



基础设施行业 REITS 研究 C-REITS 一周谈：临停之后 市 场逐渐回归理性



REITs 产品交易活跃，近期出现不少产品的临时停牌，并发布公告请投资者注意投资风险。我们认为，资产荒本身是阶段性的，长端 LPR 未来的下降空间也比较有限，REITs 产品更是有明显的扩容空间。我们看好 REITs 市场的中长期发展，建议机构投资者积极参与一级市场，但并不看好存量 REITs 产品短期的价格表现。

REITs 交易更加活跃。2022 年 2 月 10 日-16 日，REITs 市场总交易金额为 25.92 亿元，环比增幅高达 48.6%。各类 REITs 资产交易金额环比全面高速增长，其中仓储物流类、生态环保类 REITs 环比分别实现 69%、58% 的增长，园区基础设施类、交通基础设施类 REITs 资产环比增速也分别达到 43%、36%。总体来看，REITs 交易不断升温，既说明了 REITs 产品的长期生命力，也反映了持续上涨之后，当时市场存在非理性因素。

临停之后，市场逐渐回归理性。本周，REITs 组合价格前高后低，在多个 REITs 基金产品发布临时停牌及风险提示公告后，市场开始明显转向调整，其中，2022 年 2 月 17 日 REITs 市场组合单日下降 2.37%，降幅明显。本周周中，蛇口产业园、张江光大、建信中关村先后分别多次宣布交易日内短暂停牌，首钢绿能亦于 2 月 12 日、15 日分别发布风险提示性公告，各 REITs 产品均多次举例说明因二级市场交易价格升高导致的产品净现金流分派率下降所带来的投资风险，强调预测可供分配金额不代表实际年度实现金额，现金分派率也不等同于基金的收益率，提醒投资者注意潜在风险。

资产荒本身是阶段性的。我们认为，REITs 产品作为优质的金融资产，具备长期投资价值。但当 REITs 市场的净现金流分派率下降到 2.7% 以下(对产权类资产而言)，其的确受到当前资产荒影响。以大类资产的配置眼光，信用债市场的风险、上市企业经营业绩下滑的可能性，使得场内资金追捧以资产(而非企业主体)为基础的 REITs。但我们对中国经济的平稳有信心，认为信用风险的蔓延仍然是可控的，资产荒并不会在普遍意义上不断扩大，长端 LPR 的下降幅度也是有限的。我们并不认为，处于高位的 REITs 短期有极大的价格上涨空间。

期待产品扩容和品类扩容。本周，据深交所公告显示，此前在 2021 年 12 月 30 日上报申请的鹏华深圳能源清洁能源封闭式基础设施证券投资基金已于 2022 年 2 月 15 日获得受理，后续经过问询、审核等流程之后即可上报发行。

根据国家发改委在 2021 年底的统计，上百个 REITs 未来一段时间有望进入市场。我们相信，可投资标的不断丰富，尤其是基础设施的品类不断多元化，十分有助于缓解资产荒背景之下，REITs 市场规模小，可投资标的少的问题。

我们也建议机构投资者关注一级市场，包括作为基石投资者参与 REITs 的可行性。

风险提示：部分基础设施受政策影响，短期经营收入不达预期的风险。

关键词: 物流 环保

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_37444

