

首批基础设施公募REITs上市两周年：

# 生态体系日渐完善 发展潜力巨大



视觉中国图片

**6月21日，首批基础设施公募REITs迎来上市两周年。两年来，公募REITs成功上市28只，首批4单扩募已完成，REITs市场持续扩容。上市以来，REITs在兴产业、保民生、促消费等方面发挥了重要作用。**

**基金人士表示，长期来看，公募REITs市场在中国的发展潜力巨大，可望出现更多有益创新。**

● 本报记者 葛瑛 张凌之

## 市场持续扩容

自首批公募REITs产品上市至今，产品发行数量和规模不断增长。截至目前，基础设施公募REITs已发行28单、上市27单，发行规模超920亿元。

在REITs基础资产范围方面，已扩容至新能源、保障性租赁住房、消费基础设施等类别；在市场参与主体方面，不断推动长期机构投资者参与投资，支持民营资本发行，支持保险资管公司参与REITs业务；在市场规则体系方面持续完善，通过加强前端培育、扩大资产范围、适度优化调整发行条件并提升项目审核效率等全周期措施，推进常态化发行。

6月16日，首批四单基础设施公募REITs扩募项目在沪深交易所上市，标志着REITs扩募机制全面落地。此次上市的扩募项目分别为在上交所上市的华安张江光大REIT、中金普洛斯REIT，以及在深交所上市的博时蛇口产业园REIT、红土创新盐田港REIT。

“存量公募REITs扩募的落地，将推动实现资产组合多元化，开启我国REITs市场发展新阶段。这是REITs规模增长的一小步，却是REITs市场发展的一大步。扩募可以提高分红能力，分散组合风险，并鼓励具有优秀运营能力的原始权益人不断注入优质资产。”中金基金副总经理、创新投资部负责人李耀光说，“在政策支持力度持续提升、各领域试点项目加速落地的背景下，预计公募REITs市场将持续扩容。”

“展望未来，公募REITs市场有望在保质提效基础上实现常态化发

行，基础设施资产类型、原始权益人主体、投资者群体有望进一步拓展，REITs生态体系逐步完善，多层次REITs市场建设将不断推进。”李耀光说。

## 助力经济高质量发展

在市场持续扩容、生态逐步完善的基础上，首批基础设施公募REITs上市以来，更是在兴产业、保民生、促消费等方面发挥了重要作用。

以中金普洛斯REIT为例，扩募完成后，基础设施资产合计将由10个仓储物流园组成，分布于京津冀、长三角、环渤海经济区、粤港澳大湾区和成渝经济圈，建筑面积合计约115.66万平方米，有力地承载和支持所在地区的民生和经济发展，是高标准现代化园区的行业标杆。扩募的基础设施资产凭借交通便利、产业集聚等优势，吸

引众多优质客户，租户结构稳定，经营高度市场化。主要租户包括头部第三方物流、跨境供应链及零售行业公司，通过引领传统物流向供应链的融合和升级、建设新一代绿色智慧仓储物流产业，为区域产业发展、保障当地民生、扩大居民消费提供了长期保障。

在兴产业方面，“公募REITs是深化金融供给侧结构性改革，强化资本市场服务实体经济能力，进一步创新投融资机制的重要举措，为基础设施建设提供直接融资支持，同时也可以降低企业的杠杆率，实现轻资产模式转型，有助于国内基础设施领域的投融资形成良性循环。”华夏基金基础设施和不动产投资部高级副总裁、基金经理林伟鑫说。

在保民生方面，以保障性租赁住房为例，“全面发展住房租赁市场已成为当前建设房地产长效机制的重要内容，公募REITs为企业开拓了新的权益融资渠道，有利于带动增量投资，长远看可打开更多主体参与租赁市场的空间，进而增加保障性租赁住房的有效供给，有助于解决新市民、青年人等住房困难问题。”林伟鑫说。

