

雪球访谈

利好频发，REITs打新是个什么路数？

2022年03月24日

雪球

聪明的投资者都在这里

免责声明

本报告由系统自动生成。所有信息和内容均来源于雪球用户的讨论，雪球不对信息和内容的准确性、完整性作保证，也不保证相关雪球用户拥有所发表内容的版权。报告采纳的雪球用户可能在本报告发出后对本报告所引用之内容做出变更。

雪球提倡但不强制用户披露其交易活动。报告中引用的相关雪球用户可能持有本报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，也可能与这些公司或相关利益方发生关系，雪球对此并不承担核实义务。

本报告的观点、结论和建议不构成投资者在投资、法律、会计或税务等方面的任何操作建议。投资者应自主作出投资决策并自行承担投资风险，根据本报告做出的任何决策与雪球和相关雪球用户无关。

股市有风险，入市需谨慎。

版权声明

除非另有声明，本报告采用知识共享“署名 3.0 未本地化版本”许可协议进行许可（访问 <http://creativecommons.org/licenses/by/3.0/deed.zh> 查看该许可协议）。



访谈嘉宾



REITs课题组 V 吉林省誉隆投资管理有限公司总经理

访谈简介

自去年6月21日首批公募REITs上市以来，多只产品都出现了大幅上涨。Wind数据显示，即使在近期遭受一波调整后，11只公募REITs自上市以来（复权后）的平均涨幅仍超过20%。其中，富国首创水务REIT上市至今涨幅超50%，其最高价距上市首日开盘价实现翻倍。

昨晚华夏中国交建高速公路封闭式基础设施证券投资基金正式获批，也是2022年首单获批公募REITs。年内仍有消息表示保障性租赁住房公募REITs试点项目将陆续推动落地。

你看好REITs的投资机会吗？REITs打新你了解多少？本期我们邀请到@REITs课题组做客雪球访谈，跟大家共同探讨，快发起提问吧！

[\(进入雪球查看访谈\)](#)

本次访谈相关股票：富国首创水务REITs(F508006),红土盐田港REIT(SZ180301),富国首创水务REIT(SH508006)

以下内容来自[雪球访谈](#)，想实时关注嘉宾动态?立即[下载雪球客户端](#)关注TA吧!

[问] 无为静心:

对 [@REITs课题组](#) 说: 怎么样购买?

[答] REITs课题组:

购买分场外和场内，场外可通过华夏基金公司进行，其他代销机构还有待确认。场内可以直接输入代码进行申购，但需要在交易软件上的业务办理里面开通基础设施证券基金，签署风险揭示书。

[问] Mx-p:

对 [@REITs课题组](#) 说: 国内一线城市比如深圳租金收益率只有1%不到，公租房走reits可行?

[答] REITs课题组:

可行，收益率包含负债，而公募REITs没有负债本身就享受运营收入包含利息部分，增加收益率。

[问] HHHHOK:

对 [@REITs课题组](#) 说: REITS打新应该注意什么，收益率怎么样?

[答] REITs课题组:

第一打新是全额申购，需要实交资金。第二场外认购需要进行转托管，这样在二级市场可以随时交易。第三上市首日是30%涨跌幅限制，次日开始10%每日限制。

[问] 玩基idol:

对 [@REITs课题组](#) 说: REITs本身是ABS资产，收益来源是稳定的分红，这样炒作，是不是偏离了本身投资REITs的逻辑?

[答] REITs课题组:

过多炒作是不可为的，之前交易所已经通报了游资炒作行为会被处罚。

[问] 我宝儿姐打钱：

对 @REITs课题组 说：REITs打新预测收益肯定很好啊，求老师科普一下和普通基金打新区别

[答] REITs课题组：

涨跌幅30%首日，次日开始10%。

[问] 丫丫928：

对 @REITs课题组 说：请问本次华夏中国交建高速REIT网上中签率预计多少？

[答] REITs课题组：

目前还不好说，整体看市场期待度很高，而且目前市场上的基金产品普遍收益不佳，更多人会关注REITs

[问] 没劲猪：

对 @REITs课题组 说：这次华夏交建值不值得申购，单只发行，配售率会不会远低于上一批

[答] REITs课题组：

申购是一定要的，毕竟是确定性强的产品

[问] 没劲猪：

对 @REITs课题组 说：这次华夏交建值不值得申购，单只发行，配售率会不会远低于上一批

[答] REITs课题组：

回复 @REITs课题组：另外配售率的问题暂时还不好说，公众投资者7500万份，毕竟也不是小数。//@REITs课题组:回复@没劲猪:申购是一定要的，毕竟是确定性强的

产品

[问] 翻倍再说:

对@REITs课题组 说: 我一直不理解, REITs是专指房地产信托投资基金, 为何, 中国的基础设施资产怎么也纳入REITs? 背后的原因是什么? 以后, REITs就是一箩筐, 什么都可以往里装?

[答] REITs课题组:

我们之前有在房地产领域试点类REITs产品, 但是房地产领域毕竟是我国调控的。在这个领域如果推动REITs会形成不可控因素, 不利于金融市场。而在基础设施领域推动REITs既能盘活存量资产, 同时承接大资金, 最后降低负债率。

[问] HHHHOK:

对@REITs课题组 说: REITS打新应该注意什么, 收益率怎么样?

