

发行人接连出手 公募REITs逆市飘红

证券时报记者 吴琦 赵梦桥

在经历了连续快速下跌后,公募REITs(不动产投资信托基金)终于迎来反弹。在近几个交易日A股大盘再度下行的背景下,REITs整体行情连续三天收红。有公募基金人士认为,反弹主要是前期“跌多了”。另外,各家公募基金接连出手自救,也让市场信心有所恢复。

展望后市,有机构表示,估计年底部分机构调仓动作已陆续完成,加上近期各家REITs陆续发布了2023年度下半年经营业绩,大部分基础项目基本面情况良好,当前价格也充分计价了未来资产运营业绩下行的预期,当前时点的投资安全边际已经显现,部分前期超跌的项目已经具备较高的分红派息率,多数项目已具备较好的长期配置价值。

公募REITs止跌反弹

进入2024年,公募REITs出现了持续下跌的行情,中证REITs指数一度七连跌,部分REITs产品甚至因为跌幅过大而引发一波停牌潮。其中嘉实京东仓储基础设施REIT、华安张江产业园REIT、中金普洛斯REIT年内跌幅一度超20%,让市场感受到较大的压力。从底层资产来看,产权类REITs在此轮下跌中跌幅居前,主要受出租率与租金影响较大,反观现金流充沛、经营确定性高的高速公路等特许经营类REITs表现较为“抗跌”。

中证鹏元研发部高级研究员吴进辉分析,部分公募REITs项目降租金事件,引发市场对REITs底层经营数据和估值合理性、真实性的质疑,尤其是关联方大客户,由于投资逻辑遭受挑战,市场预期和信心遭受打击,市场开始出现大量抛售,在一致性预期下,全市场上演集体“杀估值”。

好在近几天公募REITs市场出现企稳迹象,30只公募REITs中有28只产品近一周价格实现上涨。此前跌幅较大的嘉实京东仓储基础设施REIT、华安张江产业园REIT、中金普洛斯REIT近一周涨幅均

证券代码	证券简称	1月17日涨跌幅 (%)	年初至今涨跌幅 (%)
508098.SH	嘉实京东仓储基础设施REIT	6.28	-23.33
180301.SZ	红土创新盐田港仓储物流REIT	5.42	-9.17
508077.SH	华夏基金华润有巢REIT	3.33	-9.27
508056.SH	中金普洛斯仓储物流REIT	3.32	-15.16
180501.SZ	红土创新深圳人才安居REIT	3.32	-3.78
180101.SZ	博时招商蛇口产业园REIT	3.31	-6.59
508000.SH	华安张江产业园REIT	3.20	-17.21
508068.SH	华夏北京保障房REIT	2.54	0.08
180103.SZ	华夏杭州和达高科产业园REIT	2.19	-9.84
508027.SH	东吴苏州工业园区产业园REIT	2.03	-7.46
180801.SZ	中航首钢绿能REIT	2.02	-2.32



图虫创意/供图 数据来源:Wind 赵梦桥/制表 本版制图:彭春霞

超8%。中证REITs指数更是连续三日上涨,在大盘震荡的背景下成了资金参与反弹的重要去处。

对于REITs市场的反弹以及中证REITs收盘指数重回700点,华北某公募人士对记者表示,前期“跌多了”是主要原因。他认为,2023年REITs的二级市场表现出了定价逻辑的深度重构,重构后的市场更为贴切地反映风险溢价水平,释放了估值及业绩运营压力。与此同时,经济表现出较强韧性,REITs底层资产运营基本面整体稳健。此外,各家公募基金接连出手自救也是稳住市场信心的重要举措。

吴进辉也认为,REITs市场反弹主要原因是市场抛盘和悲观情绪有所缓解和消化,FOF(基金中的基金)、保险等增量资金尝试底部介入,叠加发行人增持,管理人及时出台风险缓释措施等,市场情绪小幅回暖。截至目前,据不完全统计,已有255只FOF可以投资RE-

ITs资产,占市场FOF产品总数的一半以上。

参与主体传递信心

此前,公募REITs二级市场持续下行,面对困境,基金管理人和基金原始权益人等参与主体纷纷出手自救,这也向市场传递了信心。

1月10日,嘉实京东仓储基础设施REIT公告,基金原始权益人北京京东世纪贸易有限公司自1月9日起,12个月内择机通过二级市场买入或交易所认可的其他方式增持基金份额,增持主体本次增持金额不超过1800万元,增持基金份额不超过500万份,即不超过基金已发行基金总份额的1%,并承诺6个月内不会减持。

