

## 晚 08 认识基金投资“新宠”——REITs

晚上好，超爱你们的班班又来啦！

经过昨天和今天的学习，我们既了解黄金的货币属性，五种投资方式，还学到了如何筛选黄金基金，以及如何判断买卖时机。

班班顺带一提，实物黄金和黄金基金的走势基本一样哈。判断黄金基金的买卖时机的方法，也可以用到实物黄金的买卖上。

黄金这一块，课程讲的比较透彻了，班班就不罗嗦了。今晚咱们来点不一样的内容：了解 REITs 基金。

### 一、REITs 到底是什么？

学理财，上水星财富学堂。

小伙伴们你们好，欢迎继续学习《基金高阶训练营》。

本节课，我们将一起学习一个全新的品种：房地产投资信托基金，英文简称 REITs。

大家不要误会，虽然 REITs 的名字里带着“房地产投资”五个字，可是在国内市场，REITs 和“炒房”没有半分钱关系。

之所以叫“房地产投资信托基金”，是因为 REITs 在海外主要投资于房地



产。对于普通人来说，投资一套完整的房子比较困难，可能拿不出这么多钱。而 REITs 可以用基金的形式募集大家的钱，集合小资金来买房，投资人可以共同分享房子出租的租金，以及房子增值的差价。

国内的 REITs 借鉴了海外 REITs 的模式，让普通人花小钱就可以投资大项目。但是，国内 REITs 的底层资产可不是房地产。

所谓的底层资产，指的是 REITs 所投资的实体资产种类，在海外是房地产，在国内是基础设施，也就是铁路、公路、仓储物流、产业园区、污水处理厂等等。

比如，我们投资底层资产为高速公路的 REITs，就相当于共同出资建设一条高速公路，共同分享这条高速公路的收益。以前我们只有过路交钱的份儿，而现在呢，别人过路交的钱，会以分红的形式进入我们的口袋。

REITs 大大降低了实物资产的投资门槛。以前普通人投不起的基建项目，现在用几百块就可以投资啦。

那么，投资 REITs 赚钱靠的是什么呢？总的来说包括两个方面。

第一是项目利润分红。

分红来自我们投资的项目产生的利润。按照规定，REITs 收益分配比例不低于年度可供分配利润的 90%。也就是说，如果这个项目今年可供分配的利润有 100 万，那么，至少要拿出 90 万来分配给大家。分红到手的是实打实的现金哦。



第二是基金价格上涨。

REITs 作为一种特殊的基金，本身就存在净值波动。如果我们低价买入，高价卖出，就可以赚到其中的差价。

需要注意的是，国内的 REITs 采用封闭式运作，封闭期一般长达几十年，有的甚至会封闭 99 年，封闭期内不能申购，也不能赎回。

不过，REITs 可以像股票和场内基金一样，在证券交易市场交易，交易时间内价格实时波动，我们可以在场内进行买入、卖出操作。

那么，投资 REITs 的年化收益率可以达到多少呢？

由于国内的 REITs 刚刚诞生不久，2021 年 5 月底 6 月初的时候刚出现第一批 REITs 的认购，所以，暂时缺乏可供参考的历史数据。而海外的 REITs 主要投资于房地产项目，底层资产与国内不一致，历史收益的参考价值也不高。

不过综合来看，现阶段大部分 REITs 产品将风险等级定为中等风险，总体风险收益特征介于股票和债券之间。

## 二、你投的项目有产权吗？

我们在第一小节已经了解，国内 REITs 的底层资产是各式各样的基础设施。那么，究竟什么样的基础设施才能够做成 REITs 呢？

目前，国家重点支持对经济发展战略意义突出的基础设施项目，主要包括：



仓储物流、产业园区、公路、铁路、地铁、互联网数据中心、污水处理和垃圾处理，等等。

按照权属类型来归类，以上项目可以归为两大类，一类具备产权，另一类不具备产权，只具备特许经营权。

为什么要看有没有产权呢？

这是因为，我们投资 REITs，相当于投资了实打实的基础设施项目。这些项目有没有产权，直接影响到投资的风险收益水平。

虽然小伙伴们对基础设施研究较少，但是对房地产都不算陌生啦。我们可以拿房子来做一下类比。用房子赚钱可以分为两种形式：第一，房子可以用来出租，带来租金收益；第二，房子本身还可以增值，为我们赚差价。

如果我们拥有房子的产权，那么租金收益和增值差价就都是我们的啦；但是，如果我们没有房子的产权，只有经营房子的权利，那就好比当“二房东”，只能获得租金收益，房子增值就和我们无关了。