[答] REITs课题组:

回复@反股仔: 场内认购直接输入代码等待份额确认, 多余资金会退回来。//@反股仔:回复@REITs课题组:场内认购可以像ETF一样 直接交易对吧 谢谢解答

[问] 没劲猪:

对 @REITs课题组 说: 这次华夏交建值不值得申购, 单只发行, 配售率会不会远低于上一批

[答] REITs课题组:

回复@没劲猪: 多余的就不说了, 只说重点, 这个是中国交建的平台, 以后所有中国交建旗下的产品都会以扩募形式注入这个里面。//@没劲猪:回复@REITs课题组:再请教下, 华夏交投和已上市的几只高速reits对比, 有哪些优缺点

[问] 没劲猪:

对 @REITs课题组 说：这次华夏交建值不值得申购，单只发行，配售率会不会远低于上一批

[答] REITs课题组：

回复 @股民龙亮：因为同一个实际控制人，会有关联交易和同业竞争的隐患。//@

股民龙亮：回复 @REITs课题组：为啥是扩募？不是发行新产品？

[问] 非标转标的帅小子：

对 @REITs课题组 说：目前公开的询价价格是高还是低？

[答] REITs课题组：

相对于决算价格也就是投入成本来讲还是有一定溢价率的，但是这个溢价率也要看资产的稀缺性，当年建造成本等因素。综合判断还是在可接受范围内。

[问] 非标转标的帅小子：

对 @REITs课题组 说：为什么从公开的计划说明书里看，按未来预测可供分配金额那么低，和现在已发行产品低很多，合理还是不合理

[答] REITs课题组：

在合理区间内，这个产品本身运营质量不错，就是因为这几年持续的有息负债和环境因素影响。未来有提升空间。但最主要的是扩募机制，目前可预期的扩募可收购武深高速嘉鱼北段或武汉沌口长江大桥项目

[问] 没劲猪：

对 @REITs课题组 说：这次华夏交建值不值得申购，单只发行，配售率会不会远低于上一批

[答] REITs课题组：

回复 @源宇宙：预期是4月7日至8日//@源宇宙：回复 @REITs课题组：什么时候开始申购？

[问] 负成本求收益率：

对@REITs课题组说：老师我想问问风险方面，我理解为：大于债权小于股权之间，对不对？请教了

[答] REITs课题组：

风险来源于两方面，第一是资产的运营风险，营收不及预期或者大环境影响资产质量。第二是二级市场的价格上涨带来的收益下降风险。按照推算，如果二级市场价格高于21元，那么这个产品的收益率为0

[问] 五福星666：

对 @REITs课题组 说：什么时候可以申购？

[答] REITs课题组：

预期4月7日-8日

[问] 负成本求收益率：

对@REITs课题组说：老师我想问问风险方面，我理解为：大于债权小于股权之间，对不对？请教了

[答] REITs课题组：

公募REITs是介于股票和债券之间的一种产品，风险相对股票要低，属于中性产品。

[问] Deysng：

对 @REITs课题组 说：申购的中签率会很低吧，感觉比较稀缺，目前看这种类似的机会是否属于无风险套利的机会呢（中签交款上市后首日就卖出）。另外中签的金额有中签限制吗，像可转债最低就是10张，1000元

[答] REITs课题组：

从前几次的经验以及最近市场环境判断，申购会比较火爆，申购比例在3%左右。目前看风险相对较小。申购分配率看申购的情况，一般都会有中，只是数量是不定的。

[问] Deysng:

对 @REITs课题组 说：申购的中签率会很低吧，感觉比较稀缺，目前看这种类似的机会是否属于无风险套利的机会呢（中签交款上市后首日就卖出）。另外中签的金额有中签限制吗，像可转债最低就是10张，1000元

[答] REITs课题组:

打个比方，如果那100万申购，配售比例3%的话，那么你就只能购买3万元。

[问] Deysng:

对 @REITs课题组 说：申购的中签率会很低吧，感觉比较稀缺，目前看这种类似的机会是否属于无风险套利的机会呢（中签交款上市后首日就卖出）。另外中签的金额有中签限制吗，像可转债最低就是10张，1000元

[答] REITs课题组:

回复@Deysng: 是和整体的申购情况有关，你拿100和拿1000最后得到的比例是一样的。//@Deysng:回复@REITs课题组:中签率高低是否会和拿出申购的金额有关，还是说中签率都是一样的

[问] 玛士撒拉王:

对 @REITs课题组 说：在什么平台能申购，有什么限制不，申购结果大约几天能出来

[答] REITs课题组:

华夏基金官网，其他的代销机构还没有公布，估计不会少，大部分券商都可以销售。场外场内都可以。最迟4月13日退还全部未申购款项。

(完)

以上内容来自[雪球访谈](#)，想实时关注嘉宾动态?立即[下载雪球客户端](#)关注TA吧!

没别的 就是比人聪明



雪球

聪明的投资者都在这里