



王甲同：首批公募 REITs 上市“满月”，9 只基金表现如何？



文/新浪财经意见领袖专栏作家 王甲同

2021年6月21日，首批公募REITs基金上市发行，备受社会各界关注。截至7月20日，首批公募REITs上市已满30个自然日。上市一个月时间里，9只公募REITs基金在涨跌幅、交易量、换手率等方面表现如何？



一、上市首日表现

6月21日，备受瞩目的9只公募REITs基金在上交所和深交所上市发行。由于REITs是资本市场全新的金融产品，在各界关注下，9只基金上市首日均表现“气势如虹”。

（一）首日9只基金涨跌幅表现

发行首日（6月21日）9只公募REITs涨跌幅情况

代码	名称	发行价（元）	收盘价（元）	涨跌幅
508006.SH	富国首创水务REIT	3.7	3.883	4.95%
508027.SH	东吴苏园产业REIT	3.88	3.907	0.70%
508000.SH	华安张江光大REIT	2.99	3.166	5.89%
508001.SH	浙商沪杭甬REIT	8.72	9.153	4.97%
508056.SH	中金普洛斯REIT	3.89	3.972	2.11%
180101.SZ	蛇口产业园	2.31	2.65	14.72%
180201.SZ	广州广河	13.02	13.11	0.68%
180301.SZ	盐港REIT	2.3	2.37	2.91%
180801.SZ	首钢绿能	13.38	14.71	9.95%

数据来源：WIND、大潮资本

从统计数据可以看出，发行首日，9只基金均出现上涨。其中，涨幅前三的为：蛇口产业园（14.72%）、首钢绿能（9.95%）、华安张江光大REIT（5.89%），涨幅最小的为广州广河（0.68%）。

（二）首日9只基金交易量情况

发行首日（6月21日）9只公募REITs交易量情况

代码	名称	发行份额 (万份)	流通份额 (万份)	成交量 (万份)	成交量占发行 总量比例	成交量占流通 量比例
508006.SH	富国首创水务REIT	50000	12000.00	3503.33	7.0%	29.2%
508027.SH	东吴苏园产业REIT	90000	36000.00	4264.37	4.7%	11.8%
508000.SH	华安张江光大REIT	50000	22335.00	6470.82	12.9%	29.0%
508001.SH	浙商沪杭甬REIT	50000	12851.58	2472.46	4.9%	19.2%
508056.SH	中金普洛斯REIT	150000	139200.00	7579.99	5.1%	5.4%
180101.SZ	蛇口产业园	90000	31500.00	10390.06	11.5%	33.0%
180201.SZ	广州广河	70000	14719.10	1810.26	2.6%	12.3%
180301.SZ	盐港REIT	80000	32000.00	5036.89	6.3%	15.7%
180801.SZ	首钢绿能	10000	4000.00	1183.45	11.8%	29.6%

数据来源：WIND、大潮资本

（注：因首批公募REITs存在战略投资者，有锁定期要求，因此其持有份额在锁定期内不能交易）

从统计数据看出，首日 9 只公募 REITs 基金成交活跃度较高，8 只基金成交量占流通量比例超过 10%，排名前三的是：蛇口产业园（33%）、首钢绿能（29.6%）、富国首创水务 REIT（29.2%），活跃度最低的为中金普洛斯 REIT 项目，成交量占流通量比例仅为 5.4%。

二、次日起算首月的表现（6 月 22 日至 7 月 21 日）

考虑到发行首日存在市场关注和情绪影响的特殊情况，排除首日表现后，我们看 9 只公募 REITs 基金次日起一个月的表现（6 月 22 日至 7 月 21 日）。同时按照底层资产属性不同，我们将公募 REITs 基金分为产权类基金和特许经营权类基金，分别进行统计分析。

（一）首月公募 REITs 基金涨跌幅

1. 产权类公募 REITs

首月（6.22-7.21）产权类公募REITs涨跌幅					
代码	名称	发行价	收盘价（7.21）	当月均价	均价涨跌幅
180301.SZ	盐港REIT	2.30	2.296	2.2997	-0.01%
180101.SZ	蛇口产业园	2.31	2.361	2.379	2.97%
508056.SH	中金普洛斯REIT	3.89	3.879	3.881	-0.23%
508027.SH	东吴苏园产业REIT	3.88	3.888	3.877	-0.09%
508000.SH	华安张江光大REIT	2.99	3.024	3.037	1.56%

数据来源：WIND，大潮资本

（注：当月均价是指 6 月 22 日至 7 月 21 日期间，每个交易日收盘价

的均值，下同)

从统计数据可以看出，产权类公募 REITs 基金上市首月涨跌不一，总体价格平稳，围绕发行价波动，幅度不大。当月均价上涨幅度最大的是蛇口产业园项目 (2.97%)，跌幅最大的是中金普洛斯 REIT 项目 (-0.23%)。

2. 特许经营权类公募 REITs

首月 (6.22-7.21) 特许经营权类公募REITs涨跌幅					
代码	名称	发行价	收盘价 (7.21)	当月均价	均价涨跌幅
180801.SZ	首钢绿能	13.38	14.009	14.066	5.12%
180201.SZ	广州广河	13.02	12.710	12.840	-1.38%
508006.SH	富国首创水务REIT	3.70	3.877	3.859	4.29%
508001.SH	浙商沪杭甬REIT	8.72	8.897	8.848	1.46%

数据来源：WIND，大潮资本

从统计数据可以看出，特许经营权类公募 REITs 上市首月除广州广河项目外均实现上涨，其中均价涨幅最大的是首钢绿能项目 (5.12%)。

(二) 首月公募 REITs 基金交易量情况

1. 产权类公募 REITs

首月（6.22-7.21）产权类公募REITs交易量情况						
代码	名称	日均交易量 (万份)	最大交易量 (万份)	最小交易量 (万份)	日均换手率	日均交易量占 流通份额比例
180301.SZ	盐港REIT	311.88	1206.67	89.46	0.62%	0.97%
180101.SZ	蛇口产业园	880.59	3827.07	296.50	1.79%	2.80%
508056.SH	中金普洛斯REIT	302.36	2112.77	83.71	0.41%	0.22%
508027.SH	东吴苏园产业REIT	299.21	1401.84	84.92	0.52%	0.83%
508000.SH	华安张江光大REIT	323.89	1941.01	80.77	0.95%	1.45%

数据来源：WIND，大潮资本

(注：日均换手率是指6月22日至7月21日期间，每个交易日换手率的均值，下同)

从统计数据可以看出，产权类公募REITs基金上市首月交易波动幅度不大。除了蛇口产业园项目日均换手率较高（1.79%），其余4个项目日均换手率均低于1%，波动最小的中金普洛斯项目日均换手率仅为0.41%。

2. 特许经营权类公募REITs

首月（6.22-7.21）特许经营权类公募REITs交易量情况						
代码	名称	日均交易量 (万份)	最大交易量 (万份)	最小交易量 (万份)	日均换手率	日均交易量占 流通份额比例
180801.SZ	首钢绿能	76.55	432.24	24.68	1.31%	1.91%
180201.SZ	广州广河	123.27	361.08	53.01	0.40%	0.84%

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_32865