今年3月，《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》将消费基础设施纳入公募REITs底层资产范围，旨在支持消费发展，引导更多社会资金投资于线下消费场景。未来消费基础设施领域（包括百货商场、购物中心、农贸市场等）有望成为重要的增量市场，推动消费基础设施项目的建设投入以及运营水平的提升，为居民消费提供更多、更便利、更优质的消费场景，对于拉动内需、扩大消费具有重要意义。

## 重视REITs长期配置价值

不过，上市两年来，公募REITs二级市场价格起伏较大。今年以来，REITs二级市场价格更是持续波动。Wind数据显示，今年以来至6月19日，中证REITs指数累计下跌18.06%。其中，华夏中国交建高速REIT、建信中关村产业园REIT、中金普洛斯仓储物流REIT二级市场价格累计跌幅均超20%。此外，还有平安广州交投广河高速公路REIT等9只REITs跌幅超10%。

“公募REITs产品是以分红为主要收益来源的投资标的，其风险收益特征与传统金融产品有较大区别。不管是大幅溢价还是大幅折价，对REITs本身都不是好事。”一位REITs基金经理说。

面对REITs二级市场的剧烈波动，中金基金表示，投资者应以长期视角进行长远规划，充分认识REITs的风险收益特征和产品特性，对相关资产情况及其运营模式进行充分了解。长期来看，公募REITs的投资价值，一方面体现在相对股债市场独立的资产配置功能；另一方面，公募REITs最终投资于运营较为成熟的基础设施项目，并且在满足分红条件的情况下，每年至少将90%以上合并后基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者，因而适合长期持有。

展望未来，市场对公募REITs发展前景充满信心。“随着REITs市场不断引入各类市场主体、增加底层资产种类和数量，REITs市场稳定性有望不断提升。”林伟鑫表示，公募REITs在中国的发展仍有很大潜力和空间，或将出现更多有益创新。

## 6月赚钱效应回升 私募后市研判更趋积极

● 本报记者 王辉

第三方机构数据显示，6月上旬国内股票私募机构投资业绩显著回暖。受业绩面回升的加持，不少股票私募机构对于A股大势及市场结构性机会的最新研判，较前期明显更为积极。

有私募机构认为，市场在指数层面可能有接近两位数反弹幅度机会（相较于5月末的低点）。

## 业绩显著回暖

“上周（6月12日至16日）我们公司业绩是今年以来表现最好的一周，净值涨幅普遍超过5%”。上海某券商从业团队背景的百亿私募负责人向中国证券报记者表示，受前期市场赚钱效应“二八分化”、更多集中于AI与“中特估”等因素影响，其所在私募上半年业绩最大回撤一度超10%。而自6月中旬以来，尽管AI赛道依然人气高涨，但市场各重点板块的表现也明显趋于均衡。

上海某私募人士表示，6月以来是今年该机构投研团队“压力最小的一段时间”。第一季度公司业绩受消费股和新能源拖累较大，但6月以来已经逐步“跟上市场”，上周重仓位产品的净值反弹幅度基本均达到6%左右。

朝阳永续数据显示，截至6月20日，按照6月15日之后有最新净值公布的私募管理人业绩统计，6月以来该机构监测到的逾4000家股票私募，自6月以来的平均收益率已达到2.57%。纵向对比来看，4、5两月国内股票私募行业均为单月“负收益”。而在整个上半年，6月份也有望成为年初以来赚钱效应最突出的两个月份之一，即仅次于1月份（当月股票私募平均盈利5.23%）。

## 大势研判更积极

明泽投资董事总经理马科伟称，就当前的经济基本面来看，进口作为出口的先行指标，在5月之后

有望出现改善，而国内需求整体也在持续回暖。考虑到7月之后有关方面可能有更多针对经济的支持性措施推出，第二季度有望成为全年中国经济的底部，并会逐步吸引外资对A股进行更多配置。而从流动性方面看，国内降息利好股票市场；海外美债收益率在“筑顶”之后，美元可能出现一轮趋势性走软，A股可能获益。

世诚投资市场部总经理彭希曦称，目前利多A股的主要积极因素包括：一是经济持续复苏方向确定，决策层政策工具丰富，在此背景下该机构对后续A股的预期比市场更积极乐观；二是外部形势正在边际改善。针对5月末以来的本轮市场探底回升，指数层面或有接近两位数幅度的反弹机会。

