

投资产品——另类基金

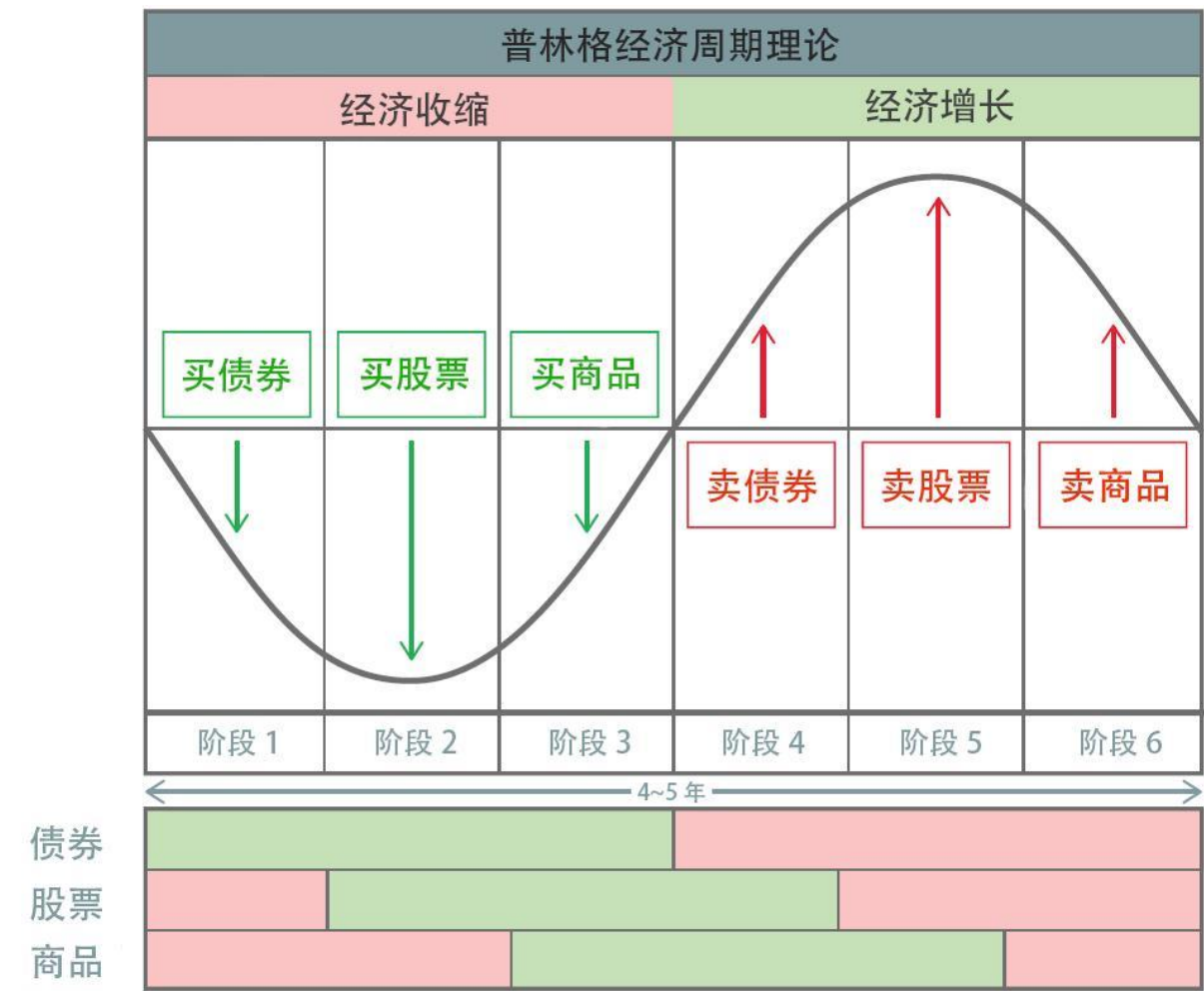
hello，大家好，我们今天来盘点梳理的基金，叫做另类基金。怎么理解呢？这些基金实际的投资范围，既不属于债权类资产，又不属于股权类资产，所以资本市场给了它们新的分类，叫做另类基金。

