

# 基础设施公募REITs来了! 上市首日成交超18亿元

21日,首批9只基础设施领域公募REITs产品在沪深交易所上市。中国版公募REITs“首秀”成绩亮眼。

截至当日收盘,9只产品全线飘红,涨幅最大的蛇口产业园录得14.72%的涨幅,9只产品合计成交额超过18亿元。

截至2019年,全球已有40多个国家和地区形成了REITs(不动产投资信托基金)市场。2020年4月,我国从基础设施领域切入,启动公募REITs试点工作。

“依托REITs产品创新,动员和引导各类要素资源向基础设施领域聚集,可以切实有效盘活存量资产,形成存量资产和新增投资的良性循环,实现经济高质量发展。同时也为市场提供中等收益、中等风险的工具。”中国证监会公司债券监管部主任陈飞21日表示。

首批9只公募REITs产品中,有5单在上交所上市,4单在深交所上市,首批产品主要投向基础设施补短板项目。

“基础设施REITs划定的行业范围有助于补行业短板,有效盘活存量资产、实现前期投资

回收,形成较为顺畅的投融资闭环。”招商证券不动产研究首席分析师赵可说。

其中,在上交所上市的富国首创水务REIT,是以污水处理基础设施为基础资产的产品,两个底层资产均为污水处理项目。

“作为首批示范项目,底线要求是具有成熟的经营模式及市场化运营能力,并已产生持续、稳定的收益及现金流,以及有良好投资回报、较好的增长潜力等。”首创环保集团总会计师郝春梅说。

深交所首批4单项目分别为首钢绿能、蛇口产业园、广州广河、盐港REIT,项目类型覆盖垃圾处理及生物质发电、产业园区、收费公路和仓储物流等四大主流基础设施领域。

深交所相关负责人表示,深交所为基础设施公募REITs开辟了专门的代码区间,180101至180999,并按照不同基础设施项目类型细分代码段,比如1801对应的基础设施类型为产业园区,1802对应的基础设施类型为收费公路,便于投资者区分和查询。

据了解,公募REITs上市首日涨跌幅限制

为30%,非上市首日涨跌幅限制为10%,上市初期暂免收取交易经手费。

平安基金表示,从投资者角度来看,基础设施REITs为广大投资者提供了一个低门槛参与国家基础设施建设,共享经济发展成果的工具。

那么,公众投资者可以通过哪些方式投资基础设施公募REITs?

——募集期内,公众投资者可以通过场内证券经营机构或基金管理人及其委托的场外基金销售机构认购基金份额。

——上市后,投资者可以在二级市场买入或卖出基金份额,场外份额持有人需将基金份额转托管至场内方可卖出。

博时基金基础设施投资管理部基金经理胡海滨说,我国在基础设施领域积累了大量优质资产,REITs的潜在市场体量估计可能有上万亿元的规模;而随着国内人民生活水平的提高和投资者的不断成熟,对公募REITs这种收益较为稳定的绝对收益型产品的需求也在不断增长。

“在供需两旺的大环境下,我国公募REITs

市场未来具有巨大的发展潜力。”他表示。

公募REITs上市首日表现不俗,专家认为,这表明市场对上涨有预期,但要理性客观看待投资价值。

相对于股票、债券,基础设施公募REITs整体上具有中等风险、中等收益的特征。整体而言,投资基础设施公募REITs可能面临的主要风险包括基金价格波动风险、基础设施项目运营风险、流动性风险等。

平安基金指出,当前,我国公募REITs市场刚刚扬帆起航,建议投资者理性对待价格波动,充分认识这类基金的风险收益特征和产品特性,了解清楚自身的风险偏好,关注长期投资价值,共同呵护这个“蓝海”市场茁壮成长。

“对于广大投资者来说,稳健、安全、收益中等、适宜长期持有,是公募REITs作为投资产品的‘角色定位’,切不可怀有炒公募REITs‘一夜暴富’的心态。”深交所相关负责人表示,建议投资者理性看待首批上市公募REITs投资价值,避免追涨杀跌。

据新华社

## 拍卖公告

辽宁省拍卖行、沈阳市拍卖行有限责任公司、辽宁坤亚拍卖有限公司受委托举行联合拍卖会,相关事项公告如下:

