首批公募REITs昨日开售 如何投资？攻略都在这里

昨日，首批9只基础设施公募REITs正式发售！

投资者可以通过场外直销及代销机构认购，也可以通过券商走场内认购方式。根据不同产品的发行安排，发售时间截至6月1日或2日。

REITs的英文全称为Real Estate Investment Trusts，即不动产投资信托基金。指依法向社会投资者发行收益凭证公开募集资金，通过不动产支持证券等特殊目的载体持有不动产项目，由管理人主动管理运营上述项目，并将产生的绝大部分收益分配给投资者的标准化金融产品。

据了解，REITs产品上市初期，为维护市场交易秩序，保护投资者合法权益，交易所将对REITs产品交易重点监控，严厉打击异常交易和违法违规行为。投资者需树立风险意识，秉持价值投资、长期投资理念，依法合规参与交易。

业内人士估算，中国基础设施存量规模超过100万亿元。按照资产证券化率1%计算，基础设施REITs潜在市场规模超万亿元。

想玩转这一万亿级别投资新品？请先阅读这份来自业内人士的答疑攻略。

1.基础设施公募REITs应如何认购?

公众投资者可以通过场外直销及代销机构认购，也可以通过券商走场内认购方式。从投资门槛上看，深交所的场内认购是1000份为最低认购门槛，上交所的场内认购多数是1000元为最低认购门槛；而每只公募REITs场外的最低认购门槛不太一样，有最低100元的，也有最低1000元的，投资者在参与认购时要看清楚相关规定和公告信息。

2. 基础设施公募REITs的配售规则是什么？需要“摇号”吗?

若公众投资者在募集期内有效认购申请份额总额超过公众投资者的募集上限，实行尾日比例配售，即在基金募集期内，最后一日前的有效认购申请全额确认成功，对最后一日的有效认购申请，根据剩余额度，予以比例配售；若预计募集首日有效认购申请全部确认后，该基金公众投资者募集总规模达到或超过公众发售规模上限，公众发售部分的募集期将提前结束。

也就是说，如果公众投资者募集规模为10亿，却在募集期首日有100亿认购规模的话，每个投资者均能买到认购规模的1/10。同时公众发售部分的募集期将提前结束。这与新股网上申购采用的“摇号”制度有着显著不同。

3. 基础设施公募REITs面向公众投资者的发售金额及比例是多少?

基础设施基金份额的发售，分为战略配售、网下询价并定价、网下配售、公众投资者认购等活动。中国证监会发布的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》规定原始权益人或其同一控制下的关联方需合计认购不低于20%的公募REITs基金发售份额。

公募REITs代码	公募REITs简称	发行时间
508000	张江REIT	5月31日至6月1日
508001	浙江杭徽	5月31日至6月2日
508027	东吴苏园	5月31日至6月2日
508056	普洛斯	5月31日至6月2日
180301	盐港REIT	5月31日至6月1日
180801	首钢绿能	5月31日至6月1日
508006	首创水务	5月31日至6月2日
180201	广州广河	5月31日至6月1日
180101	蛇口产园	5月31日至6月1日

以深市为例，深交所首批4只基础设施公募REITs总募集金额为143.71亿元，其中，战略配售比例均在60%及以上；网下投资者拟发售比例在16%—30%之间。

4.基础设施公募REITs应如何交易?

基础设施基金采取封闭式运作，不开放申购与赎回，在证券交易所上市，场外份额持有人需将基金份额转托管至场内方可卖出。也就是说，公募REITs成立之后只能通过二级市场买卖，届时需要注意基金的折溢价风险。

5. 基础设施公募REITs交易存在涨跌幅限制吗?

基础设施基金上市首日涨跌幅限制比例为30%，非上市首日涨跌幅限制比例为10%。基础设施基金份额上市首日，其即时行情显示的前收盘价为基础设施基金发售价格。基础设施基金涨跌幅限制价格的计算公式为：涨跌幅限制价格=前收盘价×(1±涨跌幅限制比例)。

6. 如何看待基础设施公募REITs的发行价格？发行价格越高越好吗?

公募REITs发行价格不是1元/份，而是根据询价情况市场化定价。投资者应综合比较各项目基础设施项目评估价值、实际募集总规模(即发行份额乘以发行价格)、运营管理机构能力、未来现金流分派率等情况，合理审慎做出投资决策，不同项目发行价格的绝对值大小本身并不具备可比性。

7. 如何看待基础设施公募REITs的现金流分派率?现金流分派率越高越好吗?

预测现金流分派率并非基金管理人向投资者保证本金不受损失或者保证其取得最低收益的承诺。投资者在比较不同项目时，不能单纯看现金流分派率这一个指标，因为现金流分派率可能与基础设施项目类型相关。

作为基础设施公募REITs底层资产的基础设施项目类型一般可以分为两类，一类是经营权类的项目(比如收费公路、污水垃圾处理等)，另一类是产权类的项目(比如产业园区、仓储物流等)。特别的，对于基础设施项目类型为经营权的项目，由于经营权存在期限，存在基础设施项目价值逐年下降，到期可能趋于零的风险，因此经营权类项目基金分红中包含对投资者初始投资资金的返还，其现金流分派率整体来看也可能略高于产权类的项目。

8. 基础设施公募REITs的主要收益来源是什么?

