

实探首单混装产品底层： 多元资产激发公募REITs活力

9月19日,天津首单公募REIT——博时津开产业园REIT正式在上交所上市。在此前的公众投资者募集环节中,该产品仅用1天获得接近十倍的认购,成为近期又一只爆款REITs产品。

今年以来,REITs市场整体企稳回升,不仅二级市场行情逐步回暖,在发行端无论是新产品数量,还是合计发行份额,均创下历史最高水平。随着REITs基金的底层资产逐步多样化以及相关指数陆续发布,公募REITs市场生态将日渐完善。

● 本报记者 王宇露



博时津开产业园

产业园供图

博时津开产业园REIT的底层资产主要包括两大项目,分别为天津经济技术开发区天河数字产业园和大陆汽车厂房产业园,均位于天津市滨海新区经济技术开发区东区范围内。业内人士表示,相较于单一产业园模式,混装资产的产业园区项目或具有更好的运营能力。

数字产业园总建筑面积为15.73万平方米,由8栋研发办公楼及连廊(科技展厅)组成。2023年,数字产业园项目营业收入为8324.35万元,其中租金收入为

5664.91万元,物业管理费收入为2659.44万元。相较于2022年,其营业收入增长4.7%。

“天河数字产业园作为天津滨海新区及经开区重点打造的数字经济聚集区,是集超算力、信息技术、互联网信息、科技研发为重点的科创园区,目前园区资产内落户企业约116户,出租率达到83%以上,上半年新入12家,总签约7700平方米;续签企业26家,续签面积2万余平方米,续签率达到95%以上,园区与企业的黏

性非常强。”天津泰达产业园管理有限公司总经理杨帆介绍。

大陆汽车厂房共分四期开发建设,总建筑面积为6.32万平方米,由门卫、办公和实验楼、主生产厂房、扩建厂房、辅助用房、危险品仓库及研发中心、生产中心等建筑物组成。2023年,大陆汽车厂房营业收入为3879.40万元,与2022年持平,全部为租金收入。

杨帆介绍,大陆汽车厂房承租方为德国大陆集团旗下纬湃电子公司。天津工厂

生产基地,也是大陆集团在亚太区颇具规模化的新能源零部件生产基地。“就在前两天,纬湃电子最新研发的电动轴驱动系统第四代产品,也是目前全球领先的产品,零部件生产已经在天津工厂落户、试生产,预计最新的这一代的电轴驱动系统未来将在这一工厂生产。纬湃电子作为新能源汽车核心零部件生产商,持有多项技术产权,具有较高领先优势,合作客户包括大众集团、法国PSA、日本丰田,国内的理想、小鹏、长安、智己等都是它的主要客户。”

8月14日,博时基金发布公告称,博时津开产业园REIT于8月21日至8月23日在上海证券交易所正式发售,认购价格为2.398元/份,募集资金总额11.99亿元。其中,面向公众发售4500万份,公众投资者可以通过场内证券经营机构或基金管理人及其委托的场外基金销售机构认购基金份额,最低认购金额为1000元。此前,博时津开产业园REIT网下询价全部有效认购数量总和为初始网下发售份额的7.66倍,创今年以来产权类公募REITs网下询价

认购倍数新高。

8月22日,博时基金公告称,博时津开产业园REIT公众投资者募集期限提前至8月21日结束,将对公众投资者有效认购申请采用“全程比例配售”的原则予以确认。该产品仅1天便结束了公众投资者募集,获接近十倍的认购,最终公众投资者有效认购申请实际确认比例为10.92388417%,成为近期又一只爆款REITs产品。

1天结束募集,获投资者疯抢,这只

REIT有何魔力?作为国内首单混装资产的产业园区项目,博时津开产业园REIT底层资产包括天津经济技术开发区天河数字产业园和大陆汽车厂房产业园两种类型,相较于单一产业园模式,或具有更好的抗周期能力与运营能力。“厂房类的资产天然具有较强的抗周期能力。未来我们相信,有博时基金管理的导入,出租率仍有上升空间。如果出租率超过85%,将有利于二级市场的分派率提升。”博时基金基础设施投资管理部总经理助理兼基金经理胡海

滨介绍。

此外,博时津开产业园REIT由运营管理经验丰富的基金经理掌舵,将充分借鉴博时蛇口产业园REIT的成熟运营经验,着力提升REITs的运作效率,与投资者共享两大产业园区的发展红利,力争创造更多价值回报。同时,作为招商局集团的一员,博时基金将充分发挥主动管理能力,借助集团在天津市产业与金融全业务链条布局,实现多产业协同和资源优化配置,激发资产活力。

近期,REITs实时指数发布,为后续发展REITs指数基金、ETF等衍生金融产品,引入增量资金奠定基础,也标志着公募REITs市场生态日渐完善。随着公募REITs二级市场情绪的修复,一级市场的常态化发行进程有望稳步推进。