投资基础设施也一样，有无产权，区别很大。我们分开来看。

### **(1) 具备产权的项目**

基础设施项目具备产权，那么我们会有两方面的好处。一是项目经营赚到钱了，然后给我们分红；二是项目资产增值，进而导致 REITs 价格上涨，增加投资收益。



这里需要大家注意，资产可不一定会增值哦。如果项目经营不善，也有可能出现资产贬值。一旦资产贬值，就会导致 REITs 价格下跌，减少投资收益，甚至有可能造成亏损。

所以，如果一只 REITs 投资于具备产权的项目，它在股性和债性之间更偏向于股性，波动相对较大。

具备产权的项目类型主要包括：仓储物流、产业园区、铁路和地铁等。

## （2）只具备特许经营权的项目

基础设施项目不具备产权，只具备特许经营权，那就只能给我们带来经营利润的分红。

至于资产增值、贬值，因为我们投资的 REITs 不包括产权，也就不和收益挂钩了。

所以，如果一只 REITs 投资于只具备特许经营权的项目，它在股性和债性之间更偏向于债性，波动相对较小。

只具备特许经营权的项目类型主要包括：公路、污水处理和垃圾处理等。

了解清楚区别以后，我们把两大权属类型放在一张表格里，大家可以看文稿，对比一目了然。



权属类型	具有产权	特许经营权
影响收益的因素	(1) 经营利润分红 (2) 资产增值、贬值	经营利润分红
特点	偏股型 波动相对较大	偏债性 波动相对较小
常见项目类型	仓储物流、产业园区、铁路、地铁	公路、市政设施（污水处理、垃圾处理等）

至于应该选择哪一种权属类型，其实没有统一的答案。这取决于大家的投资风格。

如果你偏向于稳健的风格，可以选择债性更强的只具备特许经营权的项目；如果你偏向于激进的风格，可以选择股性更强的具备产权的项目。

当然，你也可以选择折中的方案，两类项目各选择一部分，在 REITs 内部做到“攻守兼备”。

### 三、怎么参与 REITs 投资？

参与 REITs 投资的方式主要有两种。一种是认购新发行的 REITs，另一种是等 REITs 上市以后，在证券交易市场参与买卖。

#### (1) 认购新发行的 REITs

新 REITs 发行时，我们可以通过场外和场内两种方式认购。



场外认购，就跟普通的新基金认购一样，通过直销平台、银行或者互联网第三方基金销售机构认购。

场内认购，需要我们开通证券账户，在证券公司的平台上认购。相比较而言，场内认购更加便利。

这是因为，REITs 基金为封闭式基金，场外认购以后，封闭期内无法赎回。如果想要卖掉，必须将手里的基金份额转托管至场内申请卖出。

我们没有必要专门研究转托管怎么操作。既然卖出环节必须场内进行，不如在认购的时候就直接在场内认购，省去转托管的麻烦。

在认购的时候，大家需要注意，REITs 本身份额有限，新 REITs 留给个人投资者的份额比例很少。大家可以看文稿中的表格，以 2021 年国内首发的 9 只 REITs 为例，公众初始发售份额占比都不到 15%，最少的只有 3.86%。

基金代码	基金简称	初始战略配售份额占比	网下初始发售份额占比)	公众初始发售份额占比
508056	普洛斯	72.00%	22.40%	5.60%
508027	东吴苏园	60.00%	32.00%	8.00%
508006	首创水务	76.00%	19.20%	4.80%
508001	浙江杭徽	74.30%	21.85%	3.86%
508000	张江REIT	55.33%	31.27%	13.40%
180801	首钢绿能	60%	30%	10%
180301	盐港REIT	60%	28%	12%
180201	广州广河	78.97%	16.03%	5%
180101	蛇口产业园	65.00%	25.00%	10.00%



（数据来源：中金公司研究部）

这里的公众初始发售份额，就是我们个人投资者可以认购的份额。其他占大头的份额，基本都被原始权益人和机构投资者承包了。

所谓的原始权益人，就是一开始拥有基础设施项目，想要发行 REITs 融资的人。所谓的机构投资者，就是证券公司、银行、保险公司、社保基金、养老保险基金等等。它们拿到了大多数的份额。

在公众初始发售份额占比很少的情况下，如果个人投资者认购火爆，就无法全部成交啦，只能按照认购比例成交一部分。至于认购不成功的部分，本金会原路退还，但是认购产生的手续费不退。

而且，从认购成功到 REITs 上市开放买卖，中间还需要等一段时间，粗略估计在 1 个月左右。这段时间无法进行任何操作。

总的来说，认购新 REITs 的优势不明显，吸引力不大。相比之下，等 REITs 上市以后，在证券交易市场直接参与买卖会更加方便。

## （2）REITs 上市以后参与买卖

等到 REITs 上市以后，就会出现实时价格波动；而且在交易时间内，我们可以随时进行买卖。这时的 REITs 交易和场内基金的交易基本一样。

交易时间是每个交易日的 9:30~11:30，以及 13:00~15:00。

上市首日，REITs 的单日涨跌幅限制为 30%；过了首日以后，REITs 的单日



涨跌幅限制固定为 10%。

本节课的内容就到这里了。下面，我们一起来总结一下课程重点。

## 总结

1. REITs 名叫“房地产投资信托基金”，但是在国内，REITs 和房地产没有关系，其底层资产是基础设施。
2. 投资 REITs 赚钱靠的是项目利润分红和 REITs 价格上涨。
3. 按照权属类型分，REITs 所投资的基础设施项目有两类，一类是具备产权的项目，另一类是只具备特许经营权的项目。
4. 参与 REITs 投资的方式有两种，一种是认购新发行的 REITs，另一种是等 REITs 上市后再投资。建议大家选择后者。
5. REITs 上市后，交易时间是每个交易日的 9:30~11:30，以及 13:00~15:00。上市首日，REITs 的单日涨跌幅限制为 30%；过了首日以后，REITs 的单日涨跌幅限制固定为 10%。

今天的分享就到这里了，小伙伴们，我们明天再见吧！