属于另类基金的有：黄金基金、REITs 基金

现在我们来——回顾下这些基金：

先来看，黄金基金。

根据普林格经济周期的六个阶段，债券、股票和商品在不同的时期发挥不同的作用，只要我们全部纳入配置方案，就有机会在一轮经济周期中“撿”三份收益，进而提高投资总回报。



而黄金具备了三大属性：货币属性、商品属性和投资属性。

配置黄金的 5 种方式包括：实物黄金、金币、纸黄金、黄金期货和黄金基金。建议普通投资者优先选择黄金基金。

筛选黄金基金主要看 2 个指标：

- 1、基金规模不小于 5 亿元，且规模越大越好；
- 2、跟踪误差越小越好。

筛选黄金基金用到的工具是晨星网+天天基金网+水星工具：黄金基金筛选表。

筛选步骤如下：

- 1、在晨星网顶部的菜单中找到“基金工具”这一栏，点击下拉菜单中的“基金筛选器”。
- 2、点击其中的“更多筛选条件”
- 3、点击基金分类里面的“商品-贵金属”，申赎状态选择“开放申购，开放赎回”，资产净值选择最低 5 亿元
- 4、点击“查询”，将结果录入到筛选表格中。

小提醒：贵金属类基金包括了黄金基金和白银基金，如果筛选结果中出现白银基金，我们把它排除即可。

- 5、在天天基金网中，逐一搜索表格内的基金，进入基金的详情页面，可以查看到基金规模和跟踪误差率，并把结果录入到筛选表格中
- 6、最终从表里内，挑选出一只跟踪误差率和基金规模上最优的基金进行投资就可以啦~

判断黄金买卖时机要看的是实际利率，也就是美国 10 年期通胀指数国债收益率。

实际利率大于 0.5%时，买入黄金基金；

实际利率在-0.5%和 0.5%之间时，保持观望或继续持有；

实际利率小于-0.5%时，卖出黄金基金。

贴心的课程研发组已经把相关数据，放在【水星财富学堂】公众号里，大家可以直接在这里查看。

查看路径：【水星财富学堂】——左下角【投资神器】——【市场-宏观】——【美国市场：十年期通胀指数国债收益率】



接下来，我们一起来看 REITs 基金。

REITs 基金又叫“房地产投资信托基金”，因为 REITs 在海外主要投资于房地产。接下来，我们一起来看 REITs 基金。

REITs 基金又叫“房地产投资信托基金”，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，而是基础设施，也就是铁路、公路、仓储物流、产业园区、污水处理厂等等。投资 REITs 赚钱靠的是项目利润分红和 REITs 价格上涨。

REITs 投资标的分为 3 类：单一项目 REITs；多项目 REITs 和 REITs 指数。其中国内 REITs 目前没有对应的指数，海外 REITs 可以实现指数化投资。

接下来，看看这几种 REITs 应该怎么样投资呢？

（一）国内 REITs

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。

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。

筛选 REITs 基金用到的工具是集思录+天天基金网+水星工具：REITs 基金筛选表。

筛选步骤如下：

第一步：打开“集思录”，点击“REITs”

第二步：选择“A 股 REITs”里的“上市 REITs”，可以看到所有已经上市的 REITs 基金，在“水星工具：REITs 基金筛选表”里填写基金代码、基金简称、基金公司和项目类型等相关信息

第三步：切换到“待发 REITs”查找到“拟募集（亿份）”，这是基金的总份额，也登记在“水星工具：REITs 基金筛选表”里

第四步：打开“天天基金网”，输入基金代码，跳转基金详情页之后，点击“基金公告”

