

REITs

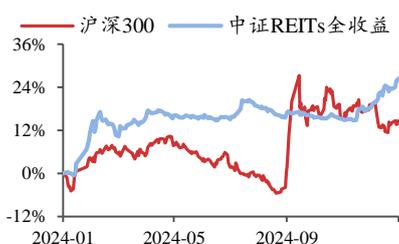
2025年01月26日

投资评级：看好（维持）

大力发展多层次 REITs 体系，消费 REITs 表现持续优异

——行业周报

行业走势图



数据来源：聚源

相关研究报告

《REITs 市场交易规模同比增长，产业园 REITs 表现持续优异——行业周报》-2025.1.19

《REITs 市场交易态势活跃，保障房 REITs 表现持续优异——行业周报》-2025.1.12

《更大力度支持基础设施 REITs 市场扩围扩容，消费 REITs 表现持续优异——行业周报》-2025.1.5

齐东（分析师）

qidong@kysec.cn

证书编号：S0790522010002

胡耀文（分析师）

huyaowen@kysec.cn

证书编号：S0790524070001

杜致远（联系人）

duzhiyuan@kysec.cn

证书编号：S0790124070064

● 大力发展多层次 REITs 体系，消费 REITs 表现持续优异

2025 年第 4 周，我们跟踪的中证 REITs（收盘）指数为 829.85，同比上涨 17.08%，环比上涨 2.09%；中证 REITs 全收益指数 1020.29，同比上涨 26.16%，环比上涨 2.27%；本周 REITs 市场交易规模成交量达 8.07 亿份，同比增长 65.03%；成交额达 31.96 亿元，同比增长 90.69%；区间换手率 4.77%，同比增长 8.66%。本周保障房、环保、高速公路、产业园区、仓储物流、能源、消费类 REITs 一周涨跌幅分别为+1.69%、+0.45%、+1.42%、+2.85%、+4.00%、+2.26%、+9.42%；一月涨跌幅分别为+8.07%、+0.51%、+1.86%、+8.91%、+11.49%、+3.85%、+17.09%。我们认为，债券市场利率中枢下行压力下，“资产荒”逻辑将继续演绎，REITs 作为高分红、中低风险的资产，在政策力度加强以及社保金和养老金入市预期下，将持续提升配置性价比，板块具备较好的投资机会，维持行业“看好”评级。

● 大力发展多层次 REITs 体系，中航易商仓储物流 REIT 正式登陆交易所

广东省人民政府发布《关于高质量发展资本市场助力广东现代化建设的若干措施》，其中内容提到将大力发展多层次 REITs 体系，建立地方政府公募 REITs 后备项目库，着力打造功能完善的现代资本市场体系，培育长期耐心资本；聚集发展具有国际水平的投资银行和财富管理机构，培育世界一流上市公司群体等具体目标。中航易商仓储物流和易方达华威市场正式登陆沪深交易所上市，自此中国公募 REITs 的上市数量增至 60 只。进一步丰富了市场的产品供给，为投资者带来更多的选择与机遇。

● 一周行情：消费 REITs 单周上涨 9.42%，单月累计上涨 17.09%

2025 年第 4 周，中证 REITs（收盘）指数为 829.85，同比上涨 17.08%，环比上涨 2.09%，2024 年年初至今累计上涨 9.70%，同期沪深 300 指数累计上涨 11.71%，累计超额收益-2.00%。中证 REITs 全收益指数 1020.29，同比上涨 26.16%，环比上涨 2.27%，2024 年年初至今累计上涨 18.39%，同期沪深 300 指数累计上涨 11.71%，累计超额收益+6.69%。本周保障房、环保、高速公路、产业园区、仓储物流、能源、消费类 REITs 一周涨跌幅分别为+1.69%、+0.45%、+1.42%、+2.85%、+4.00%、+2.26%、+9.42%；一月涨跌幅分别为+8.07%、+0.51%、+1.86%、+8.91%、+11.49%、+3.85%、+17.09%。

● 两只 REIT 交易所正式上市，22 只 REITs 基金等待上市

2025 年第 4 周，共有 22 只 REITs 基金等待上市，本周中航易商仓储物流 REIT、易方达华威市场 REIT 正式登陆交易所上市。

● **风险提示：**（1）公募 REITs 价格变动及运营风险；（2）调控政策超预期变化，行业波动加剧；（3）各类别资金入市进度不及预期；（4）项目长期分派率不及预期。

目 录

1、 中航易商仓储物流 REIT、易方达华威市场 REIT 正式登陆沪深交易所上市	3
2、 市场回顾：中证 REITs（收盘）指数环比上涨 2.09%	4
2.1、 中证 REITs（收盘）指数环比上涨 2.09%	4
2.2、 中证 REITs 全收益指数环比上涨 2.27%	5
2.3、 周度跟踪：REITs 市场成交量同比增长 65.03%	6
2.4、 30 日数据：REITs 市场成交量同比增长 51.48%	7
3、 分板块表现：消费 REITs 单周上涨 9.42%，单月累计上涨 17.09%	8
4、 一级跟踪：两只 REIT 交易所正式上市，22 只 REITs 基金等待上市	12
5、 投资建议：维持行业“看好”评级	14
6、 风险提示	14

