

公募REITs四年蝶变 构建基础设施投融资新生态

□本报记者 王雪青

问世四周年的公募REITs已成为当下资本市场最火热的资产之一。

2021年6月21日,首批9只公募REITs上市。四载过后,我国公募REITs完成了从破冰试点到突破2000亿元市值的加速跃迁,共上市66只公募REITs产品,产品数量超过中国香港、新加坡及日本市场,成为亚洲第一。

与此同时,公募REITs独特的分红机制为投资者带来了实实在在的收益。Wind数据显示,2021年以来,公募REITs分红金额逐年增长,合计接近220亿元。机构配置需求旺盛,投资者结构逐步走向多类型机构的“生态共荣”。

在业内人士看来,随着市场建设与投资需求共振,公募REITs呈现螺旋式上升发展态势。在低利率环境下,公募REITs或被更多资金认可,在大类资产配置格局中占据重要的战略地位。

仍处政策红利期

“总体而言,公募REITs市场当前仍处于政策红利期。”中金公司固收研究团队这样表示。

自2024年以来,公募REITs驶入发展快车道。2024年7月,《关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目常态化发行的通知》印发,标志着公募REITs市场正式迈入常态化阶段。

《通知》将底层资产扩容至13个大类,覆盖交通、能源、市政、生态环保、仓储物流、园区、文化旅游、消费等领域基础设施,数据中心等新

型基础设施,租赁住房、水利设施、养老设施,还有符合国家重大战略、发展规划、产业政策等要求的其他基础设施项目。《通知》作为公募REITs的供给侧政策,具有里程碑意义,为推动公募REITs规模可持续增长奠定了制度基础。

另一个重要政策是于2024年2月印发的《监管规则适用指引——会计类第4号》,明确了公募REITs的权益工具属性。中信证券研报显示,结合新会计准则,投资者可以选择将REITs投资作为权益工具调整计入FVOCI(以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产)科目,使得二级市场价格波动由影响投资者的利润表转变为影响资产负债表。这有助于驱动保险机构以及券商自营增加自有资金配置公募REITs的动力,成为市场所期待的潜在长线增量资金。

“去年相关会计政策明确之后,公募REITs二级市场价格短期波动对部分机构投资者的业绩压力有所降低,机构投资者可以更加安心通过长期持有和产品分红实现收益。”一位大型公募机构人士表示。

市场迎来诸多新面孔

Wind数据显示,2021年6月21日,9只公募REITs上市首日的总市值仅有300多亿元;2025年6月20日,已上市66只公募REITs的总市值达到2066亿元,较上年同期接近翻倍,显现出强劲的发展势头。

“公募REITs行业发展的规模、速度和质量在这几年取得了不错的成绩。”中金基金创新投资部负责人、执行总经理刘立宇表示,底层资产类型从2021年首批上市的产业园

区、仓储物流、生态环保、交通四类基础设施,逐步拓展到保障性租赁住房、消费、新能源、水利、市政等基础设施。

这其中,新资产类型项目受到市场青睐。以汇添富九州通医药REIT(医药仓储)和国泰君安济南能源供热REIT(供热)为例,上述两个项目的公众认购倍数分别为1192倍和813倍。截至6月20日,二者的二级市场价格较发行价累计涨幅分别超50%和80%,反映出投资者对新资产类型REITs的积极态度。

不仅如此,更加多元化的资产类型正在路上。6月18日,全国首批两只数据中心REITs——南方万国数据中心REIT、南方润泽科技REIT正式获得中国证监会准予注册的批复。同一日,中国证监会主席吴清在出席2025陆家嘴论坛时表示,下一步将继续支持科技企业利用知识产权、数据资产等新型资产开展资产证券化、REITs等融资,进一步盘活科技创新领域存量资产。

REITs市场快速发展过程中,在底层资产丰富度提升的同时,投资者结构也持续多元化。目前,公募REITs的持有人包括产业资本、券商、保险、信托、私募、银行理财、个人等。有业内人士表示,应进一步增加投资者结构丰富度,同时适当平衡持有型和交易型策略,激活市场流动性。

配置吸引力持续提升

根据相关规定,基础设施基金应当将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。Wind数据显示,2021年、2022年、2023年、2024年和2025年

以来,全部公募REITs年度累计分红分别为6.92亿元、18.46亿元、66.14亿元、83.87亿元和44.12亿元(2024年同期为33.14亿元),分红金额逐年增长,合计接近220亿元。

