

# 公募REITs迎兔年开门红

上交所:优化关键制度 大力推进常态化发行

● 本报记者 黄一灵

2月8日,首单民企仓储物流RE-ITs——嘉实京东仓储基础设施REIT在上交所挂牌上市,这也是2023年A股市场首单上市的REITs项目。从盘面来看,嘉实京东仓储基础设施REIT上市首日表现整体平稳,报收3.923元/份,涨幅为11.64%,成交量为49.62万手,成交额为1.93亿元,成功实现“开门红”。

业内人士认为,嘉实京东仓储基础设施REIT作为国内首只民企仓储物流公募REITs,首个大型平台企业“绿灯”投资案例,将为资本市场支持民营企业经济发展、提振居民消费等提供实践样板。中国证券报记者获悉,上交所今年将通过优化关键制度,保障市场平稳运行,大力推进公募RE-ITs常态化发行。

形成示范引领效应

2022年中央经济工作会议强调,从政策和舆论上鼓励支持民营经济和民营企业发展壮大。嘉实京东仓储基础设施REIT发起人为京东集团,系民营企业龙头。嘉实京东仓储基础设施REIT此次在上交所上市,向市场释放了资本市场支持民营经济健康发展的鲜明信号,对民营企业参与REITs试点具有较强的示范引领作用。

作为国内首只民企仓储物流公募REITs,嘉实京东仓储基础设施REIT在发行期备受市场认可,募集资金总额为17.57亿元,战略投资者、网下投资者和公众投资者总认购金额718.16亿元,网下投资者认购金额超126倍,公众配售比例为0.46%。上市首日,嘉实京东仓储基础设施REIT表现平稳,截至收盘,涨幅为11.64%,盘中价格一直位于发行价之上。

嘉实京东仓储基础设施REIT底层资产为重庆、武汉和廊坊的现代化仓储物流园项目。据悉,仓储物流行业作为典型的实体经济,投资回报期较长,资金占用成本高,一定程度上限制了民营企业参与仓储物流行业的发展。业内人士介绍,通过发行基础设施REITs盘活存量资产,构建“投资建设—运营孵化—上市退出—资产运营”的资本经营模式,有利于解决民间资本参与基建项目投资的实际困难,增强民间投资信心,激发民间投资活力。

持续推进REITs市场高质量发展

随着REITs首发和扩募项目加速推进和落地,基础设施REITs正在迈向常态化发行新阶段。据统计,截至2月8日,上交所已有16只REITs产品上市,募集资金约560亿元,总市值约611亿元,回收资金带动新项目总投资额近3000亿元,服务实体经济实现量质双升,支持盘活存量资产、促进有效投资的成效明显。

据悉,2023年上交所将稳步扩大REITs试点范围和规模,支持更多基础设施REITs上市、扩募,持续推动REITs市场建设向纵深发展,更好助力实体经济高质量发展。

上交所相关负责人介绍,上交所REITs工作将进一步聚焦重点领域,推动扩大REITs试点范围,尽快覆盖到新能源、新基建等基础设施领域,加快打造REITs市场的保障性租赁住房板块。依托REITs项目丰富的重点区域,建立综合推动机制,保障REITs常态化发展的项目资源供给。支持重点企业优质项目落地,充分发挥重大标杆项目示范带动作用。尽快推动首批扩募项目落地,形成“产品新发”与“基金扩募”双轮驱动的良好发展格局。完善配套规则,推动专项立法,夯实法规制度基础。优化发售及交易安排,明确信息披露标准,促进市场平稳有序运行。



新华社·视觉中国图片

## 公募REITs爆款频现 促进投融资良性循环

● 本报记者 杨皖玉

在京东集团位于廊坊的一处自动化立体仓库内,10台堆垛机在自动立库中穿梭自如,有序地进行商品存储、上架和拣货。“该立体库内部配有数以万计的托盘位,并配有高密度托盘存储系统,堆垛机双循环运转。”京东集团高级副总裁、京东产发CEO胡伟对中国证券报记者介绍说。

2月8日,伴随着上交所的鸣锣声,嘉实京东仓储基础设施REIT正式上市,金融活水注入实体经济,前述高标准仓库在资本市场的助力下焕发出新的生命力。

类似的故事,自2021年以来已有近30个。从高速公路到产业园区,从污水处理到环保发电,从安居保障房到智慧物流仓储,我国公募REITs正加速推进,增量扩容、存量扩募,基础资产不断丰富,逐渐形成“资产—REITs—资金—投资—资产”的投融资良性循环。