REITs通过募集众多投资者的资金，用于投资不动产资产来获得收益。与股票和债券相比，REITs具有相对中等风险、中等收益的特征。基础设施公募REITs收益依赖于基础设施项目运营产生的收益，主要影响因素包括基础设施项目所属行业的平均收益水平、项目自身的运营情况等方面。

9.基础设施公募REITs与股票有何不同?

如果说股票是“公司上市”后发行的有价证券，公募REITs可以被形象地理解为“资产上市”后发行的有价证券。基金上市之后也会有交易报价，与股票投资有异曲同工之妙。

不同于股票，公募REITs具有以下特点：首先，公募REITs市场波动相对较小。公募REITs底层资产主要为成熟优质、运营稳定的基础设施项目，现金流预期相对明确，单位价值波动性原则上相对有限。其次，公募REITs收益的增长空间相对有限。从物业运营角度来看，出现物业收入大幅增长或维持持续性高增长的可能性较小。在此基础上，公募REITs具有较高的分红比例。公募REITs设有强制分红比例，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的90%，收益分配机制相较股票更为严格。

10. 公众投资者应如何看待基础设施公募REITs的投资价值?

投资基础设施基金可能面临的主要风险包括基金价格波动风险、基础设施项目运营风险、流动性风险、终止上市风险、税收等政策调整风险等。投资者在参与基础设施基金相关业务前，应认真阅读基金合同、招募说明书等法律文件，熟悉基础设施基金相关规则，自主判断基金投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险。

中金公司研究部认为，考虑到资本市场对于REITs产品及其投资逻辑尚不甚熟悉，不排除首批产品上市后二级市场价格出现一定波动。从境外市场来看，出现过部分REITs产品上市后类似股票大幅上涨或者下挫的现象，建议投资者理性看待首批上市REITs投资价值，避免追涨杀跌，导致投资损失。对于公众投资者来说，切不可怀有炒公募REITs“一夜暴富”的心态。 据新华社

成交量下降 热点城市二手房市场调控显效

继深圳之后，成都日前宣布建立二手住房成交参考价格发布机制。最近两个多月来，全国已有超过10个城市发布针对二手房市场的调控政策，调控效果正逐渐显现。

专家认为，预计更多城市将加强二手房挂牌价格管理。从政策效果看，深圳等地已出现了二手房报价下调的现象，预计随着调控力度不断加大以及政策效果继续显现，热点城市二手房市场将进入“冷静期”。

5月以来，深圳、合肥等热点城市二手房市场已逐渐“退烧”。深圳市住建局数据显示，截至5月30日，当月全市成交二手商品房3314套，环比4月下降近四成。深圳市房地产中介协会预计，5月二手房网签量将在4000套关口承压。克而瑞研究中心称，深圳二手房成交受政策调控影响，预计后续将呈现低位运行。

除成交下滑外，近日一则“深圳一学区房狂降662万元”消息冲上热搜。虽经核实该房源降价有一些特殊原因，但有业内人士告诉记者，目前深圳不少房源，甚至是学区房价格已出现松动迹象，降价苗头开始出现。国家统计局日前发布的数据显示，4月深圳二手房价格环比涨幅为零。

除深圳外，合肥二手房市场也在降温。合肥市房地产协会日前公布的数据显示，5月10日至16日，合肥市区二手住宅成交均价17319元/平方米，环比下跌1.8%，较4月6日出台合肥市房地产“新政八条”的前一周下跌11.2%。贝壳研究院数据显示，4月合肥市区二手住宅成交均价17834元/平方米，较3月下降5.3%。成交方面，4月合肥市区成交二手房11273套，较3月减少27.1%。

贝壳研究院首席市场分析师许小乐表示，5月以来二手房市场预期整体趋于平稳。

“深圳二手房市场降温与当地发布二手房指导价以及严控购房资金来源等举措密切相关。”前述业内人士表示，或许正是这种示范效应，促使成都建立二手房成交参考价格发布机制，而从首批发布的参考价来看，基本是在目前成都二手房市场价基础上打6.5折至8.5折。

诸葛找房数据研究中心分析师陈霄认为，对于二手房市场而言，建立此类指导价或参考价机制，一方面提高了市场透明度，促使二手房市场理性发展，落实稳房价、稳预期的目标。另一方面，银行按照政府指导价来发放贷款，可能意味着购房者的首付款项将会增加，促使二手房成交回归理性。从深圳出台二手房指导价后的市场表现来看，短期内政策效应明显，量价都呈现明显回落，预计后期还会有其他热点城市跟进建立二手房指导价或参考价机制，对二手房价格的监管或成为后续市场调控的一个重要方向。 据新华社

注：本版内容及观点仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。