

# 今年最高涨幅接近50% 公募REITs“朋友圈”持续扩大

□本报记者 张凌之

今年以来,公募REITs收益率迭创新高。截至5月23日,华夏大悦城商业REIT和华安百联消费REIT今年以来涨幅均接近50%。近期,这两只REITs也因为涨幅较大,当日收盘价偏离基准价首次达到50%,次日停牌一小时。此外,今年以来,19只REITs涨幅在20%至40%之间。共有40只REITs今年以来涨幅超过10%。

投资价值的凸显,也让公募REITs“朋友圈”持续扩大。除今年已有8只REITs相继上市外,还有多只新项目和扩募项目陆续申报。同时,公募REITs也吸引了保险、券商自营、理财子公司等机构投资者纷纷布局。

## 今年以来最高涨幅接近50%

今年以来,公募REITs涨幅迭创新高。截至5月23日收盘,华夏大悦城商业REIT和华安百联消费REIT今年以来涨幅分别达49.21%和48.90%。

事实上,在近期,这两只REITs相比发行价均上涨超50%,并发布停牌公告。根据沪深交易所《公开募集基础设施证券投资基金业务指引第5号——临时报告(试行)》的相关规定,基础设施基金当日收盘价偏离基准价首次达到50%的,基金管理人应当申请次一交易日开盘起至10:30期间停牌1小时,并于停牌日当日开盘前披露停牌公告。

5月14日,华安基金发布公告称,5月13日,华安百联消费REIT在二级



视觉中国图片

市场的收盘价为3.528元/份,相较于基准价(基金发行价2.332元/份)涨幅首次达到51.29%。为了保护基金份额持有人的利益,该基金于5月14日上海证券交易所开市起停牌1小时,并于当日上午10:30起复牌。同时,该基金于5月14日上海证券交易所开市起暂停基金通平台份额转让业务1小时,并于当日上午10:30起恢复办理基金通平台份额转让业务。

5月13日,华夏基金发布公告称,5月12日,华夏大悦城商业REIT二级市场收盘价为4.988元/份,当日收盘价较基准价(基金发行价3.323元/份)偏离50.11%,偏离基准价首次达到50%。根据相关规定,为了保护基金份额持有人的利益,该基金自5月13日深圳证券交易所开市起停牌1小时,并于当日上午10:30起复牌。同

时,该基金自5月13日深圳证券交易所开市起暂停基金通平台份额转让业务1小时,并于当日上午10:30起恢复办理基金通平台份额转让业务。

## 40只产品今年以来涨幅超10%

公募REITs市场持续回暖,投资价值也进一步凸显。Wind数据显示,截至5月23日收盘,2025年1月1日之前已上市的58只REITs中,54只今年以来录得正收益,除华夏大悦城商业REIT和华安百联消费REIT今年以来涨幅接近50%外,嘉实万物美消费REIT、华夏首创奥莱REIT今年以来涨幅也均超过40%。19只REITs今年以来涨幅在20%至40%之间。共有40只REITs今年以来涨幅超过10%。

“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,能够拓宽有效前沿,提升投资组合的收益水平。在利率下行背景下,投资者对无风险资产收益要求下降,所对应的REITs风险溢价提升,配置价值愈加凸显。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REITs业务负责人表示。

一位资深REITs业内人士表示,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,因而较适合长期持有。投资者可根据

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,来获得较好的投资回报。

## 公募REITs“朋友圈”持续扩容

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

以富国首创水务REIT为例,该产品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的持有人包含了各个类型的机构,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、东方证券股份有限公司、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。

不仅如此,今年以来,公募REITs产品也持续扩容。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、南方顺丰物流REIT等8只REITs相继上市。此外,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REIT等扩募项目快速推进。

# 变局下重构投资范式 从不确定中挖掘确定机会

□本报记者 王鹤静

在5月23日举办的第十二届富国论坛上,来自富国基金的主动权益、固定收益、量化三大投研团队,围绕震荡市国内投资新模式、ETF智能化升级、低利率环境兼顾收益与回撤等众多市场关注的热门议题进行了深入探讨。

富国基金资深投研人士表示,在全行业库存低位触发补库存周期以及二手房回暖带动产业链修复等因素驱动下,国内市场的盈利回升周期已经启动。港股市场尽管面临外资流出压力,但南向资金持续流入与上市公司回购加码为市场提供了韧性支撑。

## 盈利回升周期已经启动

富国基金权益研究部总经理陈杰表示,在全行业库存低位触发补库存周期以及二手房回暖带动产业链修复等因素驱动下,国内市场的盈利回升周期已经启动。自2024年四季度风险偏好见顶回落以来,叠加中国产业转型“突围”的大背景,如AI研发与高端制造双突破、产业集群优势强化,市场情绪有望转向

