

# 雪球访谈

倒计时1天！华夏中国交建reits认购该注意什么？

2022年04月06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



赚个自行车

## 访谈简介

就在明天（4月7日），2022年首只公募reits——华夏中国交建REIT开启认购！在底层资产方面，华夏中国交建REIT与2021年的华夏越秀高速REIT一样，是投资于高速公路资产的不动产投资信托基金。根据招募说明书，华夏中国交建REIT项目底层资产是武深高速嘉通路段，武深高速联通武汉经济圈、长株潭经济圈及粤港澳大湾区三大城市群，是串联我国中部和南部区域的运输大通道，沿线人口众多、经济发达，路网通行需求旺盛。

收益方面，国内公募reits表现不俗。自2021年6月以来，国内已发行上市11只公募reits，不仅在上市首日无一破发，截至目前，各公募reits累计涨幅最高超60%，平均涨幅在30%左右，且全部为正收益。除了资产价格上涨外，公募reits在分红能力表现同样给力，首批公募reits中，分红收益率最高的为富国首创水务REIT，收益率达7.34%；平安广州广河REIT、浙商沪杭甬REIT以及中航首钢绿能REIT三只平均分红收益率约为3.9%，体现了债权类资产的收益特征。

那么，对于即将开启认购的reits，你认为值得打新吗？打新需要注意些什么？reits资产的长期投资价值如何？本期我们邀请到@赚个自行车做客雪球访

谈，与大家共同讨论，快发起提问吧。

[\(进入雪球查看访谈\)](#)

本次访谈相关股票：中航首钢绿能REIT(SZ180801),浙商沪杭甬REIT(SH508001),平安广州广河REIT(SZ180201),东吴苏园产业REIT(SH508027),红土盐田港REIT(SZ180301),博时蛇口产业园REIT(SZ180101),富国首创水务REIT(SH508006),中金普洛斯REIT(SH508056),华夏越秀高速REIT(SZ180202),华安张江光大REIT(SH508000),建信中关村REIT(SH508099)

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] kE\_XueQiu:

对 @赚个自行车 说: 请问为什么\$平安广州广河REIT(SZ180201)\$ 上市的时候溢价很低, 到现在好像有点折价了?

[答] 赚个自行车:

主要原因是高速公路受疫情影响, 收入不太符合预期, 加上市值很大资金不好拉升, 涨幅不大。REITs市场下跌又给带下来了

[问] 呵呵呵hhh:

对 @赚个自行车 说: 打新和交易股票有区别么

[答] 赚个自行车:

需要支付全额认购资金, 按认购资金量进行比例配售。和股票打新的区别是不是概率, 而且要先缴款。

[问] 乌猪仔的猪周期2021:

对 @赚个自行车 说: 请问, 这个打新是用现金认购还是股票市值?

[答] 赚个自行车:

现金认购, 要先缴款

[问] 虎福虎富:

对@赚个自行车 说: 打新有什么条件吗?

[答] 赚个自行车:

场内开通股票账户, 开通REITs权限, 在4月7日15点前买入, 缴款。场外可以咨询代销机构

[问] 思无邪66:

对@赚个自行车 说：公共事业、产业园、高速公路盈利能力哪个强？

[答] 赚个自行车:

公用事业和产业园比高速公路更稳定一些，受外部影响小一些，当然前提是优质的项目，供不应求的状态。

[问] 我宝儿姐打钱:

对@赚个自行车 说：作为类ABS资产，为啥reits的场内波动有时候会很大？

[答] 赚个自行车:

ABS是非公开发行的，二级市场流动性比公募REITs差很多。公募REITs可以像股票一样炒作，炒作完资金撤退，价格下降，价格就会出现大幅波动。

[问] 玩基idol:

对@赚个自行车 说：reits配售比例太低了，打新收益微乎其微，上市后长期投资价值怎么样？谢谢

[答] 赚个自行车:

如果能在相对合理的价格买入，每年收益率还是可以的，能达到5-6%。

[问] kE\_XueQiu:

对 @赚个自行车 说：请问这个REITs项目的现金流和分红情况如何？目前整个上市交易的REITs平均溢价率大概是多少？您预估这个REITs配售是大概什么比例？谢谢

[答] 赚个自行车:

前两年的分派率在4%多点，认购倍数可以参考网下的38倍，平均溢价要看以哪个时点为基准

[问] zjh阳光:

对 @赚个自行车 说: 参与的资金是一次买入, 还是分批买入, 哪一种容易委托成功?

[答] 赚个自行车:

分批买入我没试过, 不知道是否可行, 按理说没有说不行。

[问] 大猪聚宝盆:

对 @赚个自行车 说: 你好, 资金打新中签率有多高, 资金冻结需要几个交易日? 谢谢。

[答] 赚个自行车:

参考网下大约是38倍, 明天才能知道最终结果, 一般三个工作日左右退回多余资金

[问] 月光如水erc:

对 @赚个自行车 说: 在股票帐户里申购吗? 前几次申购的配售比例如何? 求赐教!

[答] 赚个自行车:

股票账户开通公募REITs权限, 明天买入就可以了, 认购倍数参考网下的38倍左右

[问] wild\_wind:

对 @赚个自行车 说: 华夏这个reits投资的是一个项目还是一系列项目?

[答] 赚个自行车:

目前是一个项目, 后续扩募可以装入新的项目

[问] 格股致胜\_ESG:

对 @赚个自行车 说: 若申购成功, 何时可以上市交易

[答] 赚个自行车:

从认购日开始算，得14个交易日左右才能上市，应该是本月底

[问] 迈克2:

对 @赚个自行车 说：场内可以同一帐户分多次认购可以吗？

[答] 赚个自行车:

没有说不能多次认购，不过建议还是一次性认购，稳妥些

[问] 少啦B梦:

对 @赚个自行车 说：现在还没开通权限，明天认购不了？

[答] 赚个自行车:

必须开通权限的，尽快开通吧，我记得开通权限不怎么需要审核

[问] UFN-R:

对@赚个自行车 说：您好，若投资REITS，投资者的收益是如何体现的？投资回报率大约是多少？

[答] 赚个自行车:

收益来自于两部分，一部分是价格上升带来的资本利得，另一部分是现金分红带来的收益。收益率多少要看你买的价格，目前公募REITs属于稀缺产品，好产品很难在发行价买到。按发行价计算的话，长期持有收益率一般在5%-7%。

(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