同一天,基金管理人嘉实基金也宣布增持,自公告之日起12个月内,嘉实基金将通过上交所交易系统以二级市场买入或交易所认可

的其他方式进行增持,增持金额不超过1000万元。

实际上,自去年以来,因公募REITs二级市场价格持续回调,不少REITs参与主体已陆续宣布出手增持,建信基金、东吴基金等多家公募也均披露了类似公告。

此外,国泰君安城投宽庭保租房REIT遭遇上市即“破发”,但或许是受近期行情影响,在发行前,原始权益人控股股东即公告,拟通过二级市场增持国泰君安城投宽庭保租房REIT的基金份额,增持金额不超过3.6亿元,增持基金份额不超过1.18亿份,占该基金已发行基金总份额的11.81%。

中长期具备配置价值

虽然公募REITs市场有所反弹,但仍有七成产品年内处于净值下跌状态。

那么,这轮反弹的持续性如何?吴进辉表示,目前市场上观望

的投资者偏多,要想让市场彻底恢复信心,有赖更多增量资金和政策端的保驾护航。短期来看,市场有望保持震荡趋势,投资者需要把握胜率并减少赔率,做好风险回撤管理和保持合理仓位,REITs基础资产业绩能否保持稳定,仍需要关注。

吴进辉建议,政策端要进一步纾困和优化发行端的障碍,加大力度考察估值合理性和审慎性,确保材料的真实性,引导FOF、社保等增量资金进场,同时做好税收、会计政策优化的储备,加强投资者交流和信息披露。

尽管短期出现波动,但从长期来看,不少业内人士表示,公募REITs产品的中长期投资价值逐渐显现。吴进辉分析,国内公募REITs市场经历稀缺性—价值回归—均衡的阶段,REITs是基于股债之间特殊权益性质的中长期投资品种,当前公募REITs二级市场跌幅较大,全市场破发的已达27只,这与宏观经济走势和行业景气度、初级市场、投资者类型单一和缺乏增量资金等因素有关,投资者需理性看待。个别标的也存在错杀和超调,市场整体估值已不高,中长期具备配置价值。

2023年,高股息类资产整体表现亮眼。REITs本身为权益类产品,相对而言长期高比例稳定分红是最重要的产品属性。华夏基金同样表达了对REITs产品这一特征的看好,“高股息类资产是当前市场青睐的香饽饽,相较而言,长期高比例稳定分红的REITs是错杀的遗珠”。

华夏基金认为,以当前价格计算的现金流分派率来看,不同项目有分化,产权类项目中,产业园类、仓储物流类项目平均分派率已超过5.8%,在估值下跌空间有限的前提下,已经充分具备了投资吸引力;而特许权类项目普遍超过8%,剔除本金摊还部分后仍高于部分金融机构的长期资金成本,“从IRR(内部回报率)看,由于前期经历市场下跌,当前多数特许权类项目的IRR已超过6%,结合当前利率水平边际下行的市场环境,多数项目已具备较好的长期配置价值”。

多只主题基金业绩抢眼 光伏板块重获关注

证券时报记者 安仲文

2024年开年后,A股市场聚焦煤炭等旧产业的现象曾让一些投资者对新能源等科技赛道泄气,但最新的短期业绩排名显示:情况或许并非如此。

证券时报记者注意到,在近期股票市场弱势回调过程中,一只集中持仓光伏、长期专注于新兴产业的百亿基金在市场中逆市走高,一个月内累计收益接近16%,成为股基月度冠军。新兴产业叠加百亿基金两大关键词,意味着今年A股风险偏好或有较大看点。

光伏基金弱市中“回血”

尽管2024年开年以来,市场的焦点在煤炭、石油、银行等高股息板块,但在中国经济已经开启高质量发展之际,代表高质量增长的新兴产业已经开始显露头角。

记者注意到,最近一个月,光伏主题基金事实上成为A股最强赛道产品。以规模24亿元的光伏产业ETF(交易型开放式指数基金)为例,作为天弘基金旗下产品,该基金在最近一个月的净值增长超9%,尤其是在最近一周的市场中,尽管各大板块轮番下跌,但光伏产业ETF基金在最近一周经受住了市场的检验,不仅未跟随市场下行,甚至还有接近4%的净值增长。

除此之外,另一只重仓光伏板块的基金——中航新起航灵活基金在最近一个月内的净值涨幅高达18%,该基金是一只迷你产品,最近一周在市场调整行情中更有接近6%的净值涨幅。