今年以来,REITs市场整体企稳回升,Wind数据显示,截至9月13日,中证REITs全收益指数2024年以来上涨9.13%,二级市场行情逐步回暖。

近日,公募REITs市场出现多个新面孔,如华夏大悦城商业REIT、华泰宝湾物流REIT、招商蛇口租赁住房REIT、

平安甬兴宁波交投杭州湾跨海大桥REIT等。Wind数据显示,截至9月13日,今年以来全市场新成立REITs产品16只,合计发行规模370亿元,合计发行份额100亿份。对比往年,无论是新产品数量,还是合计发行份额,均创下历史最高水平。

除了新发节奏的加快外,REITs基金的底层资产也呈现出多样化趋势。今年以来,多个以商超等消费基础设施为底层资产的产品问世,进一步扩大了基础设施的涵盖类别。一些公募基金管理公司的REITs产品也不再局限于自身所在地域的底层资产,而开始跨地域运作。

降息周期加剧市场风格变化 “借道”中证A500把握均衡配置机会

● 本报记者 王鹤静

近期,首批十只中证A500ETF的发行速度可谓业内史无前例,十只产品从上报、获批到开始发售全部在一周内完成。发行不到一周,已有两只中证A500ETF触发20亿元募集规模上限,宣布提前结束募集。

9月18日晚间,华泰柏瑞基金指数投资部副总监、基金经理谭弘翔做客“中证点金汇”直播间,围绕市场密切关注的中证A500指数以及中证A500ETF,从指数以及ETF推出的紧迫性、必要性等多个方面带来了详细的解读。

纳入行业中性考量

展望今年四季度以及明年的市场表现,谭弘翔预计,相对困难的时期或已过去,积极因素正在逐步积累。

“全球货币周期将由紧缩转向宽松,外部环境的确定性、稳定性也在逐步增强,中国企业的国际竞争力日益夯实,中国经济的增长空间还在持续拓展,国内货币、财政政策的调整正在逐步积累,对高质量发展的推动效果不断累积,对新质生产力的探索开始取得标志性的成果,新技

术、新产业、新模式加速涌现,新旧动能转换进程有望加速进入新的阶段。”谭弘翔说,中证A500指数的推出以及产品化为投资者提供了左侧布局A股市场、分享中国式现代化红利的差异化宽基投资工具。

相比传统的宽基指数,此次推出的中证A500在指数样本筛选方面格外精细,设置了三层筛选标准。

第一,剔除中证ESG评价结果在C及以下的上市公司证券;第二,选取同时满足样本空间内总市值排名前1500、属于沪股通或深股通证券范围、主板证券在所属中证三级行业内自由流通市值占比不低于2%的证券;第三,在待选样本中优先选取三级行业自由流通市值最大或总市值在样本空间内排名前1%的证券。此外,从各中证一级行业按照自由流通市值选取一定数量证券,使样本数量分布到500只,且各一级行业自由流通市值分布与样本空间尽可能一致。

从筛选得到的指数样本来看,中证A500相比沪深300超配了化工、有色、电子、医药、军工等板块,显著低配了金融板块。“现有的主流宽基指数较少考虑到行业中性问题,但随着A股数量的增多,往往会出现行业偏离的问题,对于希望尽可能减少行业风险暴露的投资者来说,这样的宽基

指数可能代表性不足。”谭弘翔表示,为了更好地表征市场总体表现,越来越多的宽基指数开始纳入行业中性考量。

捕捉降息周期均衡配置机会

谭弘翔认为,当前正处于全球货币紧缩周期的尾声阶段,流动性收紧的累积效应持续增加,全球资金的风险偏好低位区间徘徊,因此无论是在海外市场还是在国内市场,都出现了部分资金在高确定性资产“抱团”的现象。

“就国内市场而言,资金基于过去长期形成的‘路径依赖’,期望看到货币、财政、地产、基建等方向上的增量需求政策。但由于我国正在经历新旧动能转换的特殊时期,为保证经济金融风险可控,政策导向必须以供给侧为主,在较低的风险偏好环境下,资金对供给侧变化又缺乏定价能力,导致了政策逻辑与市场预期的显著错配。”谭弘翔表示。

基于上述考虑,谭弘翔预计,后续市场风格演化可能有两个关键时点。

第一,以美联储降息为代表的全球流动性的边际变化,通过外部货币政策的调整有望实现风险偏好的抬升,推动原有的“抱

团”逐步松动瓦解,并为过去两年相对低配的资产带来增量资金。同时,中美利差的缩小也可能造成人民币汇率的升值压力,我国需求侧政策的自由度、空间、必要性也会明显增加。鉴于风险偏好的变化可能呈现循序渐进的态势,中短期内受益幅度较大的可能是部分低估值的大盘蓝筹和细分行业龙头板块。

第二,今年以来一系列支持战略性新兴产业、未来产业发展、传统产业转型升级的政策效应逐步积累,预计明年上半年在实体经济层面或将形成比较明确的效果。届时叠加相对宽松的流动性环境,资金对成长性资产的定价能力有望得到恢复,可能产生“供给侧固本培元、需求侧推波助澜”的有利局面,市场风险偏好的进一步提升,中长期或将为成长类资产赋予更大的边际弹性。

