

中国基金报记者 李树超

一度备受资金追捧的公募REITs基金，首现上市首日就破发的现象。

11月22日，中金安徽交控REIT首日上市，当天就以超4.5%的亏幅收盘，这是公募REITs产品首次出现上市首日破发的情况。

多位业内人士对此表示，近期债市回调，公募REITs二级市场波动较大，以及机构投资者流动性需求增加等因素，都可能影响到REITs上市新基金的表现。他们也建议，投资者应该充分认识REITs基金的风险收益特征和产品特性，根据未来分红预期合理评估REITs价值，在该类产品投资中要合理配置资产，并做好长期投资。

首现上市首日破发

新产品上市首日跌幅4.5%

11月22日，发行规模108.8亿元中金安徽交控REIT在上交所首日上市，开盘即跌破发行价，与前期动辄斩获30%涨停板的现象形成巨大反差。

11月22日开盘，中金安徽交控REIT以10.73元开盘，跌破了每份10.88元的发行价。盘中，该只基金一度跌至10.037元，盘中最大跌幅达到7.75%；截至当日收盘，该只公募REITs价格企稳回升，收盘价格收于10.39元，跌幅4.5%。



针对公募REITs上市破发的现象，一位公募资深人士对此表示，破发原因可能有以下几个：一是近期债券市场表现不佳，而公募REITs作为大类资产配置的重要品种

，它具备“固收替代”的功能，近期债市的回调也可能会波及到公募REITs投资者的热情；二是近期公募REITs二级市场整体也是下跌的环境，也会对新基金上市的热度产生影响；第三，在今年以来发行的公募REITs产品中，该只产品发行价超过10元，估值在高速公路板块中也相对较高，可能也会产生上市破发的压力。

“债市和公募REITs市场的主要投资者都是机构类型的投资者，不排除部分投资者在债市回调中，会基于流动性的需求，而影响到公募REITs市场的表现，并因此产生上市首日破发的情况。”该公募资深人士称。

一位公募人士也表示，该只REITs产品标的是高速公路，REITs产品更看重底层资产情况，近日上市的华泰江苏交控REITs盘中也出现破发，可能是投资者对投资标的资产质量存在分歧。

根据中金安徽交控REIT招募说明书中披露的可供分配金额测算，该只基金2022年1月至12月预测现金流分派率为6.28%，2023年预测现金流分派率为8.17%。

上述公募资深人士称，“目前受疫情影响，高速公路项目的营运情况相对一般，但如果项目估值定价相对较高，在当前市场环境中，这样的高估值可能不会得到二级市场投资者的认可。”

不过，也有业内人士分析，公募REITs是适合长期投资的资产，在中长期会回归到标的自身的经营净现金流、基本面的价值。因此，短期的市场波动不宜过度解读，但是上市首日破发，确实会影响到各类资金参与投资的热情，未来市场选择REITs项目，也会更加精挑细选，关注项目本身的质地，同时更加注重合理的估值，以实现长期的稳健回报。

“公募REITs产品首日破发，是近日市场走势和投资者情绪变化的综合反映，此前

### 赚钱效应

，相信随着市场化的演绎，该类产品的估值定价会回归到合理的区间。”一位公募人士也称。

Wind数据显示，截至11月22日，目前全市场已有22只公募REITs产品上市，上市首日平均涨幅

为13.

47%，涨幅

最高的国泰君安临港创

新产业园REIT、华夏合肥高新REIT、中金厦门安居REIT等6只产品，首日涨幅达到30%的上限，该类基金二级市场的优秀表现，引发了资金“类打新”的认购热情，在产品认购环节常常引发百亿，甚至千亿资金的追捧。

公募REITs较适合长期持有应充分认识风险收益特征和产品特性

中金安徽交控REIT是目前国内已发行规模最大的公募REITs基金，募集期间，中金安徽交控REIT有效认购总户数3.89万户，有效认购份额10亿份，净认购金额108.8亿元。这只产品也是中金基金继中金普洛斯REIT、中金厦门安居REIT之后，第三只上市的公募REITs基金。

公开资料显示，中金安徽交控REIT的底层资产为沿江高速公路，位于安徽芜湖、铜陵、池州市内，全长161.153公里，是沪渝国道（G50）安徽段的重要组成部分，服务于国家“长三角一体化”和“长江经济带”发展战略，实现了长江中、下游的快速互通，对于加强泛长三角区域的经济活动具有重要意义。

同时，安徽经济的高速发展为标的资产收益提供了保障。沿江高速公路开通已经十余年，其交通构成、模式和交通流量已趋于稳定，切合公募REITs底层资产收益稳定的要求。

业内人士分析，公募REITs作为长期资产配置新选择，产品可分配收益主要来自于底层资产的经营净现金流，也是支撑其二级市场表现的主要因素。

在中金基金看来，公募REITs产品的风险收益特征与传统金融产品有较大区别，投资者应以长期视角和长远规划，充分认识REITs基金的风险收益特征和产品特性，对相关资产情况及其运营模式进行充分了解。

长期来看，公募REITs的投资价值一方面体现在相对股债市场独立的资产配置功能，另一方面，公募REITs最终投资于运营较为成熟的基础设施项目，并且在满足分红条件的情况下，每年至少将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，因而较适合长期持有。

“投资者可深入了解REITs的底层资产及收益情况，基于理性的价值判断，根据未来的分红预期合理评估REITs价值，抱着长期配置的心态来投资公募REITs，并通过长期持有与合理的资产配置力求获得较好的投资回报。”中金基金相关人士称。



## 我国公募REITs上市首日表现一览

序号	证券简称	发行规模 (亿元)	上市基金 发行价格 (元)	上市首日 涨跌幅 (%)	上市日期
1	中金安徽交控REIT	108.80	10.88	-4.50	2022-11-22
2	华泰江苏交控REIT	30.54	7.64	0.05	2022-11-15
3	国泰君安东久新经济REIT	15.18	3.04	27.15	2022-10-14
4	国泰君安临港创新产业园REIT	8.24	4.12	30.00	2022-10-13
5	华夏合肥高新REIT	15.33	2.19	30.00	2022-10-10
6	中金厦门安居REIT	13.00	2.60	30.00	2022-08-31
7	华夏北京保障房REIT	12.55	2.51	30.00	2022-08-31
8	红土深圳安居REIT	12.42	2.48	29.99	2022-08-31
9	鹏华深圳能源REIT	35.38	5.90	21.52	2022-07-26
10	国金中国铁建REIT	47.93	9.59	0.28	2022-07-08
11	华夏中国交建REIT	93.99	9.40	2.20	2022-04-28
12	建信中关村REIT	28.80	3.20	30.00	2021-12-17
13	华夏越秀高速REIT	21.30	7.10	22.76	2021-12-14
14	平安广州广河REIT	91.14	13.02	0.68	2021-06-21
15	中金普洛斯REIT	58.35	3.89	2.11	2021-06-21
16	浙商沪杭甬REIT	43.60	8.72	4.97	2021-06-21
17	东吴苏园产业REIT	34.92	3.88	0.70	2021-06-21
18	博时蛇口产业园REIT	20.79	2.31	14.72	2021-06-21
19	富国首创水务REIT	18.50	3.70	4.95	2021-06-21
20	红土盐田港REIT	18.40	2.30	2.91	2021-06-21
21	华安张江光大REIT	14.95	2.99	5.89	2021-06-21
22	中航首钢绿能REIT	13.38	13.38	9.95	2021-06-21

数据来源：wind 截止日：11月22日

编辑：舰长