**拍卖会时间:**2021年6月28日-29日

**本次拍卖分为:**网络预竞价24小时和现场网络同步竞价两个阶段

**网络预竞价时段:**2021年6月28日13:00至29日13:00(竞买人资格及出价带入现场与网络同步拍卖,其最高出价为现场与网络同步拍卖的起拍价)

**网络竞价网址:**公拍网([www.gpai.net](http://www.gpai.net))

**现场与网络同步拍卖时段:**2021年6月29日13:00开始至拍卖会结束

**现场与网络同步拍卖地点:**沈阳市沈河区北站路140号6楼会议室

### 拍卖标的明细表

序号	地址	资产类型	面积(㎡)	起拍价(万元)
1	大东区观泉路50号5处(4门-6-9门),50-11号2处(7门-8门)-50-12号2处(2门-3门)	门市	183.8-406.62/套	90.291-235.111/套
2	沈阳市和平区府大路89号	办公	1202.42	799.47
3	沈阳市皇姑区北塔街3-1号8-6-1	住宅	66	21.078
4	大东区八王寺街41-6号3门、4门(1-2层)	商业、网点	264.91 /套	175.599-232.236/套
5	大东区工农路271-3号272	住宅	63.7	24.696
6	法库县大孤家子镇大孤村 法库县大孤家子镇大孤村(1)-(11)	办公3处2347.31㎡、车间5处9886.71㎡、 附属用房520.59㎡、门卫32.83㎡、 网点503.79㎡、工业用地27122㎡、 无证房产3处83㎡、无证构筑物5处	1811.241整体拍卖	
7	沈阳市铁西区路官二街15-1号1门-1	商业	219.75	114.489
8	沈阳市沈河区西顺城街58甲号(28-30轴),66号1-3层	商业	222-333.6/套	207.18-244.188/套
9	沈阳市沈河区天后宫路24-2号1-2层	办公	423.99	272.322
10	沈阳市沈河区赤山路16号5门	商业	745.38	669.883
11	沈阳市大东区合作街65号2门	网点	564.32	510.12
12	沈阳市铁西区爱工街20-2号5门	网点	205.69	179.937
13	沈阳市皇姑区崇山西路1-10号(9门)、(8门)	公建	471.15-521.07/套	451.071-500.4/套
14	新民市高台子乡张宝屯村1、4、5	厂房:24411.1㎡、办公:1711.98㎡、 仓库:423.43㎡	531.587整体拍卖	
15	沈阳市铁西区路官一街9-2号2门、15号2门	网点、商业	256.6-393.98/套	131.589-278.451/套
16	沈阳区北站路51号11层A-1至9处房产	办公	合计1131.35	485.158整体拍卖
17	沈阳市沈北新区杭州路31号8门(9门)、10门	商业网点	合计722.61	182.355整体拍卖
18	沈阳市沈北新区杭州路31号2门、4门、5门、 33号3门、4门、4门-8(3门)、40-8(2门)	商业	120.34-268.64/套	28.269-108.9/套
19	沈北新区银河街1651栋3-3-2	住宅	115.06	40.14
20	沈北新区中央路53号(东2)、(东3)	商业	196.11-392.21/套	65.34-106.38/套
21	皇姑区长江南街2号(1-11-26)、(1-14-25)	公建	54.94/套	14.58/套
22	沈北新区虎石台镇兴明街15-3号、 虎石台南大街55-28号(13门)	商业、网点	195.21-218.21/套	75.6-113.4/套
23	沈北新区太阳街38号(5-6-2)住宅,42号(南2)商业	住宅、商业	109.4-124.55/套	19.17-38.79/套
24	大东区1601-1602、1604-1606、1608-1618	办公	43.94-90.18/套	27.09-55.71/套
25	沈北新区常州路36号51-1门、6门,38号5门	商业	216.2-253.72/套	71.46-83.88/套
26	沈阳市棋盘山开盘区高致街旧村站、仁境村、兴隆堡村、 东陵区兴隆堡街(沈阳宏城油脂有限公司厂内)	工业用地28317.4㎡、机器设备181台/套 铂库、仓库、变电所、机修车间、锅炉房、 门卫、复配车间等合计面积177934.24㎡, 机器设备100453台/套	2646整体拍卖	
27	康平镇朝阳经济开发区318-328栋、387-391栋及 开发区朝阳村(工业仓储用地134676㎡)	其他3714.02㎡、工业厂房24780.8㎡、 门卫围墙等构筑物4000、 工业用地使用权53333㎡等	3417.678整体拍卖	
28	盖州市团山办事处李漠洛村、冲压铸铝车间、机加工车间	工业厂房3352.5㎡	269.552	
29	于洪区洪湖北街16-15号5处工业厂房	写字间	38.73-49.04/套	14.086-17.836/套
30	(1601-1605、1607-1612、1616-1718)			
31	辽中县辽中镇北九委(北一路10号)8单元1-3层	商业	244	61.479
32	沈阳市沈北新区虎石台镇兴明街6幢综合大市场1层	商业	1457.25	802.532
33	新城子区云峰小区18号1762幢25号1层	商业	85.53	33.672
34	沈阳市沈北新区清河湾镇环宇绿洲小区 4幢9号1门/10幢121(住宅)	商业/住宅	(194.15/套)/(84.81/套)	40.767/11.575
35	沈北新区杭州路40号-8幢号1897房号1门、 45号幢号1938房号2门、45号6门、 33号幢号1903房号6门、33号5门(1-2层)	商业	157.63-259.97/套	38.102-73.435/套
36	沈阳市沈河区沈辽路169号1门、4门、5门	网点	357.46-1574.56/套	155.731-685.957/套
37	沈阳市和平区和平南大街39号 39栋8001、8002号,8010、8011号	写字间	174.95/套	62.897/套
38	沈北新区浑南北大街165-4号5门-9门	网点	188.79-205.43/套	31.598-35.105/套
39	新民市前当堡镇蒲河大街98号14-15轴、15-16轴	商业	169.8-182.53/套	29.403-31.614/套
40	铁西区南八路67号67幢1门、 虹桥街22甲(6网点,1-2层,F-J轴,16-23轴)、 虹桥街28甲5门、南十路24号(8-9门)	网点商业	272.3-447.56/套	157.213-363.463/套
41	新民市法哈牛镇蒲河路22-2号5-1、3-5-1	住宅	101.89-102.34/套	17.318-18.095/套
42	沈北新区清水路2井新新小区10号楼252、 飞马街57号806幢461号、北斗街54号810幢512号	住宅	47.2-94/套	9.445-33.064/套
43	沈北新区五金街53-7号7#1-6-2	住宅	86.76	20.631
44	沈阳市沈北新区富台镇李官镇李官度假村 60-1号幢号801房号263、福州路5号805幢361号	度假村	62.09-101/套	12.061-35.648/套
45	本溪市平山区北台富都家园	门市	1906	176.361
46	瓦房店市李官镇李官度假村	度假村	3015	221.551
47	法库辽河经济区	厂房办公楼2628.8㎡、土地使用权4000㎡	170.124整体拍卖	
48	于洪区黄海路57-7号3门1-2层、东湖街26号(1门甲)	网点	210.39-605/套	164.754-242.757/套

