



王甲同：二批公募 REITs 认购火爆 保险、理财资金跑步进场



文/新浪财经意见领袖专栏作家 王甲同 傅华港



基础设施公募 REITs 在经历 4 个月的上市运行后,第二批项目于 2021 年 10 月报送到证监会和交易所审批。二批项目一共 4 单,包括 2 单高速公路和 2 单产业园,分别是:华夏越秀高速 REIT、华夏嘉通高速 REIT、建信中关村 REIT、国君临港东久产业园 REIT。不同于首批项目同一天审批和同一天发行,二批项目是分批次进行。2021 年 11 月 12 日,越秀高速和中关村产业园项目率先拿到批文,并于 11 月 19 日开始网下询价,目前正在准备公众投资者认购和全部投资者缴款工作。对比一批项目,二批项目的市场投资热情高涨,可以用“火爆”来形容。

从首批项目的网下询价结果来看,9 只产品中有 2 只有效认购倍数在 10 倍以上,平均有效认购倍数为 7.89 倍。具体来看,机构最为追捧的是

蛇口产业园,有效认购倍数为 15.31 倍,认购倍数最低的是东吴苏园,为 3.61 倍。

对比首批项目,二批项目的中关村 REIT 网下有效报价认购倍数为 56.35 倍,越秀高速 REIT 的网下有效报价认购倍数为 44.19 倍,平均有效认购倍数为 50.27 倍,远高于首批 REIT 项目的网下有效报价认购倍数。

首批项目网下认购倍数情况

板块	简称	网下有效报价认购倍数
产业园	蛇口产业园	15.31
	张江 REIT	8.85
	东吴苏园	3.61
高速公路	浙江杭徽	4.86
	广州广河	4.56
环保	首创水务	8.35
	首钢绿能	11.13
仓储物流	盐港 REIT	8.47
	普洛斯	5.85

数据来源:发售公告,大潮资本整理

二批项目网下认购倍数情况

板块	简称	网下有效报价认购倍数
产业园	中关村 REIT	56.35
高速公路	越秀高速 REIT	44.19

数据来源:发售公告,大潮资本整理

根据公募 REITs 报价规则,报价最终统计分为中位数和加权平均数。

中位数方面,首批项目网下投资者报价的中位数位于询价区间的分位水平分布不均,平均分位为 80.31%。其中最高为首钢绿能,报价中位数等于询价区间的最大值,处于 100%的高分位,最低为浙江杭徽,报价中位数处于询价区间的 46.7%分位水平。加权平均数方面,首批项目网下投资者报价加权平均数位于询价区间的分位水平集中在 60%-90%,平均分位

为 75.18%。其中盐田 REIT 最高为 88.8%，浙江杭徽最低为 60.0%。

对比首批项目，二批项目的中关村 REIT 和越秀高速 REIT 网下投资者报价的中位数位于询价区间的 100%分位水平，均高于首批同类 REIT 项目。同样，中关村 REIT 的报价加权平均数位于询价区间 98.6%的高分位水平，远高于首批所有项目。越秀高速 REIT 的报价加权平均数位于询价区间的 79.9%分位，高于首批同类的浙江杭徽和广州广河。

综合首批和二批项目的报价情况，最终售价都在询价中位数和加权平均数的基础上进行下调，对投资者进行一定程度的让利。

首批项目网下有效报价情况

单位：元/份

板块	简称	询价区间	询价中位数	分位水平	询价加权平均数	分位水平	确定售价
产业园	蛇口产业园	2.10-2.42	2.417	99.1%	2.372	85.0%	2.31
	张江 REIT	2.78-3.20	3.1	76.2%	3.0929	74.5%	2.99
	东吴苏园	3.558-4.094	3.955	74.1%	3.955	74.1%	3.88
高速公路	浙江杭徽	8.270-9.511	8.85	46.7%	9.0150	60.0%	8.72
	广州广河	12.471-13.257	13.249	99.0%	13.067	75.8%	13.02
环保	首创水务	3.491-4.015	3.753	50.0%	3.9	78.1%	3.7
	首钢绿园	12.50-14.00	14.00	100.0%	13.683	78.9%	13.38
仓储物流	盐港 REIT	2.163-2.381	2.38	99.5%	2.3565	88.8%	2.3
	普洛斯	3.70-4.26	4.138	78.2%	4.0438	61.4%	3.89

数据来源：发售公告，大潮资本整理

二批项目网下有效报价情况

单位：元/份

板块	简称	询价区间	询价中位数	分位水平	询价加权平均数	分位水平	确定售价
产业园	中关村 REIT	2.285-3.35	3.350	100%	3.335	98.6%	3.2
高速公路	越秀高速 REIT	6.512-7.499	7.499	100%	7.301	79.9%	7.1

数据来源：发售公告，大潮资本整理

首批 9 个项目除蛇口产业园外（蛇口产业园折价 6.69%发行），其余 8 个项目均溢价发行，首批项目的平均溢价率为 4.64%，其中普洛斯项目溢价率最高，溢价率为 9.15%。

对比首批项目，二批项目的中关村 REIT 和越秀高速 REIT 的溢价率均处于高位。其中中关村 REIT 的发行溢价率为 10.29%，高于首批所有项目。越秀高速 REIT 溢价率也高达 8.95%，仅次于中关村 REITs 和首批的普洛斯项目，高于首批同类高速公路 REITs 项目。

首批项目发行溢价率¹

板块	简称	发行溢价率
产业园	蛇口产业园	-6.69%
	张江 REIT	1.70%
	东吴苏园	4.23%
高速公路	浙江杭徽	7.31%
	广州广河	5.07%
环保	首创水务	5.96%
	首钢绿能	7.15%
仓储物流	盐港 REIT	7.92%
	普洛斯	9.15%

数据来源：大潮资本整理

二批项目发行溢价率

板块	简称	发行溢价率
产业园	中关村 REIT	10.29%
高速公路	越秀高速 REIT	8.95%

数据来源：大潮资本整理

首批 REIT 项目发行时，市场共有 90 个网下投资者参与认购，以券商、私募基金为主，两者各有 30 家参与认购，占比最大。保险资金参与较少，共有 9 家保险公司和 7 家保险资管参与首批项目的网下询价。

对比首批项目，二批项目的中关村 REIT 和越秀高速 REIT 的网下投资者中，券商仍为认购主力，参与数量占比超过 40%，私募基金数量减少明

显，从 30 家减少至 10 家。保险机构认购活跃，保险公司及保险资管占比明显增加，保险公司从首批项目 10% 的数量占比增加至 17.1%，保险资管从首批项目 7.8% 的数量占比增加至 12.9%。此外，二批项目中涌现不少保险机构新面孔，具体为海保人寿保险、新华人寿保险、长城人寿保险、中国财产再保险、中国大地财产保险、中国人民财产保险、中国人民健康保险、中国人寿再保险、工银安盛资管、华泰资管、生命保险资管、太平洋资管、泰康资管、中再资管等 14 家保险机构。

首批项目网下机构类型分布

网下机构类型	数量（家）	占比
券商	30	33.3%
私募基金	30	33.3%
保险公司	9	10.0%
保险资管	7	7.8%
公募基金	5	5.6%
券商资管	3	3.3%
公募基金子公司	3	3.3%
信托公司	2	2.2%
境外合格投资者	1	1.1%
总计	90	100%

数据来源：发售公告，大潮资本整理

二批项目网下机构类型分布

网下机构类型	数量（家）	占比
券商	29	41.4%
保险公司	12	17.1%

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_30018

