



REITs 会熔断吗？

2020年4月30日，中国证监会，国家发改委联合发布《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》。表示鼓励信息网络等新型基础设施，以及国家战略性新兴产业集群，高科技产业园区，特色产业园区等开展试点。一直以来被寄予厚望的公募 REITs 呼之欲出。

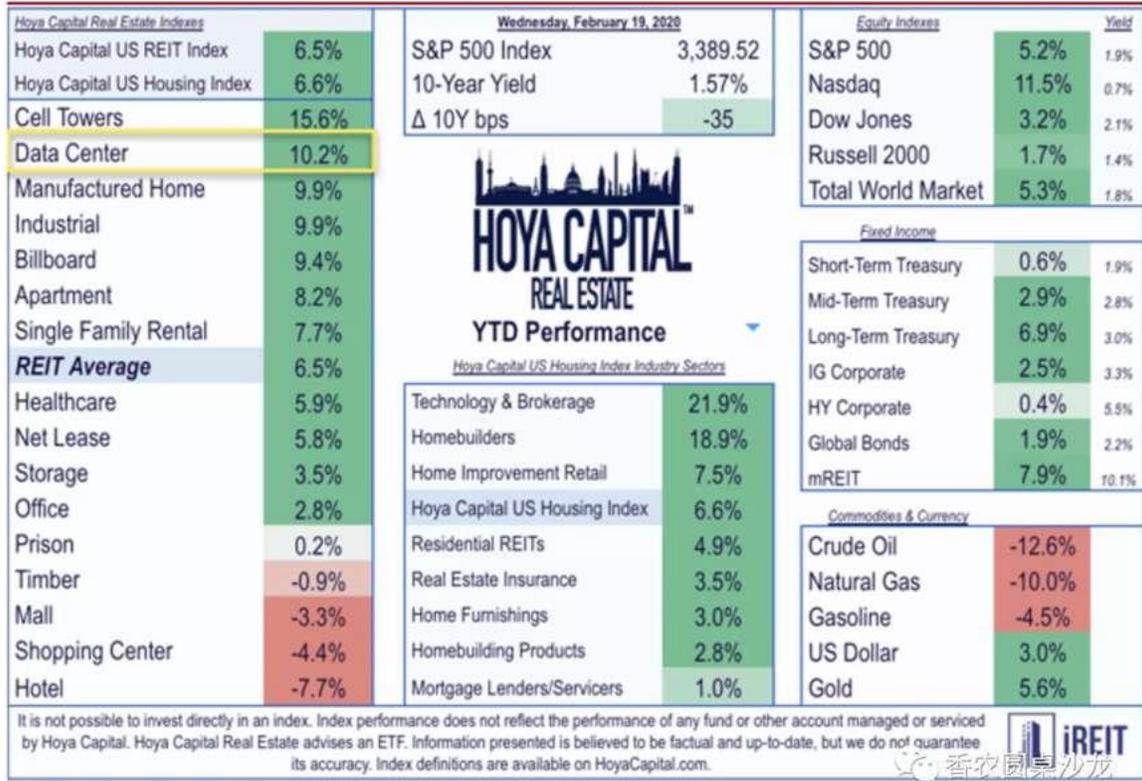
官方对 REITs 的推进是最好的市场普及。当时还在疫情 3 级防控的新西兰马上就有跨境投资人在线上讲座中反复问及投资 REITs 的特色。投资人最关心的是：REITs 会熔断吗？

REITs 以商业房地产证券化的形式使得投资人通过拥有基金单位而拥有部分物业产权。投资人在保障拥有底层物业产权的同时，还可以按比例分配到物业出租带来的长期，持续稳定的现金流收入。自 1960 年代出现至今，REITs 在澳大利亚，新西兰，美国蓬勃发展，一直受到偏好于稳定收入的投资者青睐。被誉为“房地产投资皇冠上的明珠。”成为继股票，债券，现金以及现金等价物以外的第四类金融投资工具。

而 REITs 因为投资领域的不同，在成熟市场已经细化为专门投资大型购物中心的 REITs, 专门投资公寓的 REITs, 专门投资办公楼的 REITs, 专门投资健康产业物业的 REITs, 专门投资工业厂房的 REITs, 专门投资仓储的 REITs, 专门投资酒店的 REITs, 专门投资通讯网络数据中心的 REITs 等等。而我们是专门投资新西兰幼儿园物业的 REITs。下图是在美国上市的 REITs 指数自 2020 年初至 2 月 19 日的表现。数据虽然滞后，但我们可以看到 REITs 细分的类别以及和其它金融投资产品

