

中国版公募 REITs “首秀”成绩亮眼

专家建议:公募 REITs 的内在价值稳定,不支持暴涨暴跌,建议投资者理性看待首批公募 REITs 的投资价值

21日,首批9只基础设施领域公募 REITs 产品在沪深交易所上市。中国版公募 REITs“首秀”成绩亮眼。

业内人士认为,上市首日表现不俗,说明市场对上涨有预期。但是公募 REITs 的内在价值稳定,不支持暴涨暴跌,建议投资者理性看待首批公募 REITs 的投资价值。



计“吸金”超314亿元。

平安基金表示,从投资者角度来看,基础设施 REITs 为广大投资者提供了一个低门槛参与国家基础设施建设,共享经济发展成果的工具。

回购等制度设计以提高公募 REITs 的流动性,投资者需要考虑公募 REITs 在初期流动性不足,以及未来各类型公募 REITs 流动性出现分化的情况。

3 公众投资者可以通过哪些方式投资?

那么,公众投资者可以通过哪些方式投资基础设施公募 REITs?

——募集期内,公众投资者可以通过场内证券经营机构或基金管理人及其委托的场外基金销售机构认购基金份额。

——上市后,投资者可以在二级市场买入或卖出基金份额,场外份额持有人需将基金份额转托管至场内方可卖出。

博时基金基础设施投资管理有限公司基金经理胡海滨说,我国在基础设施领域积累了大量优质资产,REITs 的潜在市场体量估计可能有上万亿元的规模;而随着国内人民生活水平的提高和投资者的不断成熟,对公募 REITs 这种收益较为稳定的绝对收益型产品的需求也在不断增长。

“在供需两旺的大环境下,我国公募 REITs 市场未来具有巨大的发展潜力。”他表示。

4 做市商护航流动性

由于国内公募 REITs 在基金分类上属于封闭式基金,投资人退出主要进行二级市场交易而非向公募基金赎回,同时,公募 REITs 投资者结构以机构投资者为主,这让公募 REITs 的流动性备受关注。

为稳定市场价格预期,同时提高产品流动性,充分发挥二级市场的价格发现功能,沪深交易所规定,公募 REITs 上市期间应选定不少于1家流动性服务商提供双边报价等服务。

中航基金认为,做市商有利于降低价格非理性波动。一方面,做市商依托于理论定价模型和市场价格走势,持续为市场提供双边报价,可以作为市场流动性的基石,吸引更多的投资者参与,显著提升公募 REITs 产品的流动性。另一方面,做市商也能起到稳定市场和价值挖掘的作用,降低价格非理性波动。

记者注意到,上述9只公募 REITs 的基金管理人均已发布关于做市商的公告,具体来看,中信证券、中金公司、国泰君安、广发证券等多家券商均名列其中。

银河证券自营投资总部指出,从国内资本市场经验来看,全新的金融产品面世后,其二级市场流动性的形成会受到初期产品收益表现、参与机构专业程度、产品市场容量和资金规模等多种因素影响。尽管交易所通过做市商及协议

5 内在价值稳定

公募 REITs 上市首日表现不俗,专家认为,这表明市场对上涨有预期,但要理性客观看待投资价值。

相对于股票、债券,基础设施公募 REITs 整体上具有中等风险、中等收益的特征。整体而言,投资基础设施公募 REITs 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、流动性风险等。

平安基金指出,当前,我国公募 REITs 市场刚刚扬帆起航,建议投资者理性对待价格波动,充分认识这类基金的风险收益特征和产品特性,了解清楚自身的风险偏好,关注长期投资价值,共同呵护这个“蓝海”市场茁壮成长。

“对于广大投资者来说,稳健、安全、收益中等、适宜长期持有,是公募 REITs 作为投资产品的‘角色定位’,切不可怀有炒公募 REITs‘一夜暴富’的心态。”深交所相关负责人表示,建议投资者理性看待首批上市公募 REITs 投资价值,避免追涨杀跌。