乐观。

随着消费政策加码,叠加盈利基数效应,富国消费精选30基金经理周文波预计,今年下半年消费板块或迎来修复窗口。一方面,关注估值处于历史底部、分红稳定的传统消费龙头,如白酒、家电等,高ROE(净资产收益率)特性有望提供安全边际;另一方面,顺应消费趋势变革的新领域,关注国货品牌崛起、情绪消费、性价比消费及服务消费升级等新兴赛道的高成长机遇。

近期,创新药板块行情持续活跃,富国精准医疗基金经理赵伟认为,CXO和创新药企业凭借人才与技术壁垒可抵御海外政策风险,全球化授权合作成为突围关键。创新药企业通过全球化授权打开市场空间,政策引导与商业化能力缺一不可。

另外,对于市场持续关注的AI板块,富国中小盘精选基金经理曹晋认为,AI硬件仍处于大规模投入阶段,长期来看中国在AI应用上的空间更广阔。富国新材料新能源基金经理徐智翔提到,今年DeepSeek的横空出世代表着AI应用进入落地元年。往后看,在智能助理AI方向,他更关注AI眼镜等可穿戴设备,物

器人。

在港股方面,富国基金海外权益投资部总经理张峰认为,尽管港股市场面临外资流出压力,但南向资金持续流入与上市公司回购加码为市场提供了韧性支撑。张峰以GARP策略为核心,一是聚焦消费、科技等盈利确定性高的行业,如芯片、智能驾驶;二是筛选经营稳定、股息率较高的资产,如电信、能源;三是规避“高杠杆、低透明度”公司,优先配置治理规范、市净率较低的标的。

## 编制优质指数或为未来重要方向

近年来,国内指数投资加速发展,以ETF为代表的被动投资范式掀起投资热潮。富国基金ETF投资总监王乐乐表示,2024年中国被动权益基金规模首次超越主动权益基金,标志着ETF新的创新时代来临。

“中国ETF创新的核心在于成分股优化,通过量化策略精选标的并编制优质指数,或将成为未来重要的发展方向。”在王乐乐看来,当前ETF智能化升级正重塑投资生态,ETF工具将逐步成为主流配置选择。

作为ETF的重要分支,A股Smart Beta ETF正在迅速崛起,国

内市场对于这一投资理念也在加速认知。Wind数据显示,截至2025年一季度末,A股策略型ETF总规模已突破千亿元大关。

富国800现金流ETF基金经理金泽宇介绍,2024年全球Smart Beta ETF规模达2.24万亿美元,同比增长21.4%,需求激增背后是因子体系的系统化应用,即通过提升特定因子暴露获取超额收益。

金泽宇表示,Smart Beta策略正在模糊主动与被动投资的边界,通过透明规则,将低估值、高盈利质量等超额收益逻辑转化为指数化产品,兼具低成本与风格稳定性,Smart Beta ETF未来发展空间广阔。

## 久期策略需转向多元灵活

面对当前国内债市低利率、高波动的环境,富国政金债ETF基金经理李金柳表示,2024年的久期策略在2025年或难继续“一招通吃”,久期策略需转向多元灵活,不仅要把握安全边际,做好回撤与流动性管理,还要积极把握收益率波动带来的资本利得机会。

李金柳表示,随着期限利差、信用利差压缩到历史偏窄的位置,组合

策略也需要在安全边际和择时博弈之间做好平衡,力求将收益率曲线管理得更符合投资者的需求。

尽管低利率环境短期难以改变,富国基金固定收益策略研究部副总经理、富国安慧短债基金经理吴旅忠认为,短债投资仍有超额收益机会:“中长期来看,信用利差维持较低水平或成为常态,这意味着,在需求增加的同时,整个货币环境相对宽松。因此,在短端策略上,应重点挖掘短久期城投债等优质信用资产;在有效控制回撤的基础上,保持短债组合业绩平稳增长,同时警惕货币政策观望期的债市波动风险,保持组合的灵活性。”

随着纯债收益空间不断收窄,采取“哑铃型”配置策略的“固收+”产品逐步引起市场关注。

富国优化增强、富国久利基金经理刘兴旺表示,债市方面,政策利率下行预期明确,10年期国债收益率或再探低位;可转债方面,低价可转债在低利率环境下是比较好的底仓资产,而高价可转债则拥有较好的正股弹性,相对而言平衡型品种性价比较低;权益市场方面,在估值修复逻辑下,关注AI、半导体等自主可控领域及库存周期见底的制造业。