

首批公募REITs解禁百亿元 长期资金“压舱”够分量

核心提示

6月21日,首批上市的9只公募REITs将迎来超百亿元市值的限售份额解禁。这将提升公募REITs的交易活跃度和市场流动性,但也可能会让该板块尤其是那些高估值品种承受一定卖压。不过,待解禁压力释放后,公募REITs有望再次迎来配置机会。中国证券报记者调研了解到,险资和产业资本在解禁后继续持有的意愿强烈,有望成为此次解禁的“压舱石”。公募REITs管理人也为应对此次解禁做了“万全”准备。未来随着公募REITs不断扩容,优质资产的配置价值日益凸显。

解禁规模与现有流通盘相当

2021年6月21日上市的首批9只基础设施公募REITs在一年后迎来超百亿元限售份额解禁。

公募REITs在发行时总份额分为三部分,分别面向战略配售投资者、网下投资者和公众投资者发售。战略配售投资者包括原始权益人及其关联方和其他专业机构投资者。对战略配售投资者均设置了一定的限售期。其中,原始权益人的限售期为60个月,原始权益人关联方的限售期为36个月,其他战略配售投资者的限售期为12个月。因此,此次解禁份额均为其他专业机构投资者持有的战略配售份额。

“产品面临的解禁压力与战略配售投资者持有份额比例有关,也与解禁份额占当前流通盘的比例有关。如果产品前述比例过高,可能面临较大市场压力。”一位公募REITs相关业务负责人表示。

中国证券报记者分析各家REIT发布的解除限售公告发现,中金普洛斯REIT将有52%的基金份额面临解禁,在9只产品中解禁份额占全部基金份额的比例最高。紧随其后的是红土盐田港REIT和平安张江光大园REIT,解禁比例分别为40%和35.33%。这三只公募REITs限售份额解禁后,可流通份额占比均升至80%。中航首钢绿能REIT、东吴苏园产业REIT和浙商沪杭甬REIT三只产品的解禁比例均在20%(含)以下。

从解禁份额占当前流通盘比例看,中金普洛斯REIT比例最高,达185.71%,平安广州广河REIT、富国首创水务REIT和红土盐田港REIT解禁份额占当前流通盘比例均在100%以上。中航首钢绿能REIT、东吴苏园产业REIT和浙商沪杭甬REIT三只产品解禁份额占当前流通盘比例均在50%左右。

从解禁市值看,中金普洛斯REIT仍居首位,根据6月17日收盘价粗略计算,解禁市值达38.58亿元,当前流通市值为20.77亿元。平安广州广河REIT解禁市值为23.7亿元,红土盐田港REIT解禁市值为10.01亿元。

从解禁份额占全部基金份额比例、占当前流通盘比例以及解禁市值角度来看,中金普洛斯REIT均面临较大解禁压力,红土盐田港REIT和平安广州广河REIT面临的解禁压力也不小。

分项目类型看,产业园区类和仓储物流类REITs解禁份额占比较大,首次解禁后可能面临更大卖压。“价格涨幅与估值高的项目被减持的可能性更大,部分战略配售投资者可能在解禁后出于止盈、净值管理等目的选择减持。”中金公司固收团队表示,根据测算,富国首创水务REIT、中航首钢绿能REIT、博时蛇口产业园REIT和红土盐田港REIT上市以来价格涨幅均超过30%,相对估值指标也较高。

整体来看,此次9只公募REITs共计21.71亿份基金份额迎来解禁,解禁份额占9只公募REITs总份额的33.92%,占当前流通总份额的104.68%。按照6月17日收盘价粗略计算,此次面临限售份额解禁的9只产品合计解禁市值为112.89亿元。而在解禁之前,上述9只产品合计流通市值为107.54亿元。也就是说,此次解禁的市值已经超过9只产品当前流通市值。

“这会增强市场预期,对二级市场价格造成较明显的影响。”公募REITs领域专家张建红坦言。

“今年3月以来,公募REITs与股票的联动性有所增强。当前,股票资产反弹渐入佳境,但REITs受制于解禁预期以及疫情对REITs现金流流的直接影响,此轮REITs整体反弹速度慢于股票。”中信证券首席经济学家明明分析,虽然公募REITs即将面临解禁,但对公募REITs市场反弹形成一定抑制作用,但解禁的实际影响可能被高估了。待解禁卖压释放之后,公募REITs有望再次迎来二级市场配置机会。