图表目录

图 1： 中证 REITs（收盘）指数环比上涨	4
图 2： 中证 REITs（收盘）指数年初以来累计超额收益-2.00%	4
图 3： 中证 REITs 全收益指数环比上涨	5
图 4： 中证 REITs 全收益指数年初以来累计超额收益+6.69%	5
图 5： REITs 市场交易规模成交量达 8.07 亿份，同比增长 65.03%	6
图 6： REITs 市场交易规模成交额达 31.96 亿元，同比增长 90.69%	6
图 7： REITs 市场区间换手率 4.77%，同比增长 8.66%	6
图 8： 近 30 日 REITs 市场成交总量达 47.15 亿份，同比增长 40.86%；成交总额达 183.22 亿元，同比增长 40.55%	7
图 9： 近 30 日平均区间换手率 0.96%，同比增长 33.10%	7
图 10： 保障房 REITs 本周上涨 1.69%	8
图 11： 环保类 REITs 本周下跌 0.45%	8
图 12： 高速公路类 REITs 本周下跌 1.42%	9
图 13： 产业园区类 REITs 本周上涨 2.85%	9
图 14： 仓储物流类 REITs 本周下跌 4.00%	10
图 15： 能源类 REITs 本周下跌 2.26%	10
图 16： 消费类 REITs 本周下跌 9.42%	11
表 1： 中航易商仓储物流 REIT、易方达华威市场 REIT 正式登陆沪深交易所上市	3
表 2： 本周嘉实物美消费 REIT、中金印力消费 REIT、华夏金茂商业 REIT 涨幅靠前	11
表 3： 两只 REIT 交易所正式上市，22 只 REITs 基金等待上市	12

1、中航易商仓储物流 REIT、易方达华威市场 REIT 正式登陆 沪深交易所上市

(1) 广东省人民政府发布《关于高质量发展资本市场助力广东现代化建设的若干措施》（以下简称《措施》），其中内容提到将大力发展多层次 REITs 体系。建立地方政府公募 REITs 后备项目库。同时《措施》明确提出发挥多层次资本市场枢纽功能，着力打造功能完善的现代资本市场体系，培育长期耐心资本；聚集发展具有国际水平的投资银行和财富管理机构，培育世界一流上市公司群体等具体目标。

(2) 中航易商仓储物流 REIT(508078)和易方达华威市场 REIT(180605)正式登陆沪深交易所上市，自此中国公募 REITs 的上市数量增至 60 只。进一步丰富了市场的产品供给，为投资者带来更多的选择与机遇。中航易商仓储物流 REIT 为我国第 7 单仓储物流基础设施 REITs。项目底层资产为江苏省昆山市富莱德昆山物流园一期、二期、三期项目，位于花桥经济开发区。该项目总建筑面积达 42.72 万平方米，总可租赁面积为 38.24 万平方米，为现代仓储物流设施高标仓。最新标的资产估值 24.35 亿元，该 REIT 项目 2024 年 11 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日止期间及 2025 年度对应的现金分派率（年化）为 4.51%和 4.67%。(3) 汇添富九州通医药 REIT (508084) 披露基金份额发售公告。按认购价格 2.895 元/份和 4 亿份的发售份额数量计算，本次发售预计募集资金总额为 11.58 亿元。截至 2025 年 1 月 16 日 15:00，基金管理人及财务顾问通过上交所“REITs 询价与认购系统”共收到 53 家网下投资者管理的 124 个配售对象的询价报价信息，报价区间为 2.750 元/份-2.948 元/份，拟认购份额数量总和为 501,850 万份，为网下初始发售份额数量的 71.69 倍。基金管理人根据剔除无效报价后网下投资者报价的中位数和加权平均数，审慎合理确定本基金基金份额认购价格为 2.895 元/份。

表1：中航易商仓储物流 REIT、易方达华威市场 REIT 正式登陆沪深交易所上市

时间	政策
2025/1/23	广东省人民政府发布《关于高质量发展资本市场助力广东现代化建设的若干措施》（以下简称《措施》），其中内容提到将大力发展多层次 REITs 体系。建立地方政府公募 REITs 后备项目库。同时《措施》明确提出发挥多层次资本市场枢纽功能，着力打造功能完善的现代资本市场体系，培育长期耐心资本；聚集发展具有国际水平的投资银行和财富管理机构，培育世界一流上市公司群体等具体目标。
2025/1/24	中航易商仓储物流 REIT(508078)和易方达华威市场 REIT(180605)正式登陆沪深交易所上市，自此中国公募 REITs 的上市数量增至 60 只。进一步丰富了市场的产品供给，为投资者带来更多的选择与机遇。中航易商仓储物流 REIT 为我国第 7 单仓储物流基础设施 REITs。项目底层资产为江苏省昆山市富莱德昆山物流园一期、二期、三期项目，位于花桥经济开发区。该项目总建筑面积达 42.72 万平方米，总可租赁面积为 38.24 万平方米，为现代仓储物流设施高标仓。最新标的资产估值 24.35 亿元，该 REIT 项目 2024 年 11 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日止期间及 2025 年度对应的现金分派率（年化）为 4.51%和 4.67%。
2025/1/25	汇添富九州通医药 REIT (508084) 披露基金份额发售公告。按认购价格 2.895 元/份和 4 亿份的发售份额数量计算，本次发售预计募集资金总额为 11.58 亿元。截至 2025 年 1 月 16 日 15:00，基金管理人及财务顾问通过上交所“REITs 询价与认购系统”共收到 53 家网下投资者管理的 124 个配售对象的询价报价信息，报价区间为 2.750 元/份-2.948 元/份，拟认购份额数量总和为 501,850 万份，为网下初始发售份额数量的 71.69 倍。基金管理人根据剔除无效报价后网下投资者报价的中位数和加权平均数，审慎合理确定本基金基金份额认购价格为 2.895 元/份。