序号	地址	资产类型	面积(㎡)	起拍价(万元)
49	铁西区重工北街66-7号4门、9门、10门,66-8号9门、10门	公建	113.4-262.01/套	74.625-224.419/套
50	苏家屯区瑰香街55号2门	商业	293.79	65.084
51	辽宁康平经济开发区朝阳堡村、康平县经济开发区583栋(全部)、584栋、585栋(全部)、586栋(全部)	无证房产11处856.21㎡、构筑物16项、 机器设备6/组/套、工业用地土地使用权 65061.1㎡、办公5018.58㎡、厂房10845.87㎡、 冷库1501.5㎡、锅炉房513.68㎡	2386.641整体拍卖	
52	沈阳市沈北新区云峰小区12号81幢(20-21)1-2层	商业	134.02	57.897
53	沈阳市沈北新区浑山大街165-3号1门-2门、3门	网点	190.52-212.71/套	34.569-38.592/套
54	沈阳市大东区东北大马路256号10处(401-410)	公建8处/写字间2处	1292.46	478.904整体拍卖
55	沈北新区杭州路40号-2(3门)1-2层、 166-17号8门1-2层、166-25号19层1-2层	商业	99.46-146.68/套	34.956-44.73/套
56	东陵区(现沈河区)文化东路28-1号1门-1-5层全部	办公	870	436.801
57	沈北新区福州路59号21号10层-9号10层31门1-2层	商业	162.75-200.42/套	59.64-67.562/套
58	沈北新区常州路36号 9门1-2层、38号6门1-2层、48号2层1-2层	商业、办公	198.22-501.42/套	55.307-146.278/套
59	皇姑区长江街59号甲2(3-10-3)	商业	259.81	109.172
60	和平区二马路1-2层、和平区二马路2号19层	写字间	251.31	117.504
61	法库县大孤家子镇大孤家子村1-3层	商业	514.53	73.458
62	新城子区虎石台镇站前街1321栋南沈西6号1-2层	商业	167.7	78.903
63	辽中县辽中镇北五路1号1-3层	商业	296.94	81.51
64	沈阳市皇姑区华山路2306号14号1门1-2层、13门1-2层	商业	169.49-283.95/套	205.958-332.055/套
65	沈阳市沈北新区杭州路40-8号5门4号-5号4门、 166-25号4门1-2层、31门1-2层、166-17号4门、5门	商业	103.1-277.63/套	27.52-79.478/套
66	11-12轴1-2层、道义开发区正义四路15号6门1-2层	商业	137.16-379.33/套	65.958-386.237/套
67	沈阳市铁西区锦工街22号 14幢22门1-2层、路官二街15-1号2门1-2层	商业	272-276.73/套	187.747-233.862/套
68	沈阳市沈北新区贵州路17号981幢3-5-2、 166-32号(6-1)、福州路59-4号4-6-2	住宅	88.61-98.44/套	16.353-34.175/套
69	沈阳市和平区西塔街91号、 南京南街66号1门1-3层(10轴-12轴,AO轴-D轴)	商业	326.81-1152.52/套	313.96-2133.73/套
70	沈阳市沈北新区杭州路40号-4(12门)1-2层、 40号-4号1-5层、40号-5层、40号-6号	商业	107.59-409.42/套	37.869-222.44/套
71	沈阳市沈河区沈湖路8号1-3层	办公	502.3	392.198
72	沈阳市大东区小津桥路79号94号1层-1-3层	商业	57-170/套	47.448-143.097/套
73	(卧式)锯床床【A2637#4(4802D)】和 【2A637#4(4NC110)】机器设备2台)	机器设备	2台	321.39
74	沈阳市沈北新区银河街28			