

# 4年从0迈向2000亿元 公募REITs华丽“蝶变”



2021年6月21日,首批9只公募REITs在沪深交易所正式上市,掀开了公募REITs市场的新篇章。

四年过去了,公募REITs市场资产创新百花齐放,资产类型不断丰富,为投资者提供多元化选择的同时,也持续为实体经济发展注入新的活力。

Wind数据显示,截至6月19日,目前成立并上市的REIT项目共有68只,市值约为2046亿元,正式突破2000亿元“大关”。

## 底层资产不断扩容

REITs的底层资产不断扩容。6月18日,南方万国数据中心REIT、南方润泽科技REIT获批,标志着国内REITs底层资产扩容至云计算、数据中心等数字资产。此外,根据丽江旅投公告,拟以玉龙雪山作为底层资产的文旅基础设施公募REITs也正在筹备中。

“目前,公募REITs的底层资产已经从最初的交通基础设施、园区基础设施,扩展至消费基础设施(商场、购物中心、农贸市场)、仓储物流、保障性租赁住房、能源基础设施、水利设施、生态环保、市政工程等9个大类,目前交易所在审项目类别还包括数据中心、热电联产项目,未来预计还有养老基础设施、旅游景区、酒店等行业的项目入市。REITs将涵盖我国基础设施领域的各个方面,成为支持国家基础设施投资建设的重要力量。”招商基金基础设施投资管理总部专业副总监万亿表示。

“四年来,我国公募REITs市场已实现制度体系、市场韧性和生态功能三大维度的跃升。”南开大学金融发展研究院院长田利辉表示,从试点探索到形成“首发+扩募”双轮驱动格局,36只产品覆盖产业园区、仓储物流、新能源等7大类资产,发行规模超千亿元,制度规则覆盖发行、交易、信披全链条,制度体系不断完善。

此外,除了新发外,存量已上市REIT扩募也成为公募管理人的选择。经统计发现,2024年以来,已有

7只REITs产品发布扩募公告。华夏基金表示,公募REITs市场“首发+扩募”双轮驱动格局进一步深化,是公募REITs常态化发行的有力体现。

## 抢购热潮仍在持续

今年以来,抢购REITs的热潮在持续。3月20日,汇添富上海地产租赁住房REIT开售首日便“日光”,该基金公告,战配投资者的认购比例达到了70%,公众投资者配售比例仅为9%。“REITs首发抢不到”,成了投资论坛里讨论的热点。

据统计,目前上市的68只REITs中,有13只首发时战略投资者配售比例达到了80%及以上。

6月14日,“易方达深高速REIT”发布了《简式权益变动报告书》,称万和弘远投资有限公司旗下的万和弘远腾毅单一私募股权投资基金在2025年4月8日,通过上交所大宗交易卖出方式卖出基金份额6432.3万份;交易完成后,不再持有基金份额。

公开资料显示,易方达深高速REIT成立于2024年3月12日,经过一年的封闭后,该基金在今年3月31日迎来解禁期。万和弘远腾毅单一私募股权投资基金参与了“易方达深高速REIT”战略配售,持有份额6432.3万份,占基金总份额比例为21.441%,按照发售价格6.825元/份的价格计算,期初持有份额总值4.39亿元。

据调查,4月8日,易方达深高速REIT的盘中交易均价在6.5元左右。如果该笔交易卖出的基金份额全部以6.5元/份的价格成交,不考虑期内分红

影响,持有期间累计亏损金额为2090.5万元。就数据看,份额持有期间累计分红金额约为1079.21万元;综合统计来看,持有期间累计净亏损金额约为1011.29万元。

## 个人投资参与不足

“公募REITs产品目前仍以机构投资者占绝对主导,个人投资者参与不足5%。从最初以银行理财、券商、保险为主,到现在私募基金、国有控股投资公司、实体企业更多类型机构也在积极参与。”平安基金REITs投资部总结,机构投资者类型分散化程度提升,有利于缓解交易行为趋同风险。

业内人士认为,相较国际市场,我国公募REITs在制度建设和市场交易层面仍存提升空间,但随着未来制度的进一步优化和市场的不断成熟,我国公募REITs有望在服务实体经济、优化投资者资产配置等方面发挥更大的作用。

南方基金表示,公募REITs项目可以通过优化资产配置与提升资本运作效率,持续为投资者创造价值,同时以金融创新赋能实体经济,助力推动高质量发展新格局。

招商基金万亿列举了两方面影响:第一,拓宽融资渠道方面,公募REITs为基础设施项目提供了市场化融资手段,不再完全依赖政府或银行贷款。通过引入社会资本,提高了基础设施项目的融资灵活性;第二,提升融资效率方面,公募REITs通过加速存量资产的变现提升了公司的滚动投资能力,形成“投资—运营—退出一再投资”的良性循环。