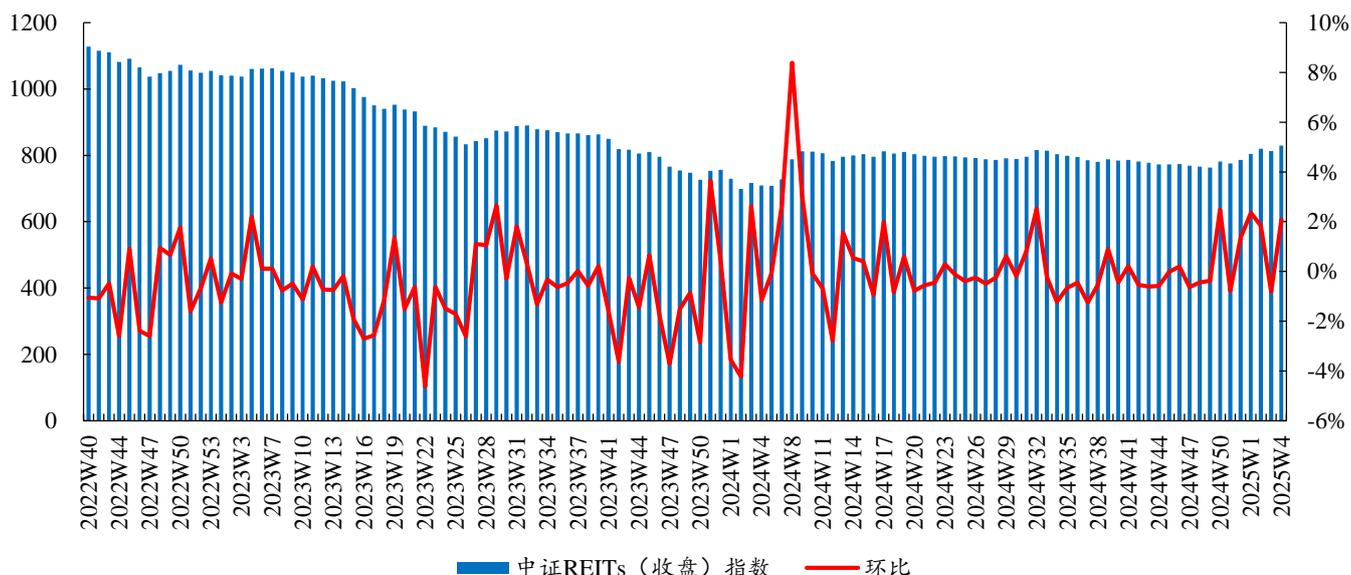
资料来源：Wind、各地政府官网、开源证券研究所

2、市场回顾：中证 REITs（收盘）指数环比上涨 2.09%

2.1、中证 REITs（收盘）指数环比上涨 2.09%

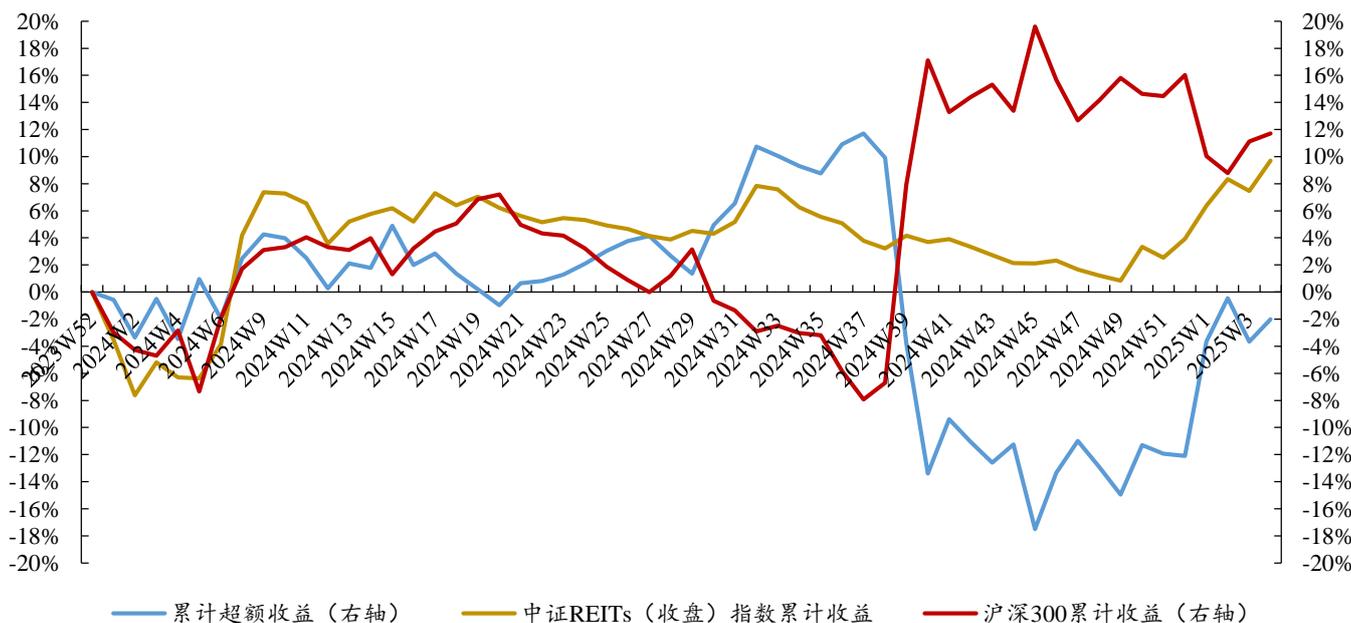
2025 年第 4 周，中证 REITs（收盘）指数为 829.85，同比上涨 17.08%，环比上涨 2.09%；从累计数值来看，2024 年年初至今，REITs（收盘）指数累计上涨 9.70%，同期沪深 300 指数累计上涨 11.71%，累计超额收益-2.00%。