基于对市场趋势的整体研判,谭弘翔表示,由于中证A500ETF的配置价值在行业和风格分布整体更加均衡,因此未来在风格演化的过程中,中证A500ETF有望在更长的时间周期内取得超额收益,或更适用于持仓周期较长的投资者,处于库存周期复苏和技术周期起步过程中的电子、医药、军工等行业,都有望为指数贡献一定的长期收益。

看好低位布局性价比 年金成宽基ETF大买家

● 本报记者 张韵

近日,部分宽基产品披露的信息显示,一些年金计划纷纷出手布局宽基ETF产品。例如,一只新发行的沪深300ETF前十大份额持有人中,颇为罕见地出现了7只年金计划的身影。另外,多只年内发行的中证A500ETF也在二季度末迎来年金计划的密集进场。

持有招商沪深300ETF超1.2亿份

根据招商沪深300ETF近日发布的上市公告书,截至9月11日,这一新产品前十大份额持有人中,年金计划占据七大席位。其中不仅有多家公司的企业年金,更有多个地方政府的职业年金。

企业年金计划通常是指企业及其职工在依法参加基本养老保险的基础上,自愿建立的补充养老保险制度;职业年金计划的主要缴纳对象则是机关事业单位工作人员。

公告显示,中国中信集团企业年金计划-中信银行、广东省肆号职业年金计划-招商银行、江苏省柒号职业年金计划-民生银行、广东省伍号职业年金计划-建设银行、中国联合网络通信集团有限公司企业年金计划-招商银行、广西壮族自治区柒号职业年金计划-建设银行、四川省柒号职业年金计划-民生银行7只年金计划合计持有招商沪深300ETF超1.2亿份,占场内总份额的比例超过20%。

部分业内人士分析,年金计划通常被视为长线资金,多只年金计划出手布局宽基产品,或看好低位布局的性价比。加上宽基产品的管理费率较低,这或许也是吸引年金计划布局的一大原因。

24亿元

Wind数据显示,截至今年二季度末,共有83只年金计划投资了上市基金产品,较去年末新增12只。各类年金计划合计持有上市基金市值超24亿元,较去年末增长约46%。

年金计划投资基金力度加大

值得注意的是,今年以来,年金计划对基金的投资力度明显加大。Wind数据显示,截至今年二季度末,共有83只年金计划投资了上市基金产品(ETF、LOF等),较去年末新增12只。各类年金计划合计持有上市基金市值超24亿元(仅统计出现在基金前十大份额持有人行列的情况),较去年末增长约46%。

其中,中国石油天然气集团公司企业年金计划、工行企业年金计划、农行企业年金计划持有的上市基金数量位居前三位,分别为9只、6只、4只。

中国石油天然气集团公司企业年金持有的9只上市基金市值合计约2.5亿元,持仓规模居首位的是华夏沪港通恒生ETF,约6077.4万元;其次为华夏中证旅游主题ETF、华夏中证细分食品饮料产业主题ETF,分别为3472.90万元、3397.23万元。

工行企业年金计划持有上市基金市值达6.9亿元,为最青睐上市基金的年金计划。其持仓规模居前两位的是博时中证可转债及可交换债券ETF、富国中证港股通互联网ETF,市值分别为2.7亿元、2亿元。

农行企业年金计划持有的4只上市基金市值合计约1.7亿元,其持仓规模居前两位的是易方达中证1000ETF、工银中证A50ETF,市值分别为6862.23万元、5616.28万元。

值得注意的是,工银中证A50ETF为今年3月份新上市产品。截至二季度末,该ETF前十大份额持有人已从年初的券商、私募为主变更为年金计划为主。工行、建行、中国交通建设集团、中国石油化工集团等多家公司的企业年金计划纷纷现身其中。

参与个股投资积极性下降

个股投资方面,Wind数据显示,截至二季度末,年金计划参与程度较低,且较2023年末出现较大幅度下降。仅有13只年金计划进入个股前十大流通股东行列,合计持股市值约13.6亿元,较去年末减少约66.7%。

持股市值居前三位的为中国石油天然气集团公司企业年金计划、工行企业年金计划、中国移动通信集团公司企业年金计划,分别为6.48亿元、2.75亿元、2.37亿元。

其中,中国石油天然气集团公司企业年金计划的持股数量最多,为13只。其中,该年金计划持有建发股份、银轮股份的市值合计超3亿元,接近其持股总市值的一半。

工行企业年金计划仅持有3只个股,中国移动通信集团公司企业年金计划持有2只个股。巧合的是,这两只年金计划均持有新诺威,且都是二季度新进入个股前十大流通股东行列。

虽然今年上半年年金计划对个股的直接投资有所减少,但人力资源和社会保障部网站披露的信息显示,截至二季度末,企业年金计划构建的投资组合中,投向含权益类资产的组合仍占多数,期末资产金额超过2.8万亿元,占全部组合期末资产金额的比重超过80%。

数据显示,截至今年二季度末,超过15万个企业建立了企业年金,参加职工超3200万人,积累基金约3.39万亿元。投资管理方面,企业年金投资资产净值已超过3.36万亿元,建立投资组合5733个,年内加权平均收益率1.95%。