形成合力 公募REITs受捧

截至2月8日,已上市的光募REITs项目共25个,项目涵盖收费公路、产业园区、污水处理、仓储物流、清洁能源、保障性租赁住房等多种资产类型。

“基础设施公募REITs是我国稳投资、补短板的重要金融工具。”川财证券首席经济学家、研究所所长陈雳对中国证券报记者表示。

以嘉实京东仓储基础设施REIT为例,该REIT初始投资的项目包括京东旗下的三个现代化仓储物流园项目,京东“亚洲一号”廊坊经开区物流园项目就是其中之一。

“仓储物流行业作为典型的实体经济领域,投资回报期较长,资金占用成本高,一定程度上限制了仓储物流行业的发展。”胡伟表示,以仓储物流基础设施资产开展公募RE-ITs,有利于盘活存量仓储物流资产,形成投资良性循环,吸引更多专业的市场机构参与运营管理,借助数字技术提高仓储物流基础设施的投资建设和运营管理效率。

证监会副主席李超在2022年底的一次演讲中称,当前所批准的基础

设施REITs产品所募集资金重点用于科技创新、绿色发展和民生等补短板领域,回收资金带动投资的新项目总投资额超过4200亿元,形成了良好示范效应。

从市场反应来看,已上市的25只公募REITs无论在发行阶段还是上市之后,均受到不同程度的热捧。

2022年11月,华夏基金华润有巢REIT刷新公募REITs网下询价纪录,该只REIT网下询价阶段拟认购数量为298.53亿份,为初始网下发售份额数量(1.4亿份)的213.24倍。除此之外,在上述25只公募REITs中,还有10只在网下询价阶段获得超100倍的拟认购数量。此外,面向公众投资者发售部分,25只公募REITs均提前结束募集。其中,有24只三日内“售罄”,9只一日“售罄”。

陈雳认为,公募REITs受到多方热捧,主要是因为其独特的金融属性。一方面,基础设施公募REITs的项目需要经过严苛筛选,往往有着良好的底层资产,这使得其投资风险相对较小,且结合其强制分红的特性,往往能够给投资者产生较为持续、稳定的收益;另一方面,公募REITs二级市场交易便捷、活跃,拥有较高流动性。

增量扩容 存量扩募

无论从增量资产的类型,还是从存量资产的扩容机制来看,近两年,我国基础设施REITs试点呈现“加速发展”的态势。

2022年度推出的公募REITs项目达14个,较2021年增加3个。募集规模上,2022年底,公募REITs整体规模逾800亿元,较2021年末增加逾400亿元。

2022年12月,监管方面表示,进一步扩大REITs试点范围,尽快覆盖到新能源、水利、新基建等基础设施领域。当年年底,REITs项目迎来受理高峰,其中,国电投新能源REIT和京能光伏REIT均系全国首批受理的新能源项目,标志着基础设施REITs试点范围进一步扩大,为盘活风电、光伏发电等新能源资产起到了良好的示范效应和带动作用。

“国内公募REITs市场自首批项目

落地以来,试点资产类型呈现多样化发展趋势,推动清洁能源、保租房、大数据中心等项目发行基础设施REITs,可以为这些领域的新项目带来源头活水,更好贯彻落实国家重大战略,助力稳定投资增长、稳住经济大盘、实现高质量发展。”华夏基金基础设施和不动产投资部行政负责人莫一帆对中国证券报记者表示。

2022年9月,首批5只REITs发布了扩募公告,我国公募REITs在扩募层面取得了重大进展。

“扩募作为REITs成长性的来源之一,赋予了REITs本身成长的生命力,使得REITs的资产投资运营管理成为一个动态的成长过程。”嘉实基金董事总经理、嘉实基金基础设施基金投资管理部负责人王艺军表示,REITs扩募可在一定程度上实现资产的分散化,令REITs项目在资产业态、资产区域等方面进行合理布局,以降低收入的波动性,提高现金流的稳定性。此外,扩募可以增厚REITs的分红收益率,从而提高投资者的现金分红收益。

助力经济高质量发展

业内人士认为,我国基础设施REITs肩负服务实体经济的重要使命,已迎来投融资良性循环之下难得的发展机遇。

王艺军认为,过去二十多年,在经济高速发展之下,我国已经建成积淀了大批优质存量资产,基础设施REITs可有效盘活存量资产,推动实体经济高质量发展。我国基础设施REITs市场的建设,打通了基础设施领域的“资产—REITs—资金—投资—资产”的投融资良性循环。REITs作为创新性金融产品,在打通基础设施投融资退出渠道、缩短投资回收期等方面发挥着重要作用。