图1：中证 REITs（收盘）指数环比上涨



数据来源：Wind、开源证券研究所（W 代表周，下同）

图2：中证 REITs（收盘）指数年初以来累计超额收益-2.00%

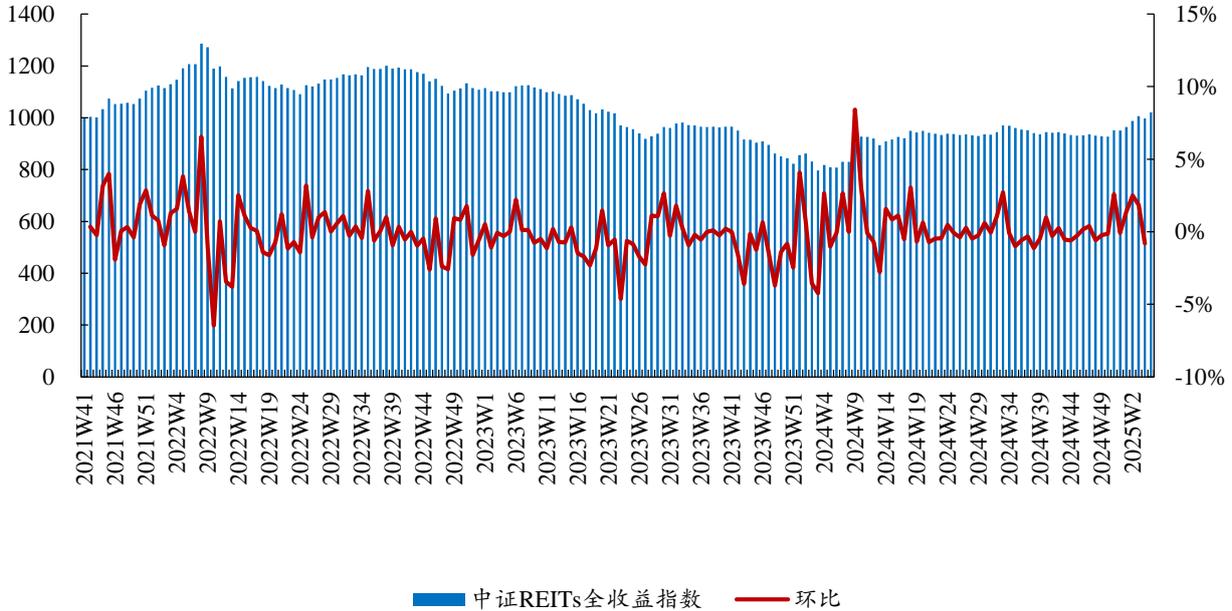


数据来源：Wind、开源证券研究所

2.2、中证 REITs 全收益指数环比上涨 2.27%

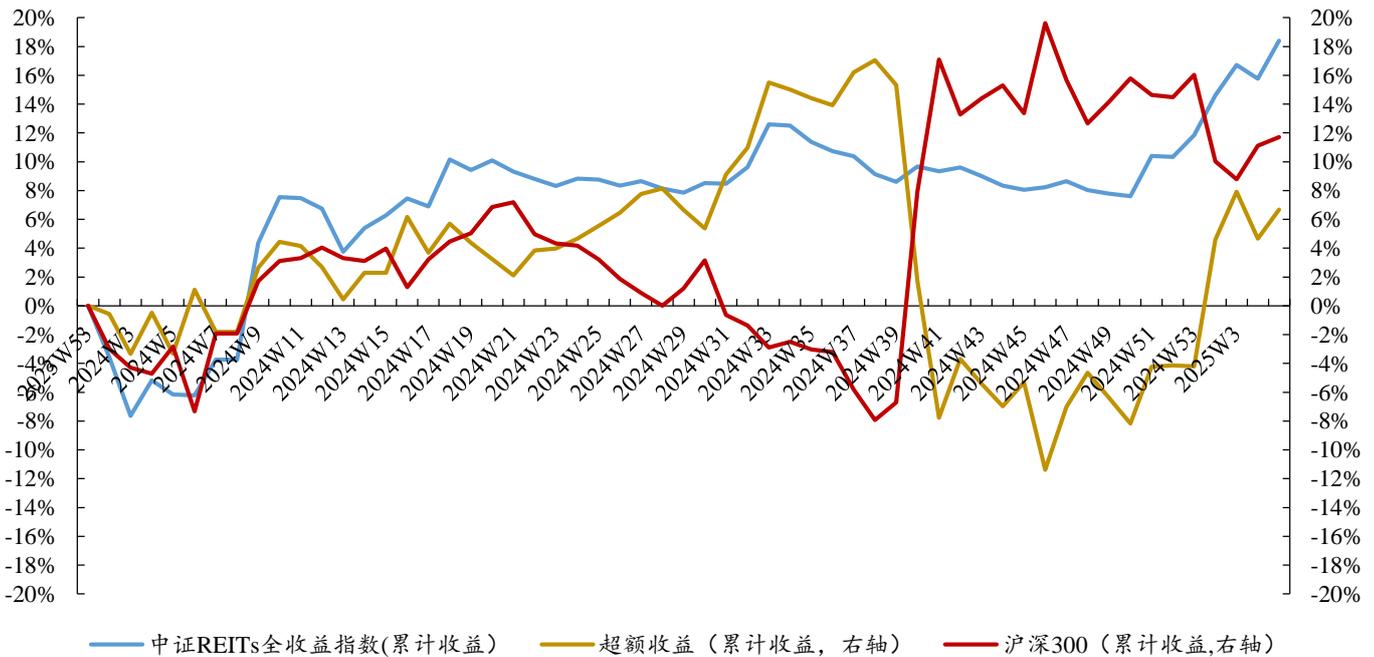
2025 年第 4 周，中证 REITs 全收益指数 1020.29，同比上涨 26.16%，环比上涨 2.27%；从累计数值看，2024 年年初至今，REITs 全收益指数累计上涨 18.39%，同期沪深 300 指数累计上涨 11.71%，累计超额收益+6.69%。

