

公募REITs增持热潮涌动 产业方真金白银护盘

近日，中信建投沈阳国际软件园REIT与创金合信首农REIT发布公告，宣布原始权益人或关联方启动基金份额增持计划。6月24日以来披露增持计划的公募REITs已达7只，涵盖4只产业园REITs和3只商业不动产REITs。

产业方密集出手的背后，是公募REITs市场的持续调整。截至8月18日，中证REITs全收益指数报收931.36点，今年以来累计下跌7.77%，产业园REITs跌幅尤为明显，多只产品近60日跌幅超25%。

业内人士认为，原始权益人集中增持信号意义积极，短期能带来增量资金、对冲非理性抛压；长期看，产业方与投资者利益深度绑定，将推动REITs回归价值本源。经过此轮调整，部分REITs估值已回落至具备性价比的区间，配置价值逐步显现。

● 本报记者 张凌之



视觉中国图片

间，首农信息将根据基金交易价格波动情况及二级市场整体趋势，择机实施本次增持计划。拟合计增持不超过2000万份，占已发行基金总份额的比例不超过2%，于8月11日起的12个月内实施增持。

此外，6月24日以来，多只公募REITs发布公告称原始权益人或其关联方计划增持REITs基金份额，包括招商科创REIT原始权益人上海杨浦科技创业中心有限公司及其关联方、华夏合肥高新产业园REIT原始权益人合肥高新城市发展集团有限公司、中金唯品会商业REIT原始权益人杉杉商业集团有限公司及其关联方、汇添富上海地产商业REIT原始权益人上海世博发展（集团）有限公司、中信建投首农商业REIT原始权益人同一控制下的关联方北京市西郊农场有限公司等。

产业园REITs承压

中国证券报记者梳理发现，原始权益人或其关联方增持的REITs多为产业园REITs或商业不动产REITs。而这两类REITs近期调整幅度较大。

从近60日表现来看，产业园REITs跌幅居前。截至8月18日收盘，中金亦庄产业园REIT近60日跌幅超30%，中信建投沈阳国

际软件园REIT、建信中关村REIT、招商科创REIT、华夏金隅智造工场REIT近60日跌幅均超25%。其中，多只产品为原始权益人或其关联方近期大手笔增持的REITs。

近期，公募REITs市场经历了一轮调整。Wind数据显示，中证REITs全收益指数在6月24日收盘跌至928.96点，随后短暂开启了反弹，但近期又有所调整。截至8月18日收盘，中证REITs全收益指数报收931.36点，7月以来下跌4.03%。今年以来，中证REITs全收益指数累计下跌7.77%，市场整体呈现调整态势。

今年以来，公募REITs跌多涨少，截至8月18日收盘，全部78只2026年1月1日前上市的公募REITs中，取得涨幅的REITs仅有11只，67只REITs今年以来涨幅为负。

根据中金公司研究部分析，短期市场波动或受新产品供给、限售份额解禁等资金面因素扰动，但调整后的REITs配置价值已逐步显现。在本轮市场调整后，部分REITs估值或已达合适区间。

增持信号意义明显

“这一轮产业方集中增持，我觉得信

号意义很强。”一位公募REITs基金经理李想（化名）表示，“短期来看，最直接的作用就是带来一笔实实在在的增量资金，能对冲市场上那些非理性的抛压，对稳住投资者情绪很有帮助。特别是之前回调比较深的几个产业园项目，原始权益人自己增持，二级市场价格就有了支撑，流动性压力也能有所缓解。”

“事实上，这轮调整是很好的试金石，那些资产质量过硬、连原始权益人都敢真金白银增持的项目，自然会在市场中脱颖而出。”李想说，拉长时间看，原始权益人增持后，产业方和普通投资者利益绑定更加紧密。原始权益人增持后，自然也会更用心去抓运营，业绩做好了，分红才有保障。