“可能有部分公众投资者由于不了解公募 REITs,将公募 REITs 视作股票,将认购等同于‘股票打新’,将公募 REITs 上市等同于‘炒新股’。此次首批公募 REITs 的底层资产是具有持续经营能力的基础设施类项目,可以给投资者带来持续稳定的收益回报,但成长性与初创型或高科技行业的上市公司不可比。从企业经营基本面和成长性逻辑来看,公募 REITs 的内在价值稳定,不支持暴涨暴跌。”中航基金团队表示。

“公募 REITs 是以现金分红收入为主要收益的产品,在预估未来分红不变的情况下,购买价格越高,买入后持有的收益率越低,甚至可能低于同期限国债的收益率。”平安证券指出。

银河证券自营投资总部认为,公募 REITs 基金发行上市后,在基金投资策略调整、收益分派、扩募并购、资产评估报告更新、到期退出以及基金持有人会议事项的影响下,可能会带来基金市场价格的波动,投资者也需了解此类事项带来的价格波动风险。同时其作为公开交易品种,会受到股市行情波动、投资者短期投机、资金利率变动及消息面炒作等各种因素的干扰,使价格偏离底层项目合理锚定价值。

据新华社

大额存单利率下调 存款利率 报价新方式开启

大额存单利率下调的消息近日冲上“热搜”,引起市场的广泛关注。记者20日从一家股份行客户经理处获悉,该行自6月18日开始发行的大额存单产品执行了利率下调。记者查看该行手机银行的大额存单产品列表发现,20万元起的3年期大额存单利率已经从3.85%下调到3.45%;30万元起的3年期大额存单利率由此前的3.90%下调至3.55%。

“这是一个趋势,存款产品的利率一年比一年低。”该客户经理告诉记者,不过目前定期存款和结构性存款的利率还未有变化。

引发大额存单利率下行的主要原因,市场普遍认为源自6月1日召开的市场利率定价自律机制工作会议。此次会议调整了存款利率报价方式,由原先“基准利率上浮一定百分比”调整为“基准利率+上浮点数”。

“报价方式调整后,市场已经预期会下调存款利率的‘上浮幅度’,以降低银行负债成本,保证利差稳定。”东吴证券银行业首席分析师马祥云认为,2020年以来,银行贷款利率快速下行,而负债端占比最高的存款由于竞争激烈,价格难以下行,导致净息差快速收窄。

随着贷款基准利率转换为LPR,贷款利率市场化稳步推进。但银行负债成本是制约银行贷款利率进一步下降的“闸门”。

为鼓励银行向实体经济让利,央行、银保监会一直在推动银行负债端利率下行。2020年以来,一系列政策均在引导缓解银行负债端的成本压力,银保监会推出多个文件,要求遏制不合规的高息揽储行为,引导银行下架智慧存款、压降结构性存款等在内的高成本负债。

目前,央行对存款端利率的改革仍然保持较稳健的节奏。光大证券分析师王一峰认为,存款利率报价方式的调整更多属于机制的理顺,属于“小步慢走”的渐进式改革方式,会对部分负债业务定价形成影响,但主要银行存款利率水平大体稳定,不宜对其做过度解读。

存款利率报价方式的调整对长期限的存款产品利率影响较大。王一峰认为,政策调整模式属于“短端稳、长端降”,其中,定制存款、大额可转让定期存单、协议存款等主动型、高成本定期负债的定价水平相对偏高,改革后利率水平将出现下降。

马祥云认为,去年以来各类“高息揽储”工具被全面限制后,再降低存款中的大额存单利率上限,能够更有效且平稳地推动银行负债成本降低。

王一峰认为,综合来看,存款利率报价方式调整对银行业形成小幅利好,有助于下一阶段更好控制负债成本。

据新华社

广告

交房公告

尊敬的业主:

我公司“网建天地”小区8至13栋已具备交房条件,定于2021年6月30日至2021年7月20日在“网建天地”小区业主项目部分批办理交房手续。届时,请小区业主按照《入伙通知书》的要求,携带相关资料前来办理交付手续。

咨询电话:0734-8397689

衡阳市网盛房地产开发有限公司
2021年6月21日

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。