图3：中证 REITs 全收益指数环比上涨



数据来源：Wind、开源证券研究所

图4：中证 REITs 全收益指数年初以来累计超额收益+6.69%

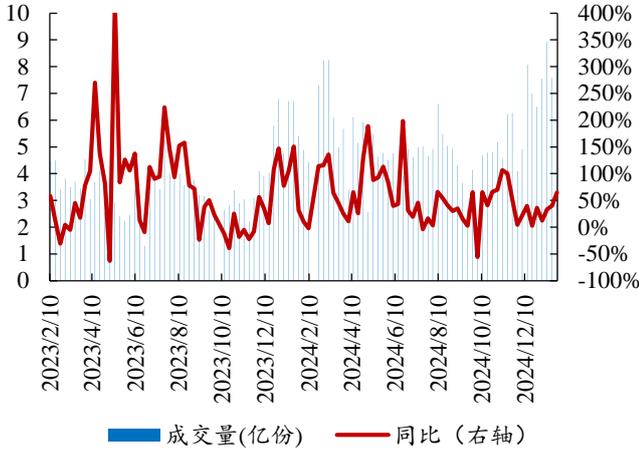


数据来源：Wind、开源证券研究所

2.3、周度跟踪：REITs 市场成交量同比增长 65.03%

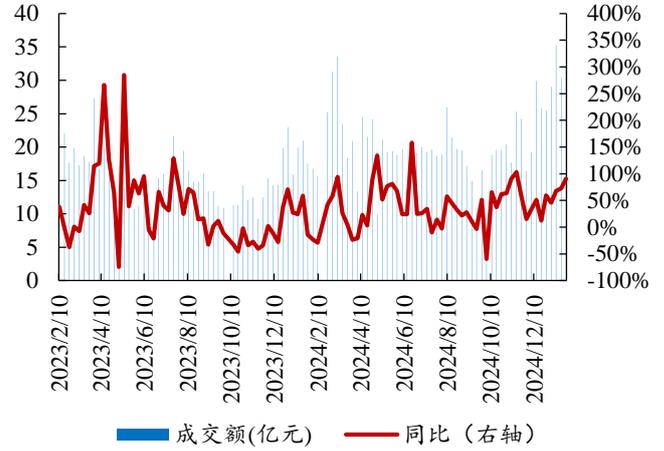
2025 年第 4 周，REITs 市场交易规模成交量达 8.07 亿份，同比增长 65.03%；成交额达 31.96 亿元，同比增长 90.69%；区间换手率 4.77%，同比增长 8.66%。