在首批公募REITs上市之前,市场上曾有过对首批产品上市流动性不足的担忧。当前公募REITs仍有供给规模小、流量有限的问题,从而导致部分产品溢价率偏高。“解禁后,个人投资者的流通份额占比将被稀释,机构投资者的流通份额占比将显著提高。解禁释放的份额将有利于提升公募REITs二级市场交易活跃度、流动性,从而吸引更多人参与REITs投资,形成良性循环。”张建红说。

“解禁之后公募REITs的流通份额大幅增加,一定程度上缓解了供给不足问题,市场供需可以实现更好平衡。”中航证券首席经济学家董忠云表示。

“去年发售时,我用1万多元认购了1000份某公募REIT‘尝鲜’,最后只确认了18份。一年里,这只基金上涨了不少,还进行了分红。虽然只是小散一枚,但我也想知道在解禁之前,该不该卖出这18份‘原始股’?”一位公募REITs投资者如是说。

6月21日,去年此时上市的9只公募REITs将迎来合计市值112.89亿元(按6月17日二级市场收盘价计算)的限售份额解禁,体量大致与当前流通盘市值相当,这将提升公募REITs的交易活跃度和市场流动性,但也可能会让该板块尤其是那些高估值品种承受一定的卖压。不过,解禁后优质REITs项目若因交易风险带来净值过度下跌,可能出现长期投资的买入机会。

中国证券报记者调研了解到,保险资金和产业资本占此次解禁总规模的近三分之一,由于资金属性、投资策略与REITs产品契合度较高,解禁后继续持有的意愿强烈,有望成为此次解禁的“压舱石”。公募REITs管理人也为应对此次解禁做了“万全”准备。

“未来仍可能出现首批公募REITs发行时被投资者一抢而空的场面。”业内人士预计,随着公募REITs队伍不断扩大,产品稀缺性会下降,但优质资产的配置价值日益凸显。而公募REITs与其他类别资产相关性低,其整体配置价值不言而喻。

● 本报记者 张凌之



中国证券报记者走访调研机构发现,REITs的很多战略投资者有长期配置的考虑,长期配置型投资者对于解禁后继续持有公募REITs份额的意愿更强,解禁对市场的实际影响或较有限。

在此次解禁之前,各家公募REITs管理人已经与持有份额即将解禁的战略配售投资者进行了密切沟通,及时了解他们的减持意愿。

“战略配售投资者主要包括险资机构、产业方、银行理财、券商自营和私募基金等。不同类型机构会根据其投资需求择机减持。保险机构、产业方等投资者由于其资金属性、投资策略与REITs产品契合度较高,未来大概率会长期持有。”中航基金相关业务负责人告诉中国证券报记者。

“相比更倾向于获取中短期盈利以及有净值管理要求的基金、银行理财、券商、险资和集团、企业、股权投资机构的长期配置倾向更明显,解禁后继续持有的意愿可能更强。”中金固收研究团队分析。

中金公司研究部根据5月31日收盘价测算:此次解禁,保险机构的解禁规模为33亿元,私募的解禁规模为25.5亿元,券商自营的解禁规模为17.7亿元,资管机构的解禁规模为15.3

亿元,公募专户的解禁规模为5.8亿元,银行理财的解禁规模为5.5亿元,上市公司的解禁规模为3.8亿元,信托的解禁规模为3.6亿元。可以看出,保险资金和产业资本占此次解禁总规模的近三分之一。他们作为长期资金将成为此次解禁的“压舱石”。

具体到不同产品,中金固收研究团队分析9只公募REITs解禁份额持有人的性质后发现,浙商沪杭甬REIT的险资和集团、企业、股权投资机构持有份额占比最高,达62%,中金普洛斯REIT和红土盐田港REIT的险资和集团、企业、股权投资机构持有份额占比均超过50%,博时蛇口产业园REIT和东吴苏园产业REIT的险资和集团、企业、股权投资机构持有份额占比均不足20%。

除长期资金可发挥稳定作用外,公募REITs管理人为应对此次解禁也做了“万全”准备。中国证券报记者了解到,为应对首批限售份额解禁,监管层对各大基金公司进行了窗口指导,要求其在基金份额解禁前后做好投教工作,密切关注战略配售投资者的减持意愿,以便积极应对各种情况。

中航基金相关业务负责人表示:“各家基金管理人近期与战略配售投资者保持密切沟通。根据所掌握的情况来看,大部分战略配售

投资者仍将长期持有,不会集中在解禁日前后进行减持。此外,基金管理人高度重视首批公募REITs份额解禁事宜,本着维护份额持有人利益的原则,制定了详细的化解风险预案,尽可能减少二级市场价格出现大幅波动情况发生。”

