

# REITs“朋友圈”持续扩张 多类机构加入投资大军

□本报记者 张凌之

公募REITs提质扩容步伐持续加快。截至4月25日,今年以来,已有7只REITs相继上市。公募REITs上市数量达到65只,还有多只首发和扩募项目已经申报。

二级市场上,截至4月25日,今年表现最好的华夏首创奥莱REIT涨幅达38.62%,共有11只REITs涨幅超过20%,25只涨幅在10%—20%之间。公募REITs投资价值进一步凸显,吸引了众多类型机构参与其中,公募REITs“朋友圈”正在持续扩大。

## 公募REITs持续上新

4月25日,华泰证券(上海)资产管理有限公司发布了华泰苏州恒泰租赁住房REIT认购申请确认比例结果的公告,公告显示,该基金募集总份额为5亿份,其中,战略配售发售份额为3.5亿份,占比70%,网下发售初始基金份额1.05亿份,占总份额的21%,公众投资者认购的初始基金份额为4500万份,占总份额的9%。从配售比例看,战略投资者有效认购申请确认比例为100%,网下投资者有效认购申请确认比例为0.46101159%,公众投资者有效认购申请确认比例为0.12051442%。在发售完成后,华泰苏州恒泰租赁住房REIT上市在即。

4月21日,南方顺丰物流REIT在深圳交易所上市。至此,公募REITs上市产品数量增至65只。今年以来,已有中航易商仓储物流REIT、华夏金隅智造工场REIT、汇添富九州通医药REIT、国泰君安济南能源供热REIT、易方达华威市场REIT、汇添富上海地产租赁住房REIT、南方顺丰物流REIT等7只产品相继上市。

此外,截至4月25日,还有华夏华电清洁能源REIT、南方万国数据中心REIT、中金中国绿发商业资产REIT等多只新项目陆续申报,中航京能光伏REIT、国泰君安东久新经济产业园



视觉中国图片

REIT等扩募项目快速进场。

## 投资价值进一步凸显

今年以来,公募REITs市场持续回暖,投资价值进一步凸显。Wind数据显示,截至4月25日收盘,2025年1月1日之前已上市的58只REITs中,55只今年获得正收益。其中,华夏首创奥莱REIT涨幅最高,今年以来涨幅达38.62%;华夏大悦城商业REIT紧随其后,涨幅也超过38%;共有11只REITs涨幅超过20%,25只涨幅在10%—20%之间。

“从大类资产配置角度看,公募REITs具有不同于其他资产的风险和收益特征,能够拓宽投资前沿,提升组合的收益水平。在利率下行背景下,投资者对无风险资产收益率要求下降,所对应的REITs风险溢价提升,配置价值凸显。未来,二级市场价格波动低、资产收益确定性强的REITs产品竞争优势有望进一步增强。”一家公募基金RIETs业务负责人表示。

一位资深REITs人士表示,长期

来看,公募REITs的投资价值一方面体现在相对股债市场较为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数目,并且在满足分红条件下,每年将90%以上的可分配收益用于分红,较适合长期持有。投资者可根据未来的分红预期合理评估REITs价值,以长期配置的心态来投资公募REITs,并通过长期持有与合理的资产配置,获得较好的投资回报。

## 各类机构纷纷布局

随着REITs的投资价值进一步凸显,吸引了保险、券商自营、理财公司等机构投资者纷纷布局。

以富国首创水务REIT为例,2024年年报显示,从持有份额来看,机构投资者占总份额比例达83%,个人投资者占总份额比例为17%。

从前十大持有人来看,公募REITs的持有人包含了多类型机构,包括券商、保险、基金以及机构管理的集合资产管理计划。富国首创水务REIT的前十大持有人分别为:广发

证券股份有限公司、富国基金—中信银行—富国基金智享8号FOF集合资产管理计划、同方全球人寿保险有限公司、中信证券股份有限公司、光大证券股份有限公司、北京首钢基金有限公司、国投证券股份有限公司、华金证券—东吴人寿保险股份有限公司—华金证券东吴人寿15号基础设施基金策略FOF单一资产管理计划、创金合信基金—平安银行—创金合信嘉悦5号集合资产管理计划。

“公募REITs的持有人主要包括险资机构、产业方、银行理财、券商自营和私募基金等。其中,保险机构、产业方等类型投资者由于其资金属性、投资策略与REITs产品契合度较高,会成为REITs的长期持有者。”北京某基金公司REITs业务负责人告诉中国证券报记者。

某券商固收研究团队表示:“在REITs的机构持有人中,有更倾向于获取中短期收益以及有净值管理要求的基金、理财、券商资金,也有倾向于长期配置的险资和集团、企业、股权投资机构。”

在信用债的投资管理上,她相对偏好以下三类策略。

第一,通过每天跟踪债券的新发情况,以略高于合理估值水平的价格参与优质新券,在一、二级市场间通过套利博弈增厚收益。第二,信用债行情进入修复周期,通常是由短及长、由高流动性到低流动性,提前布局一些估值偏高的信用债品种,争取捕捉流动性溢价带来的增厚收益。第三,市场上活跃的银行二级资本债和永续债利差波动较大,努力捕捉其利差超调的机会。

拟由李安然管理的西部利得月月兴30天持有期债券基金于4月24日启动发行,30天持有期或有助于负债端的相对稳定,或能更好发挥基金经理在交易方面的优势。在当前市面上短债产品数量较多的情况下,李安然希望,能够通过不断挖掘个券错误定价带来的阿尔法收益机会,提升持有者的体验。

