁住房的出租率分别为99%、99%、100%和98%。招募说明书（草案）指出，4个项

目均位于所在区域的核心地段，周边配套齐全且均为新建住房，但租金仅为同区位同品质市场住房租金的六折左右，与市场化租赁住房相比，具有显著的竞争优势。

红土创新深圳人才安居保障性租赁住房REIT的主要原始权益人深圳市人才安居集团表示，本次项目募集的资金将继续投资于深圳的保障性租赁住房建设，预计可新增保障性租赁住房2000余套。目前，深圳市人才安居集团以绝对控股方式持有的可扩募资产预计投资规模53.6亿元，是本次拟发行基础设施REITs资产估值的4.6倍，未来将有更多的项目作为备选资产，可扩募资产储备充足。

更多项目争相入场

“公募REITs既是资产证券化的重要载体，也让老百姓能享受基础设施投资带来的良好现金回报。”信达澳亚基金总经理朱永强指出，从目前情况看，推出的公募REITs产品都是优中选优的项目。

在华南公募投研人士李贝（化名）看来，公募REITs的持续推出，不仅会丰富公募市场的产品类型，也有望给中国的大类资产类别补上一个缺口。他对中国证券报记者分析说，在中国当前约380万亿元的存量基础设施资产中，30%—40%是有经营性收入的。以基础设施存量资产发行REITs，可以在不增加债务的情况下收回前期投资，募集的资金可用于归还其他债务或补充其他投资项目的资本金，从而降低其资产负债率。

中国证券报记者梳理发现，在广阔市场和政策支持下，公募REITs的大扩容，呈现出底层资产日益丰富的态势。除了上述提到的租赁住房项目外，目前还有交通、水利、风力发电场、科技工业园等资产，争相通过公募REITs方式进行运作。

以能源类资产为例，国务院办公厅近日转发国家发展改革委、国家能源局《关于促进新时代新能源高质量发展的实施方案》，该方案指出要丰富绿色金融产品服务，加大绿色债券、

绿色信贷对新能源项目的支持力度，研究探索将新能源项目纳入REITs试点支持范围。

华电国际电力股份有限公司5月31日公告，该公司拟选取位于浙江省内的部分子公司的天然气热电联产项目作为入池资产，向上交所申请发行基础设施REITs。截至2021年12月31日，该资产总额合计约28.05亿元，负债总额合计约16.90亿元，2021年营业收入和利润合计约为17.56亿元和1.35亿元（经审计）。华电国际表示，发行基础设施REITs，可通过资产证券化的方式引入权益资金，盘活现有发电资产，实现资产价值重估，减少对传统债务融资的依赖，起到改善流动性、降低有息负债和资产负债率、优化长期资产负债结构等作用。

深交所网站信息显示，鹏华基金此前上报的公募REITs产品——鹏华深圳能源清洁能源封闭式基础设施证券投资基金（简称“鹏华深圳能源清洁能源REIT”），目前处于“已问询”环节。

此外，在水利设施领域，据不完全统计，目前正在推动公募REITs的项目，包括黔中水利枢纽、四川发展国润水务、云南灌区、湖南湘水发展、福建水投集团等。在交通设施领域，目前正在推动公募REITs的项目，包括国金铁建重庆渝遂高速公路、华泰紫金江苏交控高速公路、苏州市轨道交通一号线、绥遵高速公路等。

在二级市场上不要追高

存量公募REITs二级市场的表现，已成为更多项目争相入场的底气所在。

今年4月28日，首只央企高速公路REITs产品——华夏中国交建REIT上市，单日成交金额与单日涨幅位列同类基金首位。该产品发行配售比例为0.84%，不仅刷新了公募基金产品配售比例的历史最低纪录，也令该产品成为目前唯一配售比例不足1%的公募基金。Wind数据显示，截至6月5日，12只上市公司REITs成立以来获得13.64%的平均收益率，其中4只产品收益率超过20%，分别为富国首创水务REIT（38.27%）、中航首钢生物质REIT（27.63%）、红土创新盐田港仓储物流REIT（26.63%）、中金

普洛斯仓储物流REIT（21.01%）。

“投资者可持续的收益回报，主要来源于底层资产良好的收益。”李贝指出，公募REITs在结构上采用了“公募基金+ABS（资产支持证券）的结构”，将80%以上的基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额。同时，基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，基金管理人则主动运营管理基础设施项目，以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的90%。这些制度设置，均保证了公募REITs能为投资者带来相对稳定的投资回报。

“公募REITs市场是万亿元级别的市场，符合经济转型和基础设施发展趋势，各方面机制正在逐步完善成熟。其管理方式和一般的二级市场证券资产存在较大差异，允许设立专业REITs子公司来开展业务，有利于盘活存量资产，进而带来REITs业务发展。”博时基金表示。

红土创新基金表示，基础设施公募REITs作为打通一、二级市场的产品，起到了盘活存量资产、为新项目投资注入权益性资金的桥梁作用。在相关政策不断落地的背景下，无论从国家宏观经济层面，还是监管机构层面，都希望有更多领域的资产类型扩充到公募REITs市场中，从而引入更多增量资金。可以预计，公募REITs发展空间巨大，有望成为股票、债券之外的重要融资市场。

在具体产品选择方面，朱永强说，投资者应重点关注底层资产属性，和同类型的资产回报率进行横向比较，同时在二级市场上不要追高，而是要根据个人的风险偏好进行选择。华泰证券首席固收分析师张继强表示，在目前上市的公募REITs产品中，产权类收入完成率相对较高。但受疫情冲击、经营季节性等影响，2022年一季度公募REITs产品累计可供分派利润普遍出现环比下降态势。另外，自6月下旬开始，首批上市的公募REITs部分战略配售份额将解禁。业内人士提醒，投资者需关注份额解禁有可能带来的估值承压影响，谨慎对待业绩不及预期、受疫情因素扰动的产品。