陈雳认为,进一步加大公募RE-ITs试点范围,有利于加强对我国产业链、供应链和民生等领域的保障,有益于保障我国宏观经济大盘稳定,助力经济的高质量发展。我国REITs市场发展潜力较大,原始权益人应抓住这一历史机遇,积极盘活存量资产,并积极运用所筹资金开展相关项目投资建设,助力实体经济发展。

中国邮政储蓄银行研究员娄飞鹏表示,在必要时,人民银行可创新结构性货币政策工具,引导信贷资金更多流向三农、小微企业、科技创新、绿色发展、普惠养老等领域。

人民银行日前表示,下一阶段结构性货币政策将坚持“聚焦重点、合理适度、有进有退”,继续加大对普惠金融、绿色发展、科技创新、基础设施建设等国民经济重点领域和薄弱环节的支持力度。

## 调研工作“热火朝天” 私募点题“数字经济”

● 本报记者 王辉

春节长假后,私募行业投研人员的上市公司调研工作“热火朝天”。多家受访的私募机构称,春节长假后已迅速加大了对标的公司现场调研的人力和时间投入,“不是在出差,就是在出差的路上”。对国内经济复苏、A股修复性上涨、市场结构性机会的憧憬,是私募行业今年调研工作的主基调。综合近期私募聚焦方向来看,“数字经济”已成为业内人气高涨的调研赛道之一。

线下调研节奏加快

“春节长假后,我们加大了现场调研的人力和时间投入。”作为一家上海本地中型股票私募的负责人,瀚川投资总经理陶治表示,该机构重点关注的制造业方向还在等待进一步的数据验证,春节长假后第一个交易周的调研工作涵盖一些电话会议交流,但2月中旬后,投研人员会更多展开针对目标上市公司的实地调研。

位于上海浦东陆家嘴世纪金融广场的一家大型股票私募机构高级研究员张东(化名)向中国证券报记者表示,春节长假后第一个交易周,他已经安排了3次出差,重点调研了浙江、安徽、北京等地的国产软件企业和人工智能企业。据了解,在张东公司所在的这一“私募大本营”区域,大多数股票私募机构在近期均加快了对上市公司的线下调研节奏。知名百亿级私募保银投资相关负责人表示,在接受中国证券报记者采访时透露,当前投研人员的调研和出差频次“已经基本恢复到2020年前的水平”,尤其是春节长假之后,“公司的出差和调研安排明显增加”。

长三角地区一家投资覆盖一、二级市场的百亿级私募渠道负责人称,春节长假之后,公司十几位研究员几乎“全员出动”,在江浙沪、中西部地区安排了较为密集的实地调研。丹羿投资执行合伙人、投资总监朱亮表示:“投研部门已经提高了对上市公司的调研频率”。至正投资的投资总监王维诚也透露,旗下投研人员近期更多选择实地出差调研。

宏观环境有利权益类投资

回顾2023年元旦前后,多家知名私募对今年宏观经济、权益投资的展望,可以发现“经济全面复苏”“市场上行可期”“更丰富的结构性机会”成为关键词,也成为了2023年以来私募业内的“三大憧憬”。

朱亮表示,2023年对A股市场的中长期表现持乐观态度,经济环比数据向好,流动性宽松,有利于权益类

## 全面注册制将至 三大趋势折射A股新生态

(上接A01版)权益类持仓可形成增量资金4000亿元至7000亿元。养老金产品募集规模将达2000亿元至3000亿元,可给股市带来400亿元至600亿元增量资金。此外,私募基金、银行理财资金等入市规模也有望保持稳健增长。

此前,证监会发布的意见指出,引导基金管理人坚持长期投资、价值投资理念,采取有效监管措施限制“风格漂移”“高换手率”等博取短线交易收益的行为,切实发挥资本市场“稳定器”和“压舱石”的功能作用。

此外,在避免投资行为短视化等方面,鹏扬基金有关负责人认为,应从重首发、重单只产品销售、重一次性销售,逐步转向重组合销售和分期投资,通过科学方法,分散投资风险,均摊投资成本,降低客户对短期投资业绩波动的敏感性。

机构化趋势明显

注册制的上市条件和交易制度变化对投资者的高要求将加速去散户化进程,应培育机构投资者,以进一步趋近发达资本市场的投资者结构。

目前,公募基金、社保基金、保险机构等机构投资者持有流通市值比

投资。丹羿投资认为,新消费的崛起地产业产业链的估值修复、受益于稳增长的政策红利产业等,全年都将酝酿较多的投资机会。

合远基金创始人、知名私募基金经理管华雨表示,A股走势主要受国内经济和政策的牵引。因此,2023年A股的最大宏观背景将是经济复苏,运输物流、大宗商品涨价等前期负面因素已明显舒缓,将驱动企业盈利能力回升,今年A股的投资机会将显著扩大,全年大概率将出现恢复性上涨。

