

公募REITs持续扩容 投资者认购热情高

公募REITs正在持续扩容。7月底以来,已有中金厦门安居REIT、红土深圳安居REIT、华夏北京保障房REIT三只保障性租赁住房REITs获批发行。其中,中金厦门安居REIT和红土深圳安居REIT的网下认购倍数均超百倍,从询价结果看,投资者热情高涨。

业内人士表示,从已发行的公募REITs来看,不同类型的资产收益率表现存在差异。未来公募REITs数量将越来越多,但优质资产仍具备一定稀缺性,将持续受到市场追捧。

● 本报记者 葛瑛 张凌之



视觉中国图片

必须寻求财政资助的逻辑。

看好底层优质资产

近日,中金厦门安居REIT、红土深圳安居REIT完成询价,华夏北京保障房REIT也计划于8月12日进行询价。询价结果显示,中金厦门安居REIT最终认购价格为2.600元/份,网下询价认购倍数超过108倍;红土深圳安居REIT最终认购价格为2.484元/份,网下询价认购倍数超133倍,创下公募REITs网下询价认购倍数新纪录。

机构投资者的认购热情表明其对项目底层资产的看好。以中金厦门安居REIT的底层资产——园博公寓和珩琦公寓为例,“公寓小区里不仅有绿林景观,还有羽毛球场、塑胶跑道、健身器材、儿童游乐设施等。”李耀光详细介绍了该项目的具体情况,位于厦门集美区的园博公寓和珩琦公寓占据着优越的地理位置。据了解,厦门集美区汇集了厦门大学城、高科技企业与产业类企业,距离厦门机场仅9公里,驱车到市中心只需半小时。

作为保障性租赁住房项目,园博公寓和珩琦公寓的租金水平不高于厦

门市市场化租金的7折。“如果租一间30到40平方米的开间,租金一个月在1200元左右。平均来看,租金与市场化项目相比较低,居民租房负担较小。”李耀光表示,目前该地区保障性租赁住房的供给有限,排队人数较多。

同时,作为底层资产的两个公寓项目维持着较高的续租率,将为中金厦门安居REIT提供较稳定的现金流。李耀光介绍,园博公寓和珩琦公寓每年房租涨幅低于厦门市市场化租赁住房的平均涨幅,为租户提供居住保障。不过,虽然保障性租赁住房的租金水平比市场化租赁住房要低,但保障性租赁住房的拿地成本、税负成本均相对较低。因此,仍能为投资者带来不错的回报。

二级市场表现平稳

截至目前,共有14只基础设施公募REITs发行并上市。从8月9日的二级市场表现来看,14只公募REITs中共有4只上涨。其中,华夏越秀高速REIT涨幅最大,为0.13%;富国首创水务REIT、浙商沪杭甬REIT、中航首钢绿能REIT均小幅上涨。10只REITs

下跌,鹏华深圳能源REIT跌幅最大,为1.62%。

近期,公募REITs二级市场整体表现较为平稳。以中航首钢绿能REIT为例,5月5日以来微涨0.41%;博时蛇口产园REIT自5月5日以来的涨幅为6.59%。

年初股市调整,公募REITs走出了独立行情。当时11只公募REITs都有较大幅度的上涨,富国首创水务REIT二级市场溢价率一度逼近100%。随后,公募REITs价格逐渐回归理性。截至8月9日收盘,建信中关村REIT溢价率最高,为47.31%,中航首钢绿能REIT和红土盐田港REIT溢价率均超40%。

一位业内人士表示,“公募REITs二级市场价格短期可能出现一定波动,但二级市场价格围绕资产价值波动,最终还是会回归理性。”因此,持有型投资者更应关注基础资产的内在价值。一位公募人士建议加强投资者教育,让投资者认识到REITs是一个长期稳健收益的产品,并通过相关机制,加强基金管理人、外部管理机构、原始权益人与二级市场投资者的长期利益一致性。

基金经理流动加速 新平台展现新面貌

● 本报记者 万宇 徐金忠

近年来,公募基金经理流动加速。中国证券报记者梳理发现,跳槽基金经理在新平台上多有新面貌。公募人士指出,基金经理的正常流动是公募基金行业发展的结果。

基金经理频频变动

进入8月,多家基金公司发布了增聘基金经理或变更基金经理的公告,其中多位基金经理跳槽不久后就开始在新东家管理基金产品。8月3日,上银核心成长混合公告,新聘任刘东勃担任该基金的基金经理,原来管理该基金的基金经理陈旭和徐静远离任。公开资料显示,刘东勃历任水利部综合开发管理中心工程师,招商证券资产管理(香港)有限公司基金经理,长盛基金管理有限公司高级分析师,东兴证券股份有限公司投资经理,英大基金管理有限公司基金经理助理。

同日,东方阿尔法招阳混合、太平丰和一年定期开放债券均公告增聘基金经理,分别增聘高丰臣和赵超担任基金经理。高丰臣曾在新华资产任职,今年2月加入东方阿尔法基金;赵超曾在长江证券研究所、光大保德信基金、信银理财等公司任职,今年3月加入太平基金。