## 把握结构性机会

在具体策略应对和结构性机会的把握上，至正投资的投资总监王维诚认为，现阶段及未来一段时间，A股在运行基调上可能会呈现“权重震荡、重在结构”的行情特征。就投资机会而言，目前由AIGC引发的人工智能浪潮正加速在海外蔓延；除此以外，围绕居民刚性需求的泛消费、医药等行业也存在较为明显的绝对收益机会，但这类机会可能更多需要以时间换空间。

彭希曦表示，在个股分化可能延续的背景下，后续组合结构的把握可能继续会对投资业绩起到决定性作用。当前该机构重点聚焦的投资方向可以总结为“三支箭”和“三个盾”。分别是：以人工智能为代表的数字经济、“中特估”和黄金股，以及偏防守的泛消费、以创新药为代表的医药服务和以新能源为代表的高端制造。

马科伟表示，该机构下一阶段将密切关注三方面机会。一是关注AI领域中需求强劲的算力，及落地较快的应用端；二是具有估值优势、盈利改善预期的央企和国企；三是新能源等高端制造，以及业绩有望改善的券商行业。

## 光模块“狂飙” 基金经理掘金龙头股

● 本报记者 魏昭宇

AI行情今年以来表现亮眼。从细分板块来看，光模块的整体股价表现始终强劲，其中多只龙头标的自年初以来股价涨幅已经超过300%。

基金人士表示，随着AIGC的发展，将进一步催化光模块算力需求大幅提升。此外，国内不少优秀企业已经占据行业领先地位，可重点关注已经导入海外大客户供应链环节的光模块及光器件厂商。

## 基金经理积极布局

受益于AI行情，今年以来，多只光模块龙头股开启“狂飙”模式。比如，截至6月20日，中际旭创今年以来涨幅超过520%，剑桥科技今年以来涨幅超过560%，新易盛今年以来涨幅超过230%。Wind数据显示，万得光模块（CPO）指数6月19日收于3036.52点，与1月3日的860.12点相比，涨幅明显。

光模块个股也成为不少基金经理的“心头好”。以光模块龙头企业中际旭创为例，记者发现，多位知名基金经理在一季度重仓了该股票。

兴证全球基金知名基金经理谢治宇和叶峰共同管理的兴全合润混合一季报显示，截至一季度末，中际旭创成为该基金的第七大重仓股，而中际旭创此前并未出现在兴全合润混合2022年年报的投资明细中。这意味着，基金经理在一季度大规模买入这只股票。记者估算，该基金一季度末持有中际旭创1443.99万股，假如该基金继续持有这只股票数量不变，那么截至6月20日，中际旭创在二季度为兴全合润混合带来超过14亿元的浮盈。

像谢治宇和叶峰这样在一季度看好光模块并大举买入的基金经理不在少数。景顺长城基金基金经理李进也在一季度大规模买入中际旭创股票，截至一季度末，中际旭创成

为景顺长城景气进取混合第一大重仓股，而在2022年年报中，中际旭创并未出现在景顺长城景气进取混合的投资股票明细中。此外，在中欧基金基金经理刘伟伟、圆信永丰基金基金经理范妍等人的在管产品一季报中，均看到了基金经理对光模块行业的布局。

此外，从近期上市公司的调研纪要中，也能感受到公募基金对光模块的研究热情。Wind数据显示，6月2日，中际旭创接待了汇添富基金、兴全基金、中银基金、万家基金、浦银安盛基金等十余家基金公司调研。调研内容主要聚焦于AI快速发展对光模块需求量的拉动效应，以及相关产品的利润空间等方面。

## 业绩增长有望持续

光模块龙头股的表现为何如此出色？汇添富基金基金经理许一尊解释，光模块的行情和AI的发展是高度相关的。“光模块的主要下游客户是阿里、腾讯这样的云计算厂商及通信运营商，后者的AI大模型应用训练及推理，都要依赖光模块来进行。”许一尊表示。