“公募REITs在过去四年的业绩整体超过预期。”刘立宇表示,“这样的成绩是在比较复杂的经济环境和外部环境之下实现的。作为一类分红水平稳定性较高的金融产品,达成了四年前推出公募REITs产品的初衷。”

在二级市场上,今年以来公募REITs价格不断走高。Wind数据显示,截至6月20日,中证REITs全收益指数今年以来的涨幅超过16%。华夏大悦城商业REIT等3只产品涨超50%。全市场66只上市产品中,除1只产品微跌之外,其余全部实现上涨。

刘立宇认为,现阶段固收类产品收益率下行,分红率3%—5%的公募REITs吸引力提升,部分预期稳定、安全性高的产品近期价格显著上涨,收益率已低于3%。这说明目前具备稳定分红能力的资产供不应求,无法满足资金端的配置需求。

“公募REITs市场供需矛盾仍存,政策红利待释放,预计未来1至2年内市场仍维持高估值,板块分化将持续。”中信建投证券研报表示,“在风险层面,需关注下半年集中解禁影响,部分机构止盈意愿或加强。”

中金公司研报认为,当前市场仍处在固收资金抢配高息资产的逻辑框架之中;从中长期角度考量,公募REITs的配置吸引力或刚崭露头角,未来有望随着市场发展,释放出更大的投资价值。

品牌工程指数

上周收于1592.73点

□本报记者 王宇露

上周市场小幅调整,中证新华社民族品牌工程指数报1592.73点。中际旭创、山西汾酒、泸州老窖等成分股上周表现强势;2025开年以来,信立泰、安集科技、丸美生物等成分股涨幅居前。展望后市,机构认为,A股市场短期大概率震荡蓄势,结构上或继续呈现快速轮动格局;中期视角来看,随着国内政策面利好和基本面进一步好转,A股整体向上的几率较大。

多只成分股逆市上涨

上周市场小幅调整,上证指数下跌0.51%,深证成指下跌1.16%,创业板指下跌1.66%,沪深300指数下跌0.45%,品牌工程指数下跌1.11%,报1592.73点。

上周品牌工程指数多只成分股逆市上涨。具体来说,中际旭创上涨11.46%,排在涨幅榜首位;山西汾酒上涨7.21%,居次席;泸州老窖上涨4.60%;北方华创、洋河股份、澜起科技涨逾3%;科沃斯和青岛啤酒分别上涨2.34%和2.05%;中国中免、美的集团、京东方A涨逾1%。

2025开年以来,信立泰上涨53.67%,排在涨幅榜首位;安集科技上涨29.34%,居次席;丸美生物上涨26.84%;上海家化、海大集团、药明康德、澜起科技涨逾20%;豪威集团、科沃斯、华大基因、恒瑞医药、广联达、兆易创新等涨逾10%。

上周,品牌工程指数成分股进行季度调整,宋城演艺和广誉远纳入成分股,中国软件和小熊电器被剔除。

市场或呈现快速轮动格局

展望后市,星石投资表示,短期来看,海外因素带来的风险偏好变化或是市场波动的重要因素,考虑到市场对海外风险的定价逐渐充分,A股市场大概率震荡蓄势,结构上或继续呈现快速轮动格局。

中期视角下,星石投资认为,随着前期存量政策加速落地及政策力度的持续加强,国内经济延续修复格局,市场情绪可能跟随政策发力节奏和基本面边际变化而进一步修复。目前国证A指ERP指数(股权风险溢价)处于历史较高水平,沪深300指数的股息率在3%以上,意味着权益类资产依旧具有较强的中长期投资性价比,随着国内政策面和基本面进一步向好,A股整体上行几率较大。

津京资本表示,近期地缘局势不确定性较高,市场短期的上涨动能可能有所减弱。当下国内市场处于结构性景气状态,金融数据方面,政府债继续支撑5月社融增速,但实体经济信贷需求仍需政策提振,可关注下一步增量政策的内容和落地节奏。地缘局势方面,局部冲突对资产的冲击相对有限。未来配置方向上,一是在市场波动加大背景下,通过跟踪高频数据变化做好仓位管理;二是结合经济数据和已发布的财报,寻找有业绩支撑的行业和公司;三是关注宏观经济和地缘局势的发展,寻找正向的投资线索。