在多位业内人士看来，经过一段时间的回调，当前公募REITs配置价值凸显。

另一位REITs基金经理表示：“经过此轮估值修复，多只REITs产品的价格已回落至具备显著性价比的水平。就现金分派率而言，当前产权类REITs与国债收益率之间的息差已处于历史高位，而经营权类产品的内部回报率同样展现出不错的吸引力。对于偏好稳健现金流、着眼长期持有的配置型资金来说，当前时点或许正是值得关注入场机会。”

看好AI投资机遇 QFII资金“广撒网”

● 本报记者 王鹤静

今年二季度，QFII资金积极关注AI投资机遇。根据目前已披露的A股上市公司2026年半年报，QFII资金二季度新增持有国瓷材料、宏发股份、中材科技的市值均在10亿元以上，二季度国瓷材料、中材科技分别涨超230%、130%。同时，QFII资金也在持续挖掘中小市值个股的投资机会，外资机构二季度扎堆持有的美诺华、晓程科技等，7月以来均有明显的反弹。

部分外资公募机构认为，8月中上旬市场的超跌反弹叠加了宏观、流动性的边际改善因素，是风险偏好与流动性的渐进修复窗口，但反弹斜率可能有限，目前市场缺乏清晰且有容量的板块性主线。投资策略上，短期可在缩量回踩中低位布局，聚焦有基本面支撑的方向；中期来看，科技硬件“量增”逻辑的主导品种或仍是核心。

针对AI板块调仓换股

Wind数据显示，截至8月18日，QFII二季度新增持股的A股上市公司已超过120家。宁德时代是目前QFII二季度新增持股市值最多的个股，瑞士联合银行集团二季度新进宁德时代第八大流通股东，二季度末持股数量为2736.66万股，持股市值高达107.55亿元。值得注意的是，这是瑞士联合银行集团继2018年年报后，首度现身宁德时代的前十大流通股东。

而近期宁德时代因回购股份事项披露的股东持股情况显示，截至8月5日，瑞士联合银行集团已退出宁德时代的前十大流通股东行列，宁德时代第十大流通股东的持股数量为2389.28万股，侧面反映出瑞士联合银行集团7月以来对宁德时代已有减持动作。此外，QFII二季度新增持股市值超10亿

120家

Wind数据显示，截至8月18日，QFII二季度新增持股的A股上市公司已超过120家。

元的个股还有MLCC概念股国瓷材料、输变电设备龙头宏发股份、玻纤龙头中材科技等；受益于二季度AI硬件端的单边行情，国瓷材料涨幅超过230%，中材科技也涨超130%。

二季度，摩根士丹利国际股份有限公司新进国瓷材料、中材科技的第八大股东，二季度末持股市值分别为9.69亿元、4.39亿元。此外，施罗德环球基金系列中国A股（交易所）新进国瓷材料第九大股东，二季度末持股市值为8.44亿元；高盛国际、瑞士联合银行集团新进中材科技第七、十大股东，持股市值均超4亿元。

同时，QFII资金二季度在AI投资上也有止盈操作。截至二季度末，摩根士丹利国际股份有限公司、瑞士联合银行集团退出天孚通信的前十大股东，一季度末两家机构的持股数量分别为810.34万股、419.35万股，而二季度末天孚通信第十大股东的持股数量为385.10万股，反映出两家外资机构均有明显的减持动作。

持续掘金小市值品种

二季度，QFII资金持续致力于挖掘小市值个股的投资机遇，其扎堆持有的达实智能、美诺华、晓程科技等最新市值均在200亿元以内。

截至二季度末，达实智能的前十大股东中有四席为外资机构，巴克莱银行有限公司、高盛国际、摩根士丹利国际股份有限公司、摩根大通证券有限公司分别新进第五、六、九、十大股东。

据半年报介绍，达实智能为国内领先的智慧空间服务商，基于自主研发的AIoT智能物联网平台、智能终端产品及相关应用系统，为用户提供全生命周期的智慧服务，产品及解决方案广泛应用于企业园区、医院、城市轨道交通、数据及算力中心等领域。

美诺华二季度末的前十大股东中，也涵盖了瑞士联合银行集团、阿布达比投资局、摩根士丹利国际股份有限公司、巴克莱银行有限公司，四家外资机构分别新进第七、八、九、十大股东。据介绍，美诺华是一家综合性国际医药科技制造业企业。在7月以来医药板块回暖的情况下，美诺华股价涨超30%。