图5：REITs 市场交易规模成交量达 8.07 亿份，同比增长 65.03%



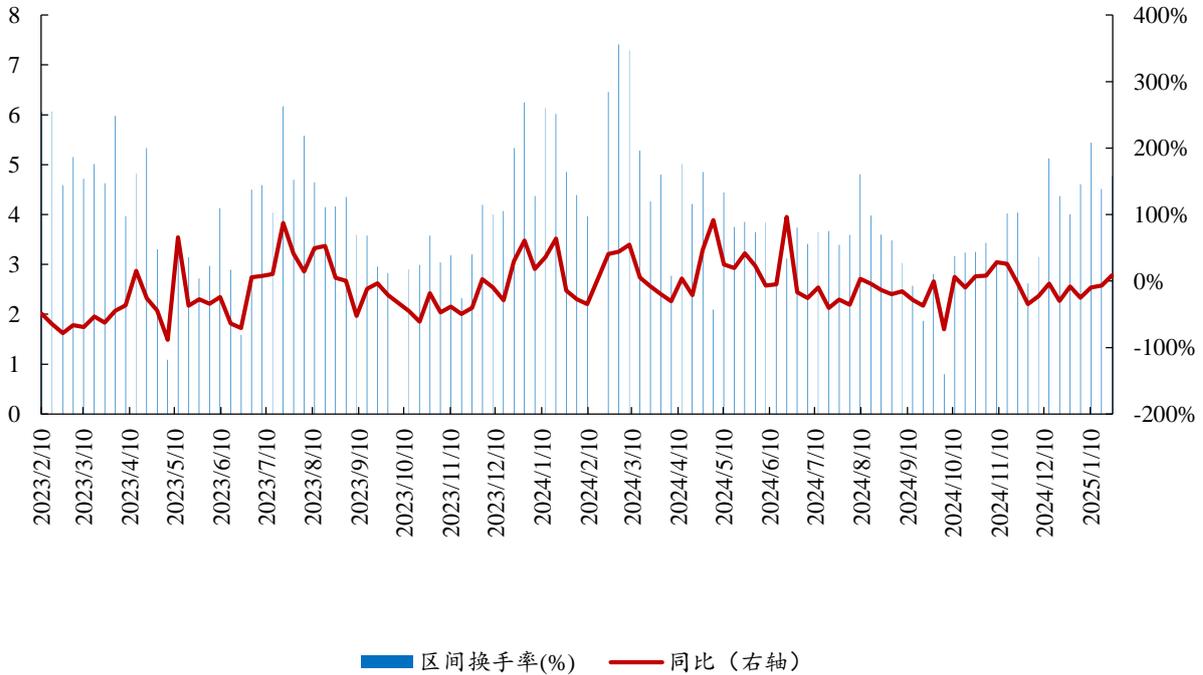
数据来源：Wind、开源证券研究所

图6：REITs 市场交易规模成交额达 31.96 亿元，同比增长 90.69%



数据来源：Wind、开源证券研究所

图7：REITs 市场区间换手率 4.77%，同比增长 8.66%

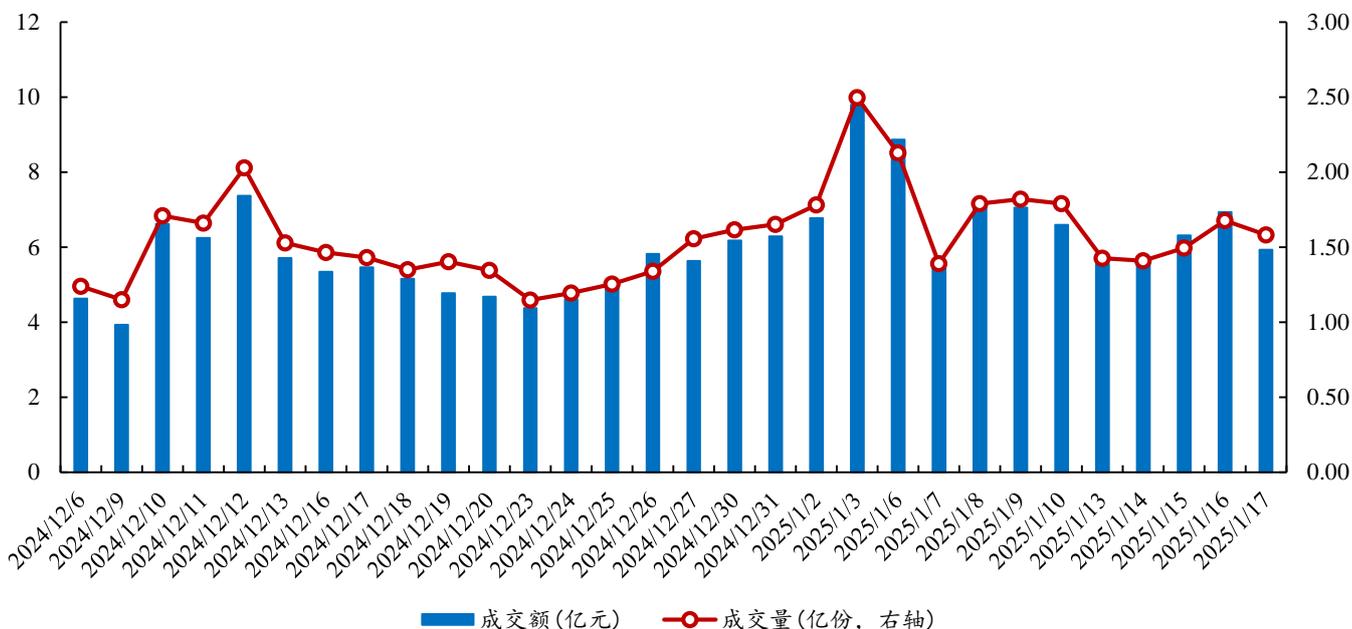


数据来源：Wind、开源证券研究所

2.4、30日数据：REITs市场成交量同比增长40.86%

从近30日数据来看，过去30日REITs市场交易规模成交总量达47.15亿份，同比增长40.86%；成交总额达183.22亿元，同比增长40.55%；近30日平均区间换手率0.96%，同比增长33.10%。