## 相关

### 公募REITs市场 迎来新“玩家”

公募REITs市场正迎来新“玩家”。日前,沪深交易所密集批复了一批公募REITs。新获批产品的基金管理人中除了华夏基金、南方基金等“老玩家”外,创金合信基金作为后来者,收获了旗下首只获批的REITs产品——创金合信首农产业园REIT。

Choice数据显示,目前全市场已成立68只公募REITs,由24家公募机构参与管理。同时,市场呈现强者恒强、后来者居上的发展格局,“新玩家”正在不断入场。

业内人士指出,我国公募REITs市场潜在规模可达万亿级,那么,作为后来者该如何居上?沪上某公募负责人表示,公募REITs是一个创新品种,产品结构复杂,创设难度大,参与主体众多,基金公司各条线都需要有一个业务熟悉与经验积累的过程,这是摆在基金行业面前共同的问题。

“只有搭建起专业的团队和完善的制度流程,通过不断研究并在实践中总结经验,才能真正夯实不动产投资管理能力,从而为未来业务持续稳健发展奠定坚实基础。”上述负责人说,基金公司还应结合自身资源禀赋,借助股东和合作伙伴的力量,寻找优质原始权益人及其项目资产,站在高起点上开启不动产领域业务布局。

本报综合界面新闻、上海证券报、经济观察报等

商报图形 秦刚 制

# 突破2000亿元 信用债ETF刷新历史

截至6月23日,信用债ETF总规模首次突破2000亿元大关,成为今年ETF市场增长最迅猛的细分赛道之一。

在资产配置偏好转向稳健票息资产的背景下,信用债ETF迎来了前所未有的发展机遇。年初,首批8只基准做市类产品集中上市并迅速实现规模倍增,叠加政策支持持续落地,信用债ETF在产品迭代、流动性管理和交易机制上不断完善,推动整体市场迅速放量。

多家机构指出,在“资产荒”背景下,投资者对票息资产的配置需求持续增强。信用债ETF因其低波动、低成本、高流动性的产品特性,有望成为票息投资中的基础配置,并在未来债券市场中占据更核心的位置。

## 总规模突破2000亿元

2025年以来,信用债ETF迎来爆发

式增长,成为债券市场最具吸金效应的新品类。截至6月23日,全市场信用债ETF总规模达2046.82亿元,首次突破2000亿元大关,约占全部债券ETF市场的57%。

政策面为信用债ETF扩容提供了持续动能。1月26日,证监会发文称要支持基准做市信用债ETF,并研究将信用债ETF纳入债券通用回购质押库,信用债ETF同步集中上市。3月21日,中国证券登记结算公司发文称,正式允许符合条件的信用债ETF产品试点开展交易所债券通用质押式回购业务。

截至5月末,多只已上市的信用债ETF发布可进行通用质押式回购交易的公告,并从6月6日起正式可用于质押式回购交易。受此影响,5月信用债ETF的申购量大幅提升,8只新上市的沪深公司债ETF流通市值从4月末的391亿元大幅提升至649亿元,环比增长66%。

## 信用债ETF优势凸显

在债市“资产荒”的背景下,利率中枢下行,机构行为一致性增强,使得兼具较低风险与相对稳健收益双重优势的被动型债券基金获得了市场青睐,规模因此不断扩张。

就过往表现看,信用债ETF有诸多优势:

一是回报稳健。信用债ETF与主动型信用债基金的收益表现已差距不大,在过去4年中,大多数时候的收益甚至要高于短债基金和中短债基金,但是波动率明显更小。整体来看,信用债ETF的收益率与中短债基金相当。

二是成本更低。信用债ETF具备成本优势。截至2025年3月末,信用债ETF管理费率均值约0.165%,银行托管费率均值约0.055%,两者合计0.22%,低于主动型信用债基金的两费(0.371%)。

三是信息透明。债券ETF会在每日的公告中公布申赎份额,指数编制规则以及

成分券也随时可查,持仓券高度透明。

## 慎防估值波动风险

展望后市,华安证券研究所认为,信用债ETF作为解决流动性缺陷的良好工具,未来可能会成为更多投资者的选择,其规模也有望进一步增长。

不过,华安证券也提醒投资者关注与信用债ETF相伴的估值波动风险。市场走势较弱时,投资者的赎回行为可能会导致ETF估值波动,甚至出现负反馈效应。

具体到投资策略层面,当前市场中信用债ETF尚属于稀缺品种,且持仓风格也存在一定差异,投资者可以根据需求选择适合的产品。例如,注重流动性管理的,可以选择久期较短、流动性不弱的短融ETF;注重信用下沉的,可以考虑城投债ETF或深市公司债ETF;更注重久期收益的,则可以考虑以高等级长期期为主的沪市公司债ETF。 据证券时报