同样，7月以来反弹明显的晓程科技也是外资机构扎堆布局的个股。截至二季度末，高盛国际、摩根士丹利国际股份有限公司、巴克莱银行有限公司分别新进晓程科技第五、七、八、九大股东。资料显示，晓程科技坚持黄金矿产、清洁能源光伏、集成电路芯片设计三大产业协同发展。7月以来，晓程科技股价反弹超27%。

不仅如此，部分外资机构还现身ST股的前十大股东行列。截至二季度末，瑞士联合银行集团分别为ST迪瑞、ST八菱的第六大股东。高盛国际、摩根士丹利国际股份有限公司分别为*ST网达的第五、八大股东。近期因回购事项披露的股东持股情况显示，截至7月20日，高盛国际已退出*ST网达的前十大股东榜单，而摩根士丹利国际股份有限公司在二季度的持仓基础上继续小幅增持，同时美林证券国际有限公司新进*ST网达第

七大股东。

行情进入震荡消化期

随着A股进入回调后的震荡区间，摩根资产管理认为，目前市场处于向下有支撑、向上缺催化的平衡状态，短期反弹或已进入震荡消化期，指数大概率以时间换空间，对后市不悲观，但需保持节奏克制。

中期来看，摩根资产管理认为，8月仍是风险偏好与流动性的渐进修复窗口，但反弹斜率可能有限，目前缺乏清晰且有容量的板块性主线；海外货币政策预期仍有折返，AI产业趋势无根本利空，但算力硬件能否开启新一轮强趋势取决于Coding（编码）之外场景爆发的验证，向上重估需等待新叙事。

摩根士丹利基金认为，8月中上旬市场的超跌反弹叠加了宏观、流动性的边际改善，这些因素未来仍有望起到积极作用，但行情的本质可能会由超跌反弹转向行业驱动，这将导致行情结构化特征更为明显——可能只有少部分板块上涨，同一板块内部仅部分细分领域有较好表现。行业叙事延续的背景下，科技仍会是众多资金超配的领域，但内部将从普涨转向分化，需聚焦核心龙头及边际变化领域。

投资策略上，摩根资产管理建议，短期可在缩量回踩中低位布局，聚焦有基本面支撑的方向。中期来看，科技硬件“量增”逻辑主导品种或仍是核心，包括半导体设备、材料、封测以及PCB上游材料链、存储、光通信等板块；医药创新产业链业绩与政策背书扎实，或是过渡期主线的有力竞争者；机器人板块具备独立叙事弹性，可关注企稳信号；锂电储能作为景气修复方向，龙头回购与旺季排产有望构成支撑；银行、电力等红利资产有望在震荡期帮助降低组合波动。

粮食与农牧ETF大涨 机构看好科技内部再配置机会

● 本报记者 张舒琳

8月18日，A股市场震荡分化，农业粮食板块在政策利好和供需格局改善推动下爆发，多只粮食ETF涨超7%。机器人、半导体设备方向延续活跃。与之对比，日经ETF、美股ETF等集体下挫。

从资金流向来看，8月17日，市场大幅反弹，资金却大幅净流出，合计净流出超170亿元，其中，科创50ETF资金净流出规模居前。

热点较为分散

8月18日，三大指数表现分化，上证指数微涨，深证成指、创业板指下跌。从ETF市场表现来看，资金交易热点较为分散，种植业与林业、农产品加工、养殖业、油气开采及服务、工程机械等行业涨幅居前。粮食ETF成为涨幅最为突出的品种。粮食ETF南方尾盘异动涨停，粮食ETF鹏华上涨7.77%，粮食ETF广发上涨7.76%。农牧、养殖等相关ETF也普遍上涨，农牧ETF南方上涨4.06%，农牧渔ETF景顺、农业ETF易方达等多只产品涨幅超过3%，豆粕ETF华夏等涨幅超过2%。