去年以来,公募基金行业人员流动频繁,不少基金经理离职,其中不乏董承非、周应波、林森等明星基金经理。部分离职的基金经理选择转投私募基金,与此同时,也有一些基金经理选择在公募基金行业内另谋高就。

迎来新变化

跳槽以后,这些基金经理迎来了新变化。

例如,2021年12月14日,代云锋因“个人原因”卸任了华宝新兴成长混合、华宝服务优选混合和华宝创新优选混合的基金经理职务。2022年7月7日起,代云锋开始担任中欧洞见一年持有期混合基金的基金经理,与

民生加银基金谢志华：寻找让人安心的资产

● 本报记者 张舒琳
见习记者 赵若帆

关注高景气赛道

沉稳而细腻、理性且平静,民生加银基金固定收益部总监、基金经理谢志华的投资风格一如其内敛的性格特质。作为业内为数不多拥有10年以上固收投资经验的基金经理,谢志华在接受中国证券报记者专访时表示,投资要做长期正确的事。对于资产配置,既然无法做到每一次都对,那就去追求长期的大概率率正确;对于风险控制,谢志华表示,君子不立危墙之下,不去赌泡沫背后的收益,追寻让自己安心的股票和债券。

捕捉左侧投资机会

加入民生加银基金之前,谢志华已拥有丰富的投资经验,深耕公募基金行业11年,并具备长达16年的证券从业经历。他曾在华泰证券、招商基金、诺安基金从事固收类产品的研究和投资工作。他管理的诺安优化,在其任职期间年化收益率高达11.81%。2021年12月,谢志华加入民生加银基金管理有限公司。

大道至简,谢志华的投资理念清晰鲜明,他将投资逻辑归结为简短的十三个字:不犯大的错误,不错失大的机遇。

看似朴素的理念背后,实则是严格的投资纪律。谢志华表示,首先,要避免出现信用风险;其次,在危险的时间不应有激进的仓位。当市场处于不具备突出机会的位置时,若为了谋求短期收益,盲目押注某个赛道,可能会带来不可预测的损失。

反之,当市场出现极端情况的时候,正是能够挖掘超额收益的关键时刻。谢志华善于捕捉稍纵即逝的市场机会,进行左侧操作。

多年固收投资的实践沉淀,磨砺出谢志华对宏观经济周期和政策变化的敏锐度。“我希望自己买的债能让自己睡得着觉。”谢志华表示,找到让人安心的债券并不容易,部分行业处于景气度较高,但实际上政策导向已经发生了变化,需要前瞻性识别出潜在的风险。

科创板表现强势 私募将加大配置力度

● 本报记者 王辉

近期科创板表现强势,截至8月9日收盘,科创50指数自4月27日以来累计涨幅达到33.90%。多家一线私募表示,估值处于历史低位、外部环境激励、主流资金偏好等因素持续支撑科创板市场。短中期科创板有望继续震荡上行,未来一段时间将择机加大对于科创板优质个股的配置。

多重因素支撑

8月9日,科创50指数创出本轮反弹以来的收盘新高。自4月27日创出853.21点的年内低点至8月9日收盘,科创50指数已累计上涨36.23%,显著跑赢同期上证指数等主板指数。

畅力资产董事长宝晓辉认为,今年上半年科创板调整幅度较大,市场整体估值目前仍处于历史低位。据通联数据,截至8月9日收盘,科创50指数的市盈率仍处于近三年的较低历史分位水平。外部环境的波动显著提升了机构对于优质高科技上市公司的偏好。宝晓辉提示,投资者需要关注两个风险。一是高科技企业研发投入较大、周期较长,一些公司短期业绩难有大幅改善;二是

科创板公司多以中小市值为主,股价波动幅度较主板个股更大。

世诚投资合伙人彭希曦称,在目前市场成交量有所下降、市场面临阶段性存量博弈的背景下,机构投资者会倾向于将注意力和资金聚焦于景气度有韧性的方向上。科创板上市公司普遍景气度较高,资金的关注度较以往有明显提升。另外,近期外部环境出现一些变化,这对于科技创新领域的产业发展是一种激励。

延续强势格局

“结合科创板目前估值水平和市场风格,预计后市仍具有较好的配置机会。下半年市场风格仍然以成长风格为主,科创板投资机会大于沪深300、上证50等指数成分股。”宝晓辉表示。

多家接受采访的私募机构也表达了对对于短中期科创板市场走势的乐观看法。钦沐资产研究总监王傲野称,受消息面影响,短期科创板部分强势个股的性价比预计依然较高。整体来看,在当前机构投资者逐步出现市值下沉趋势的背景下,科创板中具有高增长潜力的中小市值公司未来仍将会受到市场主流资金的关注。

肇万资产总经理崔磊指出:“短期内科创50指数将保持震荡上行态势,背后的原因主要在于宏观经济、货币政策将更加有利于科技成长类资产,同时科创50指数成分股中的部分权重股业绩优异。”崔磊称,科创板市场在开板时就特别强调了科技属性、创新属性,同时考虑到科创50指数较为高效的成分股更新规则,预计年内科创50指数将有较高概率持续跑赢A股主要指数。