光伏主题基金的逆势上涨,对A股来说也算是一个温暖信号。中欧基金认为,光伏板块的强势或因为行业有出清的可能。

民生加银基金相关人士则认为,光伏板块的强势或是因为行业出现困境反转。在内外需求均边际改善的情况下,经济数据和企业盈利情况有望环比持续改善。风格方面,关注科技成长方向,兼顾部分受益于内外需求的部分开工链和材料等相关领域。当前市场对经济和企业盈利的预期可能已经发生改变,随着经济数据不断出炉,投资者有望扭转悲观的预期。

有百亿基金短期业绩亮眼

值得关注的是,百亿基金产品出现在业绩排行榜前列,更是凸显A股的新兴赛道或已出现反转迹象。

记者注意到,按最近一个月的业绩排名看,明星基金经理郑澄然管理的广发高端制造股票基金,已借助光伏赛道强势登上开年以来这段时间的股票型基金冠军。根据已披露的持仓信息,该基金前七大重仓股均来自光伏板块,包括天合光能、阳光电源、锦浪科技、晶澳科技、德业股份等。

数据显示,广发高端制造股票基金最近一个月的净值涨幅接近16%,最近一周逆风上行5.7%。Wind数据显示,按去年该基金的半年报数据,这只产品的规模达113亿元。作为有影响力的百亿产品,该基金因为重仓光伏、新能源等领域备受市场关注。

“光伏板块属于高弹性品种,高弹性品种在市场信心不足或弱市中往往会成为被抛弃的对象,但最新光伏板块的强势或许表明,行业已经存在反向布局的逻辑。”深圳地区一位私募基金经理认为,在市场整体表现较弱的环境下,上述现象可能预示着,高弹性且处于黄金赛道的光伏板块已跌无可跌了。

产能过剩或缓解 未来改善空间大

关于未来A股市场的核心主线,不少公募基金经理也倾向于认为,光伏等优势产业的高端制造存在机会。

易方达基金基金经理李中阳认为,2024年开年以来的市场变化仍较剧烈,宏观节奏难以精准把握,但一些自下而上观察到的产业趋势仍在继续,考虑以下布局逻辑:一是随着自身竞争力增强,在高端制造行业中全球份额提升的企业不断增多;二是细分行业中仍有很多依靠自身供给驱动需求,实现稳健增长的公司;三是当前一些行业产能扩张开始审慎,业内龙头的经营环境可能会改善。

广发基金基金经理郑澄然此前也在基金季报中指出,上游碳酸锂、硅料降价,终端成本大幅下行,光储平价产业趋势不断强化,需求增量不断涌现,资本市场融资放缓的政策或将有效缓解产能过剩的担忧,利于头部企业做大做强,当前板块估值已经处于最近几年的相对低位,考虑中长期的空间,短期的景气度,具备较高的配置价值。

摩根士丹利基金相关人士强调,预期2024年中国先进产业的出口有望显著改善,当前A股市场的估值处于历史低位,性价比极高,维持看好低波红利板块与科技成长板块。中长期角度看,需要结合政策基调、产业发展趋势、业绩兑现等多个维度进行考量,维持看好符合科技自立自强以及真正受益于人工智能产业高速发展的科技板块,景气度保持在较高水平并且受益于政策持续加码的高端制造板块。作为全球光伏产业的出口大国,光伏出口空间对该赛道未来反弹和成长性的重要程度不言而喻。

越跌越买 宽基ETF份额增长明显

证券时报记者 陈静

近期,A股三大指数持续震荡。1月17日,A股市场三大指数均跌超2%,沪指创2020年6月以来新低,创业板指创2019年12月以来新低。

虽然市场再度向下,但从近期沪深两市股票型ETF(交易型开放式指数基金)资金流向来看,大资金入市迹象明显。多只宽基ETF连续放量成交,其中4只规模较大的沪深300ETF近两个交易日成交额分别高达近176亿元、184亿元。拉长时间看,2024年开年以来,股票ETF市场份额呈现逆市增长态势,其中跟踪沪深300指数的相关ETF吸金效应最显著。

多只宽基ETF成交放量

1月17日,A股市场三大指数均跌超2%,多只宽基ETF成交额持续放量。截至1月17日收盘,易方达沪深300ETF、华夏沪深300ETF、华泰柏瑞沪深300ETF、嘉实沪深300ETF当日成交额分别达到45.76亿元、44.92亿元、42.79亿元、42.41亿元,合计成交额近176亿元。此前1月16日,上述4只沪深300ETF成交额就已明显放量,合计成交额突破180亿元。而在1月15日,上述4只基金除华泰柏瑞沪深300ETF成交额达到30亿元外,其它3只成交额均不超过8亿元。对比来看,近两个交易日成交额较此前出现明显放量,资金入市迹象明显。