资源品ETF也普遍大涨，标普油气ETF富国、标普油气ETF嘉实等涨超2%。此外，有色金属、稀土等资源品ETF同样获得资金关注。

值得关注的是，科技成长方向继续回暖。半导体、半导体设备、机器人等科技板块集体走强。科创半导体ETF华夏、科创半导体设备ETF华泰柏瑞、半导体设备ETF广发、机器人ETF富国、机器人ETF鹏华等涨超2%。

8月18日，日韩股市集体调整，聚焦日韩等市场的ETF集体下跌，美股、港股ETF同样表现不佳。日经225ETF易方达、日经ETF工银、中韩半导体ETF华泰柏瑞、亚太精选ETF南方、标普500ETF南方、港股通信息技术ETF易方达等多只产品跌超2%。

成交额方面，8月18日，半导体、科创等ETF保持较高交易热度。具体来看，中韩半导体ETF华泰柏瑞成交额100.45亿元，科创半导体ETF华夏成交额79.63亿元，半导体设备ETF国泰成交额49.07亿元，均较上周日均成交额明显放大。

此外，债券型ETF成交活跃。科创债ETF易方达成交额122.59亿元，科创债ETF华夏、国债ETF华夏成交额均超过百亿元。科创债ETF南方、科创债ETF鹏华、科创债ETF汇添富、公司债ETF易方达等成交额均超过80亿元。

超百亿资金净流出

本周第一个交易日（8月17日），市场大幅上涨，但与指数回暖形成对照的是，股票型ETF呈现资金大幅净流出态势，尤其是科创50、沪深300、创业板等核心宽基ETF出现较大规模资金净流出，部分资金流向货币、债券ETF。整体来看，当日全市场ETF合计净流出超170亿元。

股票ETF方面，宽基ETF合计净流出超115亿元，其中，科创50ETF华夏净流出33.97亿元，沪深300ETF华泰柏瑞净流出21.81亿元，创业板ETF易方达净流出12.79亿元，科创50ETF易方达净流出6.21亿元，A500ETF华泰柏瑞、中证A500ETF国泰、科创50ETF广发、沪深300ETF易方达、沪深300ETF嘉实等净流出均超2亿元。

部分宽基ETF获得资金流入。中证500ETF南方净流入4.03亿元，成为少数获得净流入的宽基产品。此外，创业板50ETF华安、中证2000ETF华夏等均有少量资金净流入。

行业主题方面，尽管8月17日半导体设备方向大幅上涨，但资金整体呈现获利了结态势。半导体芯片ETF合计净流出超36亿元。其中，科创半导体ETF华夏、半导体设备ETF易方达、科创芯片ETF嘉实、半导体ETF国联安等均出现资金净流出。此外，医药ETF、黄金ETF、机器人ETF、金融ETF、港股通非银ETF等行业主题ETF均呈现净流出。

仅有少数行业主题ETF获得资金流入，有色金属ETF南方、游戏ETF华夏、科创创新药ETF国泰、稀土ETF嘉实、成长ETF易方达等均有少量资金净流入。

此外，大量资金流向货币型、债券型ETF。银华日利ETF、华宝添益ETF、公司债ETF平安、信用债ETF广发等均有较多资金净流入。

科技景气逻辑未发生变化

市场在经历大幅回撤后持续反弹，从机构观点来看，科技产业的中长期景气逻辑并未发生明显变化。

长城基金高级宏观策略研究员汪立认为，人工智能与算力仍是中期产业景气核心，海外云厂商资本开支、光模块及数据中心链条需求并未出现实质性走弱，因此科技板块不宜被简单看空。前期持仓集中、换手尚不充分的硬件环节，在反弹过程中仍需消化获利了结与估值压力；相对而言，通信设备、半导体制造与设备等更接近业绩验证、拥挤度更为可控的环节，有望成为科技内部再配置的优先方向。

此外，对于以创新药与CXO链条为代表的医药板块，汪立认为，该板块表现相对更有持续性，同时具备拥挤度不高、半年报业绩可见度较好、政策与出海逻辑仍然成立等多重条件，因此或更容易承接自高波动成长风格回流的资金。