择机加大配置力度

多家私募机构表示,未来一段时间将继续加大对科创板优质个股的配置力度。

王傲野透露,目前该机构在仓位上较为积极,但对于A股核心资产能否重现趋势性上行,还需要进一步观察。在此背景下,该机构将考虑逐步增加对优质科创板个股的配置。“从长期基本面的来看,优质科技股的发展确定性更高。展望明年,我们将重点关注机器人、混合现实等创新型科技产品带来的产业链投资机会。”王傲野称。

彭希曦称,该机构更看好以新能源为代表的先进制造业,如锂电池、光伏、新能源车板块等。相关赛道的优质科创

板个股是该机构重点逢低配置的标的,会持续跟踪相关科创板上市公司的业绩兑现情况及交易拥挤度。

宝晓辉表示,当前该机构在科创板上市公司的投资上,以高科技产业为主。具体来看,目前畅力资产已经布局的方向主要包括半导体、光伏、汽车加工产业链、创新药、人工智能板块等。

崔磊强调,未来该机构在合理的股价基础上将继续加大对科创板股票的配置力度,投资方向包括新能源、智能驾驶、专精特新等行业龙头企业。

4月27日以来 累计涨幅较大的科创板个股		
证券简称	累计涨幅(%)	市盈率(TTM)
纵横股份	276.25	—
禾川科技	273.55	104.99
江苏北人	259.54	325.67
绿的谐波	248.68	161.68
固德威	236.27	216.43
南网科技	209.63	141.31
拓荆科技-U	181.68	490.53
中信博	174.46	—
东威科技	169.40	111.37
派能科技	162.91	171.68

数据来源/Wind

基民提问：债股“跷跷板”是什么？深度解答来啦！

□兴证全球基金黄珂珂

你可能听过一句话:“从长远看,约90%的投资收益都来自成功的资产配置”。巴菲特的老师——本杰明·格雷厄姆推崇一种简单的方式:同时配置债券、股票两类资产。债股“跷跷板”就是一个重要原因。

什么是债股“跷跷板”？

某一段时间,股市是高位时债市可能表现平平,反之债市表现好时股市可能表现一般,呈现此消彼长、此起彼伏的表现——这就是债股“跷跷板”效应。

统计2012年初以来,沪深300指数、中证全债指数收益率年度数据,“跷跷板”效应出现6次,但也出现了同涨、同跌时期(Wind数据,2012-1-4至2022-6-30)。

近10年,沪深300指数累计上涨95.11%,中证全债指数上涨58.93%,后者波动性明显相对更小(Wind数据,2012-1-4至2022-6-30)。从10年等维度的长期视角看,股票的收益通常较高,但如果把统计周期缩短(比如1年),结果就不一定了。特别是在震荡市,不少基民面临“选了基金却拿不

住”、“混乱中卖出”的问题。债券虽然也有波动,但整体风险小于股票。如果在投资组合中增加债券持仓,债股“跷跷板”可发挥一定对冲作用,有助于以合理的资产配置降低波动。

债股“跷跷板”背后的逻辑是什么?不少观点认为,这一现象受到宏观因素、基本面的影响。比如当企业盈利和基本面改善、经济走强,推动股价上涨,此时企业融资需求往往增加,政策上可能会收紧货币以防止经济过热,带来利率上行,债市走弱。

“债+股”,为什么是经典搭配?

你可能会问:黄金与股市也时常此消彼长,为什么这对搭配不那么普遍?不如看看美国资产配置专家理查德·费里在《关于资产配置的一切》中的观点:流入投资组合中的资产类别,有三个重要性质:

- 1.资产类别应有根本上的差异;
- 2.随着时间的推移,每种资产类别都应获得超过通货

膨胀的收益率;

3.资产类别必须容易获得,比如多种基金或投资品。

费里认为,黄金或大宗商品在扣除通货膨胀率后,很难产生长期的实质性收益。与之不同,债券基于预期的通胀率,以及对债券风险、通胀风险等溢价而支付利息;股票价格和红利也包含对通胀的预期,反映企业盈利增长,二者更适合作为中长期底层资产。

债券是资产配置的重要选项,但个人投资者很少直接参与。对于普通家庭和个人投资者,通过基金产品完成资产配置,是一种简单之选。

风险提示:兴证全球基金承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金财产,但不保证基金一定盈利,也不保证最低收益,投资者应当认真阅读本基金基金合同、招募说明书等基金法律文件,了解本基金的风险收益特征,并根据自身的投资目的、投资期限、投资经验、资产状况等判断本基金是否和投资者的风险承受能力相适应,自主判断基金

的投资价值,自主做出投资决策,自行承担投资风险。我国基金运作时间较短,不能反映股市发展的所有阶段。基金过往业绩并不预示其未来表现,基金管理人管理的其他基金的业绩或拟任基金经理曾管理的其他组合的业绩不构成基金业绩表现的保证。过往业绩并不预示未来表现,基金投资需谨慎,本产品非保本。观点仅代表个人,不代表公司立场,仅供参考,不作为投资建议,观点具有时效性。



—CIS—