除沪深300ETF外,华夏上证50ETF、易方达创业板ETF、南方中证500ETF近两日成交额较此前也

基金代码	基金简称	1月17日成交额 (亿元)	1月16日成交额 (亿元)	1月15日成交额 (亿元)
510300.OF	华泰柏瑞沪深300ETF	42.79	59.25	30.31
510310.OF	易方达沪深300ETF	45.76	47.17	5.67
510330.OF	华夏沪深300ETF	44.92	40.67	5.99
159919.OF	嘉实沪深300ETF	42.41	36.43	8.00

基金代码	基金简称	开年以来回报 (%)	基金份额变化 (亿份)	净流入额 (亿元)
510310.OF	易方达沪深300ETF	-3.80	46.90	112.62
510330.OF	华夏沪深300ETF	-3.82	17.33	86.75
159919.OF	嘉实沪深300ETF	-3.82	19.45	71.95
159915.OF	易方达创业板ETF	-7.38	21.04	36.01
588000.OF	华夏上证科创板50ETF	-8.96	34.92	30.66
512890.OF	华泰柏瑞红利低波动ETF	3.47	18.72	19.07
515100.OF	景顺长城中证红利低波动100ETF	1.72	9.27	13.95
159949.OF	华安创业板50ETF	-7.36	13.98	13.30

数据来源:Wind 陈静/制表

明显加大。

此前2023年也曾出现过类似的行情。2023年10月23日,在收盘前的30分钟内,华夏上证科创板50ETF、华夏上证50ETF、南方中证500ETF等宽基指数基金都出现了成交量急速放大,大笔资金涌入的现象。当日晚间,中央汇金公司官网公告显示,公司当日买入ETF,并将在未来继续增持。自10月24日起,A股市场反弹近半个月。

业内人士认为,如果有大量资金介入,市场短期有企稳的可能。从历史上来看,中央汇金增持往往能带动股指短时间内的表现,但中

长期市场走势主要还是取决于市场对经济增长的预期。

股票ETF份额逆市增长

近期市场虽然整体行情表现不佳,但ETF总份额仍保持增长。截至1月17日,全市场800多只股票ETF(统计股票ETF和跨境ETF)管理规模超1.7万亿元。从份额来看,2024年开年以来,股票ETF基金份额净增长247亿份。

Wind统计显示,21只ETF基金份额增长超5亿份,其中易方达沪深300ETF、华夏上证科创板50ETF、华

泰柏瑞红利低波动ETF、易方达创业板ETF、广发上证科创板50ETF等多只基金份额增长逾10亿份。

从净流入金额排行来看,共有11只产品净流入超10亿元。值得关注的是,开年以来,头部基金公司旗下ETF产品资金净流入明显,表现出较强的吸金能力。比较典型的如易方达基金年内有2只产品净流入均超30亿元,华夏基金、华泰柏瑞基金旗下也均有2只股票ETF产品年内资金净流入超10亿元。

净流出方面,年内共有7只产品净流出超10亿元,其中华泰柏瑞沪深300ETF净流出最多,超47亿

元,广发中证1000ETF、南方中证500ETF净流出均超20亿元。

沪深300ETF最吸金

从跟踪的指数来看,沪深300ETF吸金效应显著。具体来看,易方达沪深300ETF、华夏沪深300ETF、嘉实沪深300ETF年内资金净流入额分别为112.62亿元、86.75亿元、71.95亿元。

从规模来看,华泰柏瑞沪深300ETF为国内首只千亿级股票ETF,目前该ETF最新规模达1200.4亿元;华夏沪深300ETF、嘉实沪深300ETF、易方达沪深300ETF的基金规模居前,均超300亿元。

目前,沪深300指数处于估值底部,截至1月16日,滚动市盈率仅10.58倍,处于近5年1.18%的分位,即估值低于近5年98.82%的时间。在市场风格快速切换的背景下,不少投资者试图通过配置ETF来跟进行业轮动的步伐。

此外,红利策略基金年内也持续吸金,华泰柏瑞红利低波动ETF、景顺长城中证红利低波动100ETF、华泰柏瑞红利ETF、易方达中证红利ETF年内净流入额均超7亿元,合计净流入金额超50亿元。

金鹰基金表示,当前国内经济修复虽仍偏温和,但未有明显下行的较大风险。投资者短期情绪影响下的资金行为放大了市场波动,或更多属于非理性调整。从微观层面观察,投资者对国内经济预期仍显著偏谨慎,而市场已在历史底部区间,后续可能因重要政策面、经济基本面、投资者情绪或重大资金流向等边际改善而出现明显反弹。