ETF成权益基金分红主力军

□本报记者 张凌之

今年以来公募基金已累计派出超1100亿元的“大红包”。

数据显示,截至6月21日,今年以来已有超2100只基金(不同份额分开计算)合计分红1135.46亿元。其中,股票型基金分红总额是去年同期近4倍,ETF占据大额分红榜单前列位置。混合型基金的分红总额也是去年同期的近2.2倍。此外,公募REITs分红积极,已有55只产品今年以来实施分红。

ETF分红金额较高

Wind数据显示,截至6月21日,今年以来共有超2100只基金合计分红3056次,分红总额达1135.46亿元。与去年同期的820.05亿元相比增长38.46%。

从分红金额来看,分红金额较高的多为ETF。截至6月21日,位居今年以来分红总额前三位的均为沪深300ETF、华泰柏瑞沪深300ETF今年以来分红83.94亿元、华夏沪深300ETF分红26.83亿元,嘉实沪深300ETF分红也达24.35亿元。今年以来分红总额超10亿元的9只基金中,有6只为ETF。另有18只基金今年以来的分红总额在5亿元—10亿元。

元之间。

从分红次数来看,合煦智远嘉悦利率债A今年以来分红次数最多,共有8次分红。湘财鑫睿C、西部利得央企优选C等60只基金今年以来的分红次数在5次以上。不过,从分红总额看,大部分分红次数较多的基金分红总额并不大。

截至6月21日,累计分红超过100次的基金达到6只,分别为嘉实超短债C、华夏回报A、博时黄金ETF的I类份额、富国国有企业债A/B、富国国有企业债C、宝盈核心优势A。其中,嘉实超短债C累计分红次数已达到193次。

从累计分红总额看,截至6月21日,兴全趋势投资以281.26亿元居首位,博时主题行业和华夏回报A分别以181.97亿元和170.96亿元紧随其后。

股票型基金分红总额大增

截至6月21日,今年以来股票型基金分红总额219.22亿元,混合型基金分红总额44.76亿元。

从比例上看,虽然偏股型基金并非今年以来分红的绝对主力,但与去年同期相比,股票型基金的分红总额是去年同期的近4倍。混合型基金的分红总额也是去年同期的近4倍。

2.2倍。

被动产品成为股票型基金分红的绝对主力,今年以来股票型基金分红总额前十中,前八只都为ETF,其余两只为指数增强基金。

“ETF占据分红主力的背后,是近一两年ETF的大发展,规模有了很大的增长,分红也会水涨船高,加之今年的市场明显好于去年同期,因此股票型基金分红总额才会有数倍的增长。”一位业内人士透露,“此外,ETF中的机构资金占比高,它们对分红的要求也较高。”

与此同时,在分红的偏股混合型基金中,也不乏一些知名基金经理管理的产品。

截至6月21日,徐彦管理的大成策略回报今年以来A、C份额分红总额合计5.85亿元。

在分红的偏股型基金中,还出现了何帅管理的交银优势行业、杨锐文管理的景顺长城公司治理、莫海波管理的万家社会责任定开等基金的身影。

分红有深意

近期,市场持续震荡。业内人士表示,基金在震荡市分红有诸多考虑。

一位业内人士表示,首先,基金

通过分红可以与基民共享投资成果,给基民以信心;其次,规模较大的基金可以通过大手笔分红,降低管理规模,也降低了基金的持仓风险;第三,通过大量分红可以减小基金集中赎回的压力,还有部分公司希望通过分红降低净值,从而吸引更多资金进入。

“分红是基金公司常用的手法,将前期已获得收益通过分红的方式释放,可以降低后续浮盈缩水的风险,是投资者乐于接受的方式,有利于提高投资者对基金管理团队的长期信任程度,起到‘留客’的作用。”一位基金公司渠道人士表示。

此外,值得一提的是,在今年震荡的市场中,公募REITs分红积极。全市场69只REITs中,55只今年以来已实施分红,累计分红总额达到44.59亿元。中信建投国家电投新能源REIT今年以来分红总额最高,达4.16亿元。

业内人士表示,分红是公募REITs收益的重要组成部分,我国公募REITs也设有强制分红比例。今年以来,公募REITs显示出另类资产的独特魅力,不仅二级市场多数取得正收益,分红也让投资者分享到了底层资产和经济发展的红利。