图8：近30日REITs市场成交总量达47.15亿份，同比增长40.86%；成交总额达183.22亿元，同比增长40.55%



数据来源：Wind、开源证券研究所

图9：近30日平均区间换手率0.96%，同比增长33.10%

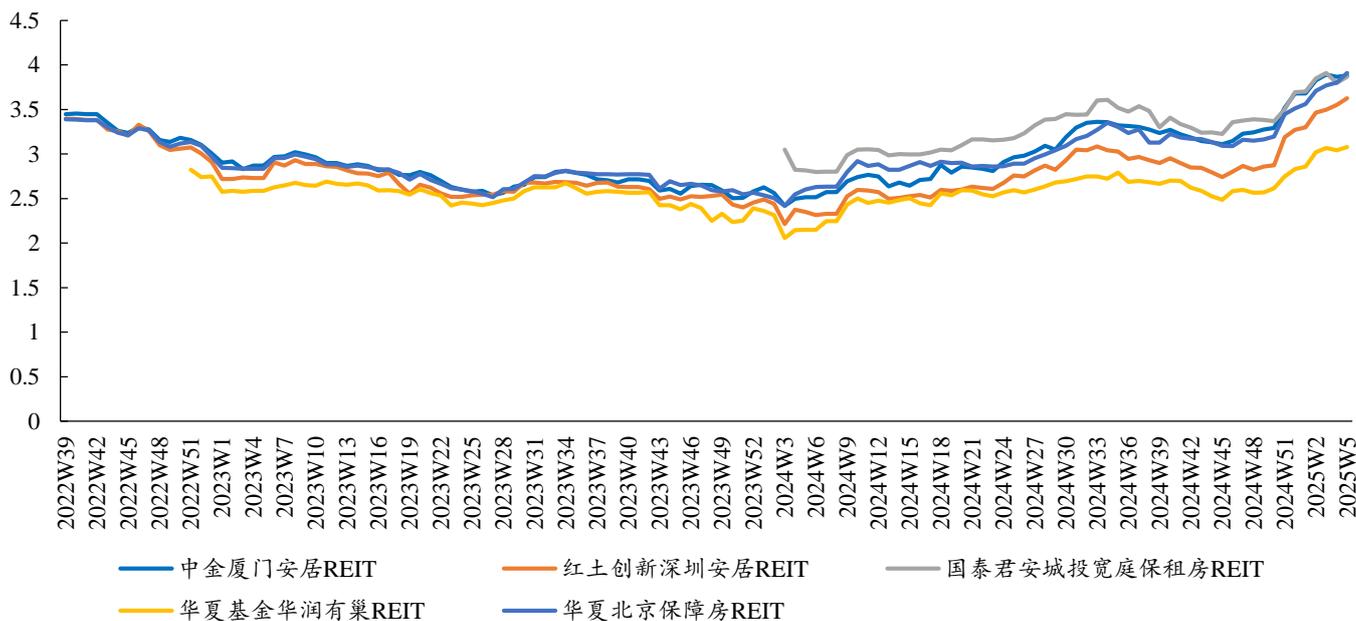


数据来源：Wind、开源证券研究所

3、分板块表现：消费 REITs 单周上涨 9.42%，单月累计上涨 17.09%

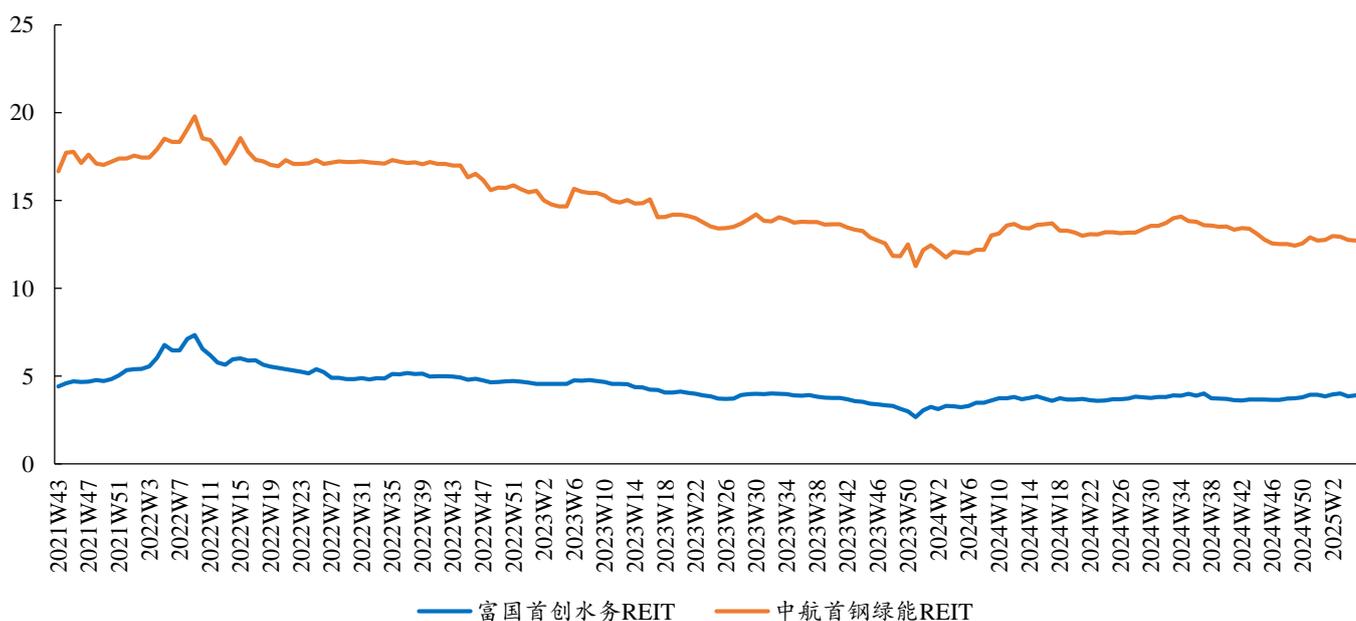
2025 年第 4 周，保障房、环保、高速公路、产业园区、仓储物流、能源、消费类 REITs 一周涨跌幅分别为+1.69%、+0.45%、+1.42%、+2.85%、+4.00%、+2.26%、+9.42%；一月涨跌幅分别为+8.07%、+0.51%、+1.86%、+8.91%、+11.49%、+3.85%、+17.09%。