“即便战略配售投资者有减持安排,市场上还有大量潜在投资人,我们可以通过大宗交易方式协助完成交易,减小对二级市场的冲击。”一位公募REITs基金经理说。

除此之外,根据首批公募REITs上市监管要求,一只公募REIT需配备至少一家做市商为产品提供流动性服务。在首批项目发行上市后,做市机制起到了稳定二级市场价格的作用。“各家基金管理人做市商定期保持密切沟通,时刻关注二级市场变化。目前各家做市商均制定了做市方案,以便在限售解禁导致极端情况发生时能够快速、有效稳定二级市场价格。”中航基金相关人士表示。

此外,富国基金、红土创新基金、中航基金等公募REITs管理人在微信公众号及相关媒体发布投教文章,并通过线上线下宣讲、制作投教短视频等形式,向投资者告知限售解禁的安排和规则,提示可能面临的投资风险。

长期投资者继续持有意愿强

“去年发售时,我用1万多元认购了1000份某公募REIT‘尝鲜’,最后只确认了18份。一年里,这只基金上涨了不少,还进行了分红。虽然只是小散一枚,但我也想知道在解禁之前,该不该卖出这18份‘原始股’?”一位公募REITs投资者如是说。

6月21日,去年此时上市的9只公募REITs将迎来合计市值112.89亿元(按6月17日二级市场收盘价计算)的限售份额解禁,体量大致与当前流通盘市值相当,这将提升公募REITs的交易活跃度和市场流动性,但也可能会让该板块尤其是那些高估值品种承受一定的卖压。不过,解禁后优质REITs项目若因交易风险带来净值过度下跌,可能出现长期投资的买入机会。

“相比更倾向于获取中短期盈利以及有净值管理要求的基金、银行理财、券商、险资和集团、企业、股权投资机构的长期配置倾向更明显,解禁后继续持有的意愿可能更强。”中金固收研究团队分析。

中金公司研究部根据5月31日收盘价测算:此次解禁,保险机构的解禁规模为33亿元,私募的解禁规模为25.5亿元,券商自营的解禁规模为17.7亿元,资管机构的解禁规模为15.3

一抢而空场面或再现

“未来仍可能出现首批公募REITs发行时被投资者一抢而空的场面。”业内人士预计,随着公募REITs队伍不断扩大,产品稀缺性会下降,但优质资产的配置价值日益凸显。而公募REITs与其他类别资产相关性低,其整体配置价值不言而喻。

“价格涨幅与估值高的项目被减持的可能性更大,部分战略配售投资者可能在解禁后出于止盈、净值管理等目的选择减持。”中金公司固收团队表示,根据测算,富国首创水务REIT、中航首钢绿能REIT、博时蛇口产业园REIT和红土盐田港REIT上市以来价格涨幅均超过30%,相对估值指标也较高。

整体来看,此次9只公募REITs共计21.71亿份基金份额迎来解禁,解禁份额占9只公募REITs总份额的33.92%,占当前流通总份额的104.68%。按照6月17日收盘价粗略计算,此次面临限售份额解禁的9只产品合计解禁市值为112.89亿元。而在解禁之前,上述9只产品合计流通市值为107.54亿元。也就是说,此次解禁的市值已经超过9只产品当前流通市值。

“这会增强市场预期,对二级市场价格造成较明显的影响。”公募REITs领域专家张建红坦言。

“今年3月以来,公募REITs与股票的联动性有所增强。当前,股票资产反弹渐入佳境,但REITs受制于解禁预期以及疫情对REITs现金流流的直接影响,此轮REITs整体反弹速度慢于股票。”中信证券首席经济学家明明分析,虽然公募REITs即将面临解禁,但对公募REITs市场反弹形成一定抑制作用,但解禁的实际影响可能被高估了。待解禁卖压释放之后,公募REITs有望再次迎来二级市场配置机会。

在首批公募REITs上市之前,市场上曾有过对首批产品上市流动性不足的担忧。当前公募REITs仍有供给规模小、流量有限的问题,从而导致部分产品溢价率偏高。“解禁后,个人投资者的流通份额占比将被稀释,机构投资者的流通份额占比将显著提高。解禁释放的份额将有利于提升公募REITs二级市场交易活跃度、流动性,从而吸引更多人参与REITs投资,形成良性循环。”张建红说。