## 品牌工程指数 上周涨0.45%

□本报记者 王宇露

上周市场反弹,中证新华社民族品牌工程指数上涨0.45%,报1614.56点。科沃斯、信立泰、上海家化等成分股上周表现较好。2025开年以来,上海家化、信立泰、丸美生物等成分股涨幅居前。展望后市,机构认为,宏观政策或进一步落地,决策层对资本市场愈发关注和呵护,股市有望随着逆周期调节政策的见效迎来新机遇。

## 多只成分股表现强势

上周市场反弹,上证指数上涨0.56%,深证成指上涨1.38%,创业板指上涨1.74%,沪深300指数上涨0.38%,品牌工程指数上涨0.45%,报1614.56点。

上周品牌工程指数多只成分股表现强势。具体来说,科沃斯上涨12.34%,排在涨幅榜首位;信立泰上涨9.99%,居次席;上海家化和珀莱雅涨逾9%;药明康德上涨8.53%;丸美生物、际达旭创、宁德时代涨逾7%;华谊集团、小熊电器、石头科技涨逾5%;阳光电源、恒瑞医药、盾安环境涨逾4%;兆易创新、恒顺醋业、新宝股份、步长制药、亿纬锂能涨逾3%。

2025开年以来,上海家化上涨34.83%,排在涨幅榜首位;信立泰上涨28.19%,居次席;丸美生物和广联达涨逾20%;安集科技上涨19.48%;韦尔股份、山西汾酒涨逾16%;北方华创上涨15.93%;华大基因、科沃斯涨逾13%;盾安环境和恒瑞医药分别上涨12.12%和9.52%;海大集团、新希望、澜起科技涨逾8%。

## 关注内需领域

展望后市,华商基金多资产投资部总经理张永志表示,总体来看,宏观政策或进一步落地,决策层对资本市场愈发关注和呵护。低利率环境、流动性充裕将继续为实体经济提供有力支持,或成为今年支撑需求侧的关键举措。展望未来,张永志认为,债市有望受益于宽货币政策的兑现,股市也有望随着逆周期调节政策的见效迎来新机遇。

星石投资认为,短期看,国内暂时缺少新的驱动因素,叠加临近五一假期,海外不确定性因素仍较多,预计市场以震荡为主。中期来看,海外扰动因素冲击最大的时刻已经过去,中国市场进一步下行风险有所减小。全球经济秩序重构和美国政策高度不确定性的环境可能会持续,这可能导致全球资金流出美国市场,相应非美资产有望受益。

对于A股市场而言,星石投资表示,下一阶段主要关注国内政策与基本面共振。在外部市场情况仍有不确定性的背景下,国内政策持续发力确定性较强,政策发力仍有希望成为二季度股市的重要驱动因素。并且,随着政策的持续发力,国内经济表现或好于市场预期,尤其是政策潜力更足、中期发展空间更大的内需领域,可关注国内政策与基本面共振带来的投资机会。

# 西部利得基金李安然: 转变惯性思维 挖掘债市交易潜力

□本报记者 王鹤静

今年以来国内债市持续震荡,西部利得基金的基金经理李安然在接受中国证券报记者采访时表示,如今的债市受到了机构预期变化、资金利率中枢抬升、市场风险偏好回暖等多方因素共同影响。

各种迹象表明,今年固收投资管理挑战不小。李安然认为,要摒弃以往债市长期强势的惯性思维,提升组合管理的精细化程度,要比以往更加勤奋地挖掘市场的错误定价机会,力争持续为组合累积超额收益。

## 关注债市配置价值

回顾2024年债券市场持续走强,李安然表示,当时机构在超长债方面相对一致的预期导致趋势性交易集中出现。然而,今年人民银行的防风险调控在一定程度影响了机构

对于债市收益率的预期。

“今年春节假期后,大行融出规模缩减,叠加政府债供应放量,导致资金价格中枢显著抬升,与短端利率明显倒挂,部分机构为降低杠杆而抛售债券,推动短端利率进一步上行。”叠加股市科技板块回暖,显著提升了市场风险偏好,资金大量流向权益资产,李安然表示,这些因素均对债市情绪形成了一定压制。

李安然还注意到,在低利率环境下,券商资管、理财等配置型机构由于担心票息收益难以覆盖成本,已考虑配置长端品种、争取赚取资本利得。并且,机构投资者对货币宽松政策节奏预期的差异相对明显。多重因素作用下,今年债市整体的波动可能进一步放大。

从宏观面来看,李安然认为,一条不能忽视的主线是外部扰动因素对债券市场基本面带来的影响。4月以来,长债收益率大幅下行。在她看

来,随着外部扰动因素所带来的负面影响逐渐消散,国内货币政策宽松窗口可能正在临近,可以关注债券市场的配置价值。

## 挖掘“错误定价”机会

在今年的市场环境下,李安然坦言,不仅对固收组合风险管理的要求提升,择时的难度也显著提升。

“现在我们需要从之前的惯性思维中转变过来,一味拉长周期的策略或不再奏效,今年对组合管理精细化程度的要求大幅提升。在票息收益率较低的情况下,还是要通过不断轮动交易,努力累积超额收益。”在李安然看来,今年要更多地赚“辛苦钱”。

对于纯债组合的管理,基于多年的交易经验,李安然试图不断寻找市场上的错误定价机会,为组合降低波动,力争持续累积增厚收益。