的当期比较。各中优劣，一目了然。投资人也可以按照自身的风险承受能力和风险承受意愿各取所需。

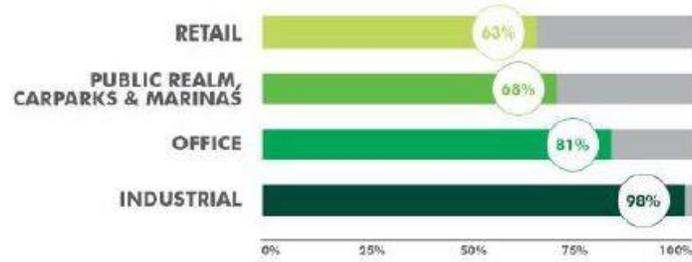
图2 美国 REITs 指数年初至今表现



资料来源: Hoya Capital, 华西证券研究所

具体到新冠疫情对商用物业市场的影响，下图是 CBRE 在疫情最盛的 4 月 21 日采样 10,000 个澳大利亚，新西兰租客的租金支付情况。如果说疫情之前的租金支付水准是 100% 的话，工业物业当时支付水准是 98%，办公楼宇支付水准是 81%，停车场等公共设施是 68%，零售是 63%。可见受疫情影响损失最大的是零售物业。其次是停车场等公共设施物业。办公楼宇尤其是工业物业受影响最小。CBRE 数据显示，即使是疫情期间，市场上仍然有充沛的资金不断咨询买入新西兰商业地产的机会。而资金来自韩国，日本，新加坡，美国，英国，中国大陆和香港地区。或许因了新西兰优秀防疫表现的加持，物业价值并没有受到疫情的明显打击。许多人期待中的法拍物业现象并没有出现。即使是影响最大的零售物业，价格也没有出现大幅下跌。

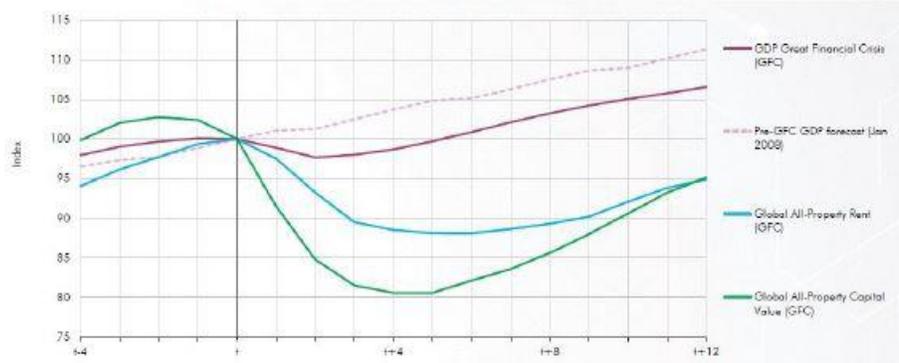
RENTAL RECEIPTS FROM CBRE'S AUSTRALIA AND NEW ZEALAND MANAGED PORTFOLIO



同样是 CBRE 的报告预测，和 2008 年的金融危机时期相比，新冠疫情影响下的地产行情会很快复苏。

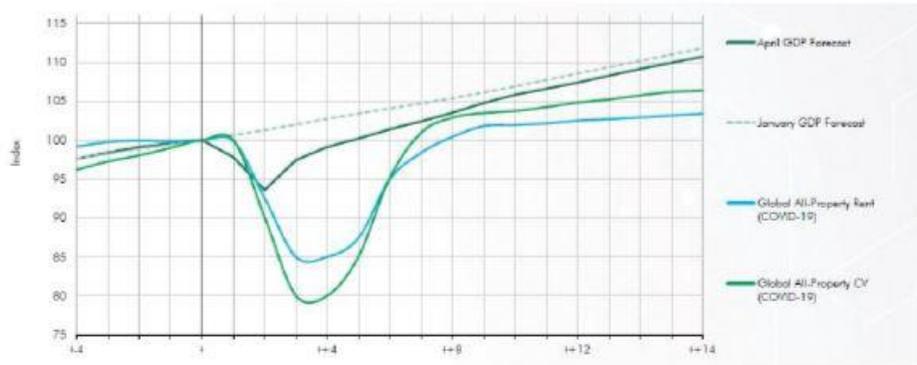
GFC PROPERTY MARKET IMPACTS

GFC IMPACT ON CAPITAL VALUE AND RENT
Global GDP, rent and capital value indices by quarters (t=q3 2008)



POSSIBLE COVID 19 PROPERTY MARKET IMPACTS

GLOBAL CAPITAL VALUE AND RENT HIT - FIRST APPROXIMATION
Global GDP, rent and capital value indices by quarters (t=q4 2019)



低利大环境，最终控制疫情的信心和新西兰的出色表现让这世界上最后一块净土的物业价值得以坚挺。我们何其有幸。

（本文数据以及相关研报内容经 **CBRE** 奥克兰资本市场部总监 **James Lee** 先生授权使用。在此表示感谢。本文只是一般信息，绝不构成投资建议。作者 **Cindy** 刘鸿雁，新西兰政府注册理财师，注册号 **FSP228905**。

新西兰商业房地产投资信托 (www.nzreits.co.nz) 是针对合规投资人发行的私募基金。符合新西兰移民局积极投资标的的要求。基金创立初衷就是为投资人提供资产先保值再增值的服务。保值部分为固定收益基金，年化 **6%**，季度分红。增值部分为成长基金，注重资本增值。基金目前主要投资于新西兰幼儿园物业的开发持有和运营。以资产安全真实，回报稳定可靠为特色。基金目前开放募资，欢迎索取服务说明。联络人：黄黎锟 **022 0916208**）。