“解禁之后公募REITs的流通份额大幅增加,一定程度上缓解了供给不足问题,市场供需可以实现更好平衡。”中航证券首席经济学家董忠云表示。

“未来仍可能出现首批公募REITs发行时被投资者一抢而空的场面。”业内人士预计,随着公募REITs队伍不断扩大,产品稀缺性会下降,但优质资产的配置价值日益凸显。而公募REITs与其他类别资产相关性低,其整体配置价值不言而喻。

“价格涨幅与估值高的项目被减持的可能性更大,部分战略配售投资者可能在解禁后出于止盈、净值管理等目的选择减持。”中金公司固收团队表示,根据测算,富国首创水务REIT、中航首钢绿能REIT、博时蛇口产业园REIT和红土盐田港REIT上市以来价格涨幅均超过30%,相对估值指标也较高。

整体来看,此次9只公募REITs共计21.71亿份基金份额迎来解禁,解禁份额占9只公募REITs总份额的33.92%,占当前流通总份额的104.68%。按照6月17日收盘价粗略计算,此次面临限售份额解禁的9只产品合计解禁市值为112.89亿元。而在解禁之前,上述9只产品合计流通市值为107.54亿元。也就是说,此次解禁的市值已经超过9只产品当前流通市值。

“这会增强市场预期,对二级市场价格造成较明显的影响。”公募REITs领域专家张建红坦言。

“今年3月以来,公募REITs与股票的联动性有所增强。当前,股票资产反弹渐入佳境,但REITs受制于解禁预期以及疫情对REITs现金流流的直接影响,此轮REITs整体反弹速度慢于股票。”中信证券首席经济学家明明分析,虽然公募REITs即将面临解禁,但对公募REITs市场反弹形成一定抑制作用,但解禁的实际影响可能被高估了。待解禁卖压释放之后,公募REITs有望再次迎来二级市场配置机会。

在首批公募REITs上市之前,市场上曾有过对首批产品上市流动性不足的担忧。当前公募REITs仍有供给规模小、流量有限的问题,从而导致部分产品溢价率偏高。“解禁后,个人投资者的流通份额占比将被稀释,机构投资者的流通份额占比将显著提高。解禁释放的份额将有利于提升公募REITs二级市场交易活跃度、流动性,从而吸引更多人参与REITs投资,形成良性循环。”张建红说。

“今年3月以来,公募REITs与股票的联动性有所增强。当前,股票资产反弹渐入佳境,但REITs受制于解禁预期以及疫情对REITs现金流流的直接影响,此轮REITs整体反弹速度慢于股票。”中信证券首席经济学家明明分析,虽然公募REITs即将面临解禁,但对公募REITs市场反弹形成一定抑制作用,但解禁的实际影响可能被高估了。待解禁卖压释放之后,公募REITs有望再次迎来二级市场配置机会。

在首批公募REITs上市之前,市场上曾有过对首批产品上市流动性不足的担忧。当前公募REITs仍有供给规模小、流量有限的问题,从而导致部分产品溢价率偏高。“解禁后,个人投资者的流通份额占比将被稀释,机构投资者的流通份额占比将显著提高。解禁释放的份额将有利于提升公募REITs二级市场交易活跃度、流动性,从而吸引更多人参与REITs投资,形成良性循环。”张建红说。

“解禁之后公募REITs的流通份额大幅增加,一定程度上缓解了供给不足问题,市场供需可以实现更好平衡。”中航证券首席经济学家董忠云表示。

“解禁之后公募REITs的流通份额大幅增加,一定程度上缓解了供给不足问题,市场供需可以实现更好平衡。”中航证券首席经济学家董忠云表示。

简称	解禁份额 (万份)	当前流通份额 (万份)	总发行份额 (亿份)	解禁份额与当前流通 份额比例 (%)	解禁份额占全部基金 份额比例 (%)	当前 流通比例 (%)	解禁后 流通比例 (%)
中金普洛斯REIT	78000	42000	15	185.71	52	28	80
红土盐田港REIT	32000	32000	8	100	40	40	80
平安张江光大园REIT	17665	22335	5	79.09	35.33	44.67	80
博时蛇口产业园REIT	29700	31500	9	94.29	33	35	68
平安广州广河REIT	19580.9	14719.1	7	133.03	27.97	21.03	49
富国首创水务REIT	12500	12000	5	104.17	25	24	49
中航首钢绿能REIT	2000	4000	1	50	20	40	20
东吴苏园产业REIT	18000	36000	9	50	20	40	60
浙商沪杭甬REIT	7675.73	12851.58	5	59.73	15.35	25.7	41.05
合计	21.71亿份	20.74亿份	64亿份				

数据来源/解禁公告、wind,市值根据6月17日收盘价计算

数据来源/解禁公告、wind