王维诚称,2023年以来,全球和国内宏观环境的很多方面都出现了确定性改善,“今年A股行情好于2022年,确定性较强”。

陶治进一步表示,在国家“经济托底+培育新增长极”的大宏观环境下,该机构在上市公司的研究与调研上,将更注重对目标公司基础业务的“宏观适配性”和“商业稳固性”的评估,以及对目标公司业务新变化、新增长来源的充分论证和价值分析。“从目前来看,成长板块中仍有多数行业估值处于不到30%的历史分位水平,如风电、储能、机械自动化、特高压、消费电子、医药CXO等成长确定性高的领域,这些都是我们近期调研的重点方向。”

调研锁定“强主线”

近日,人工智能、云计算、信创等人气主题在A股市场的投资热度持续居高不下。从今年以来私募业内的重点调研方向看,“数字经济”的火爆并不意外。

Wind数据综合第三方机构数据显示,春节前最后一周(1月14日至1月20日)百亿级私募调研最多的行业(按中信一级行业分类,下同)第一至五位分别为电子、医药、计算机、基础化工、建材;此前一周,排名前五的行业则分别为机械、电子、医药、计算机、商业零售。电子、计算机等“数字经济”方向在春节长假后一线私募的实地调研上,同样热度不减。

朱亮称,目前丹羿投资调研重点围绕新消费、计算机硬件和软件、半导体等细分领域开展。值得强调的是,针对计算机硬件和软件、半导体等产业,进行深入的产业剖析和前瞻性的研究,是现阶段该机构实地调研的“重中之重”。

保银投资相关负责人表示,今年重点聚焦数字经济等“自主创新”相关投资方向,希望通过多维度的研究,挖掘到在“时代大变局”下成长起来的优秀公司。

多位私募人士预测,在目前的宏观背景下,国产软硬件等“数字经济”领域有望成为今年A股市场的“强主线”之一。

## 全面注册制将至 三大趋势折射A股新生态

重由2019年年初的15.7%提高至2022年年末的19.9%,个人投资者交易金额占比长期超过80%的格局被打破,已下降到60%左右。在业内人士看来,A股市场机构投资者占比提高是大势所趋。

一方面,在全面实行股票发行注册制后,上市公司数量会越来越多,公司股价波幅也会加大,退市风险也会越来越高,缺乏专业能力的人投资者获利可能性降低。“中国资本市场可能会更加适合机构投资者,其市场占比可能会越来越高。”李求索认为。

另一方面,注册制下上市公司数量增多和退市常态化,对投研能力的要求不断提高,在将推动市场向理性投资、价值投资风格转移的同时,A股机构化趋势会日益明显。申万宏源研究所政策研究室主任、首席研究员龚芳表示,注册制作为所有标准化、证券化金融产品的基础发行制度,是优化我国金融结构的关键突破口。

全面实行股票发行注册制对主板现行投资者的适当性要求不变,对投资者资产、投资经验等不作限制,新股投资应更加谨慎。“这对投资者对上市公司基本面情况的甄别能力提出更高要求,使投资者结构逐步向机构化和专业化趋势转变。”招商基金研究部首席经济学家李湛表示。

## 供需两旺 1月信贷数据暖意浓

(上接A01版)李超表示,政策持续鼓励银行加大制造业中长期贷款投放,其中,高技术制造业、新能源领域是侧重点,信贷需求较强。

在企业中长期贷款有望维持高增长的同时,居民端消费信贷和按揭贷款仍有释放空间。林英奇表示,预计随着房地产市场回暖和居民消费需求回升,零售端信贷需求将会在下半年出现明显恢复。

结构性货币政策持续发力

展望下阶段,专家表示,结构性货币政策工具将持续发力,突出对重点领域和薄弱环节的信贷支持,并保持稳定性,巩固经济运行回升势头。

“当前宽信用政策延续,预计2023年货币政策工具将以结构性调控为主,侧重定向引导、精准滴灌,新增信贷同比

增速保持稳健。”李超说。林英奇预计,信贷结构与2022年相比会有所改善。

从具体投向看,植信投资首席经济学家兼研究院院长连平表示,金融管理部门将维持政策性银行较大的信贷额度,继续运用政策性开发性金融工具加快基建重点项目落地。此外,可能会多渠道缓解房企经营压力,满足居民刚性与改善性住房需求,加快推进房地产市场企稳回升。