第五步：在基金公告里，点击“发行运作”，找到“基金招募说明书”之后点开，右上角选择“查看 pdf 原文”

第六步：在目录里找到“基础设施项目基本情况”，找到“基础设施资产估值情况”就可以看到基金的估值了

第七步：“水星工具：REITs 基金筛选表”里的基金的估价，等于基金估值除以基金总份额，计算后填如表内

※买卖标准：比较基金实时价格和估价

当实际的价格高于我们预估的合理价格时，就说明该 REITs 被大家高估了，当前不适合买入，如果已经买了建议及时卖出。

当时实际的价格**低**于我们预估的合理价格时，就说明该 REITs 被大家低估了，当前适合买入。为了分散投资风险，课程建议大家至少配置 5 只以上的 REITs 产品，而且要做到两个“三分之一”，也就是：同一个项目类型的产品，配置比例不超过三分之一；同一家基金公司的产品，配置比例不超过三分之一。

REITs 基金上市后，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%。

（二）海外 REITs 基金

海外 REITs 投资的方式有两种，一种是开一个港股账户，直接到海外市场投资；另一种不用开港股账户，而是利用 QDII 基金间接投资。

筛选投资 REITs 指数的 QDII 基金，需要用到“天天基金网”+水星工具：REITs 基金筛选表。

海外 REITs(QDII)的筛选标准有 3 个：

- 1、基金规模不宜小于 1 亿；
- 2、成立时间不能少于 3 年；
- 3、必须有跟踪的指数

筛选步骤如下：

- 1、在天天基金网首页的搜索框中，输入“REIT”，大小写都可以。注意：是 REIT，别加“s”，可以搜到更多哦。
- 2、输入后不要直接点击“搜索”，而是点击下拉菜单中的“查看更多搜索结果”。

行情中心

指数

期指

期权

个股

板块

排行

新股

创业板

科创板

基金

reit

输入 "reit"

搜索

当前搜索

A

B

C

D

F

G

H

J

M

N

P

Q

R

S

T

W

代码	名称	简拼	类型
508001	浙商杭徽REITs	ZSHHREITS	基金 >
180101	博时蛇口产业园REITs	BSSKCYREITS	基金 >
184801	鹏华前海万科REITS	PHQHWKREITS	基金 >
005613	上投富时发达市场REIT	STFSFDSCREIT	基金 >
160140	南方道琼斯美国精选A	NFDQSMGJXA	基金 >
160141	南方道琼斯美国精选C	NFDQSMGJXC	基金 >
005615	上投富时发达市场REIT	STFSFDSCREIT	基金 >
005614	上投富时发达市场REIT	STFSFDSCREIT	基金 >
508000	张江REIT	ZJREIT	基金 >
508006	富国首创水务REITs	FGSCSWREITS	基金 >

在 基金公司 分类下搜索 reit

在 基金经理 分类下搜索 reit

在 基金主题 分类下搜索 reit

查看更多搜索结果

查看最近搜索

点击搜索

3、在跳转后的界面中，挑出来海外的 REITs，并录入到水星专属筛选表中

4、再次在天天基金网的首页搜索,更换搜索词为：“房地产”，依旧选择“查看更多搜索结果”，

在跳转后的界面中，挑出来海外的 REITs，并录入到水星专属筛选表中

- 5、逐一搜索表格内的基金，进入基金的详情页面，可以查看到基金规模、跟踪误差率和跟踪标的，并把结果录入到筛选表格中
- 6、最后从表格里，筛选出基金规模大于 1 亿、成立时间不能少于 3 年和有跟踪的指数的基金进行投资

海外 REITs 的买卖不需要特意择时，买入越早越有优势。

好了，到了这里，我们其实已经梳理完课程里所有的基金哦~明天班班将会带大家复习投资策略和投资心态。

现在相当于我们已经梳理完所有的招式了，明天班班帮大家把这些招式串联在一起，变成组合拳。明晚 8 点，班级群，不见不散哦~