前海开源基金投资部总监崔宸龙表示，市场对高速率光模块的需求是最强的，尤其是随着英伟达不断通过提升片间通信能力以提高集群整体算力输出能力，可以看到同样规模的集群对光模块的需求还在提高。

谈到光模块未来的业务空间，许一尊表示，根据光通信行业市场研究机构Lightcounting的预测，全球CPO端口的销售量将从今年的5万件增长到2027年的450万件，四年时间或提升达90倍。随着ChatGPT在各应用场景的落地，800G光模块加单情况明显，据产业调研，北美科技巨头大幅上修了2024年的800G光模块订单，海内外高速率的800G光模块产能供不应求，有望实现量价齐升。

# 市场热情升温 多只基金收复今年“失地”

● 本报记者 张韵

A股市场近日持续反弹，多只公募基金迅速修复今年跌幅，甚至创下今年以来净值新高，点燃投资者交易热情。

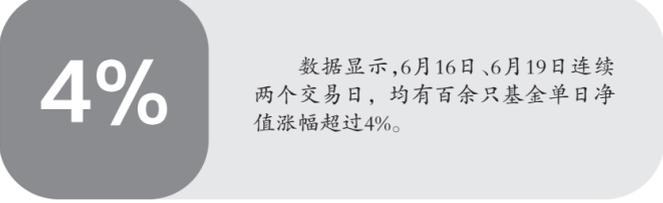
基金人士表示，预计下半年随着经济回暖，大盘有望重拾升势，带来较强的赚钱效应。建议关注TMT板块和“中特估”行情。

## 市场反弹点燃投资情绪

A股市场反弹，投资者交易情绪明显提升。对于此轮上涨，公募基金人士表示，近期推出相关政策、全球市场的普涨行情或是推动市场上涨的主要动力。

大成基金首席策略研究员林起渠认为，近期A股回暖的核心驱动力在于政策预期。在6月13日央行超预期降息后，市场对于稳增长政策有了更多期待；6月16日国常会指出，“具备条件的政策措施要及时出台、抓紧实施”，预计短期内“一批政策措施”有望出台。

长城基金研究部副总经理、基金经理储雯玉认为，首先，此轮反弹基本是跟全球市场同步的。全球的上漲行情是建立在美联储加息进入阶段尾声、美元指数小幅回落、全球流动性转暖的背景之下的。其次，从国内角度看，近期在一系列政策推动下，市场重拾对经济增长的信心，而部分企业的中报业绩预告向



好也进一步增强了信心。

## 多只基金表现亮眼

A股市场的反弹行情带动不少基金在近期收获明显涨幅。数据显示，6月16日、6月19日连续两个交易日，均有百余只基金单日净值涨幅超过4%。其中，诺德新生活混合、华宝万物互联混合、大成科技创新混合、东吴新趋势价值线混合等多只基金仅两个交易日合计涨幅就超过10%，更是在近期上市中一举修复今年跌幅，并创今年以来的单位净值新高。东吴新趋势价值线混合甚至创下近5年以来的净值新高。

从持仓情况来看，这些基金无一例外重仓TMT板块个股。这些基金一季度前十大重仓股中，中兴通讯、恒生电子的身影频现，而这几个个股6月20日

收盘均大幅上涨，或又将带来相关基金净值的继续上涨。

在被问及当前AI赛道投资是否过热时，前海开源基金的基金经理崔宸龙认为，技术的爆发式发展确实赋予AI行业长期投资价值，但因为不同公司间投资价值可能差异巨大，所以他更倾向于做好基本面研究，依然看好AI技术发展带来的投资机会。而是否“过热”缺乏客观衡量指标，不同投资者定义可能都不一样，因此较难进行判断。

## 公募看好后市行情

在近期大盘明显反弹的行情中，许多公募人士也表示对后市行情看好，市场乐观情绪有所升温。

储雯玉表示，牛市的基础主要取决于以下几点：首先是上市企业的业绩向好，其次是流动性环境宽松，再次就是