图10：保障房 REITs 本周上涨 1.69%



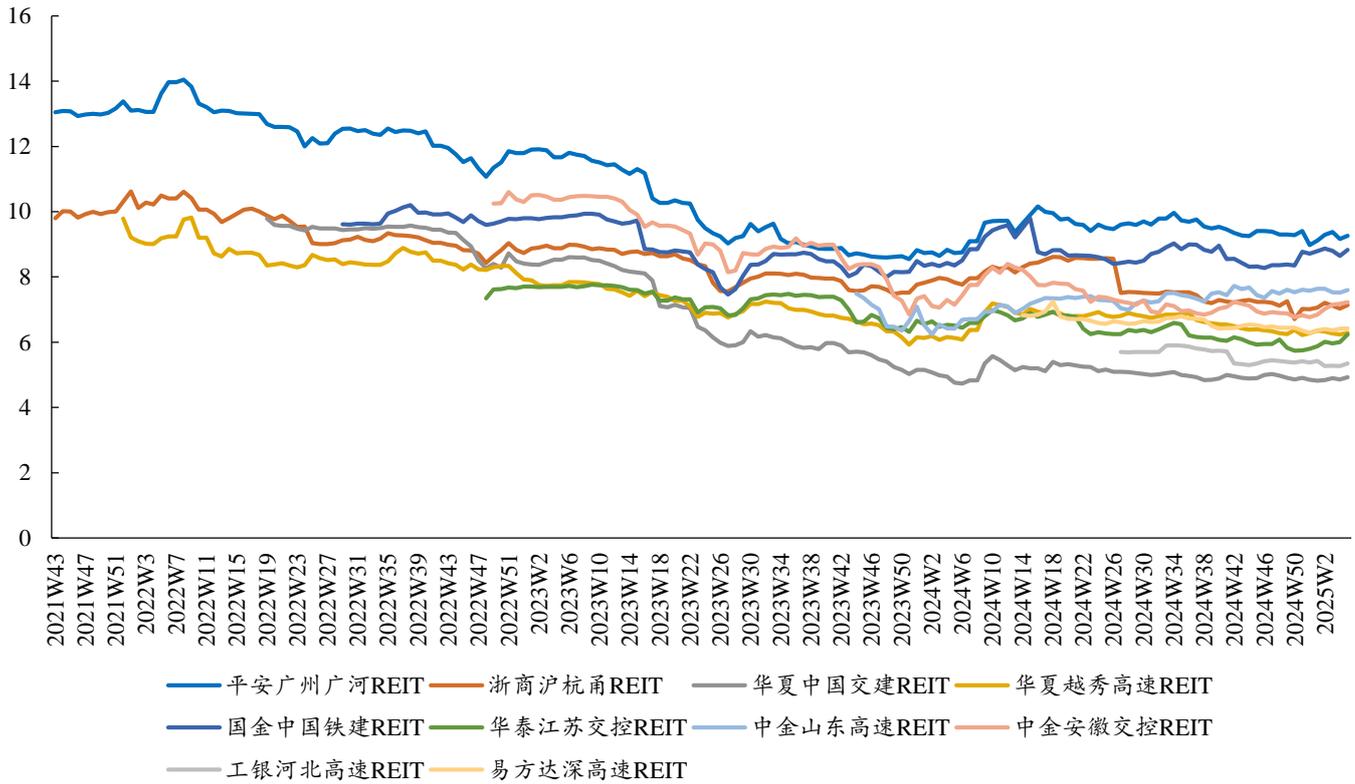
数据来源：Wind、开源证券研究所

图11：环保类 REITs 本周上涨 0.45%



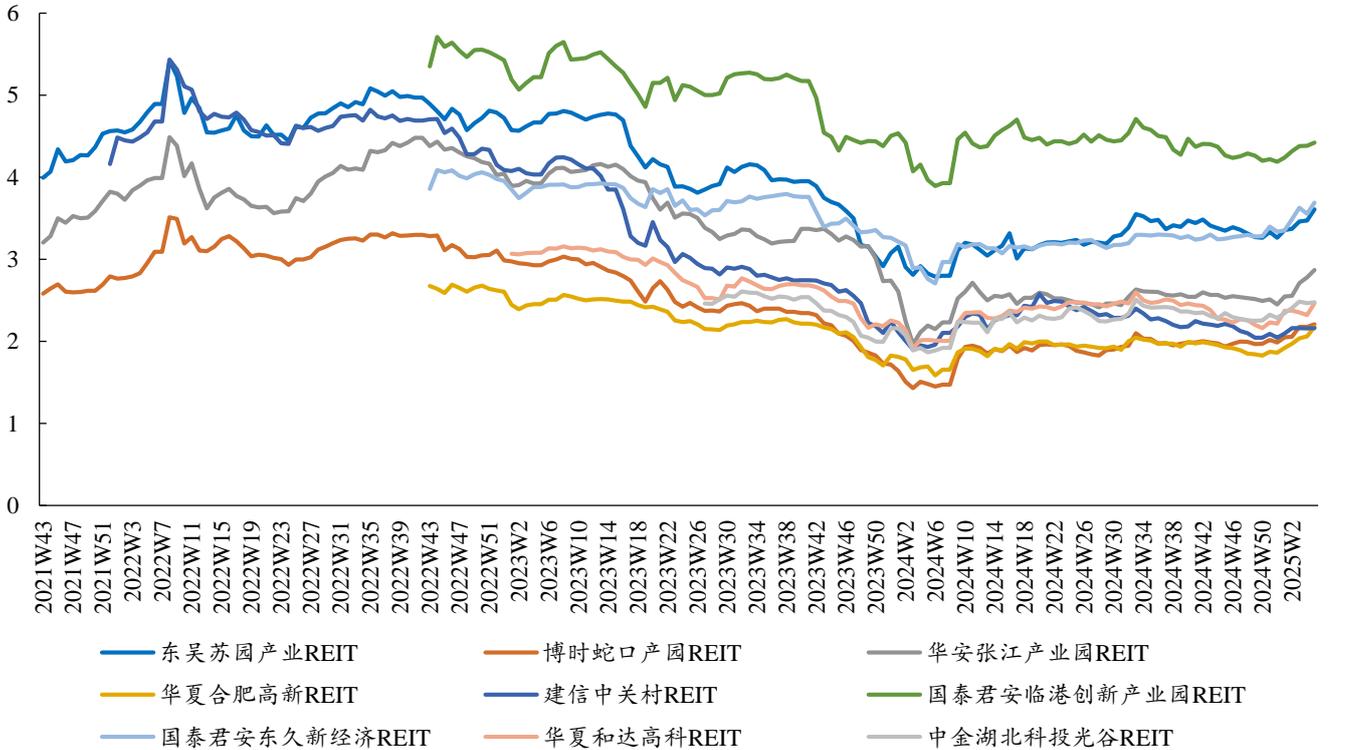
数据来源：Wind、开源证券研究所

图12: 高速公路类 REITs 本周上涨 1.42%



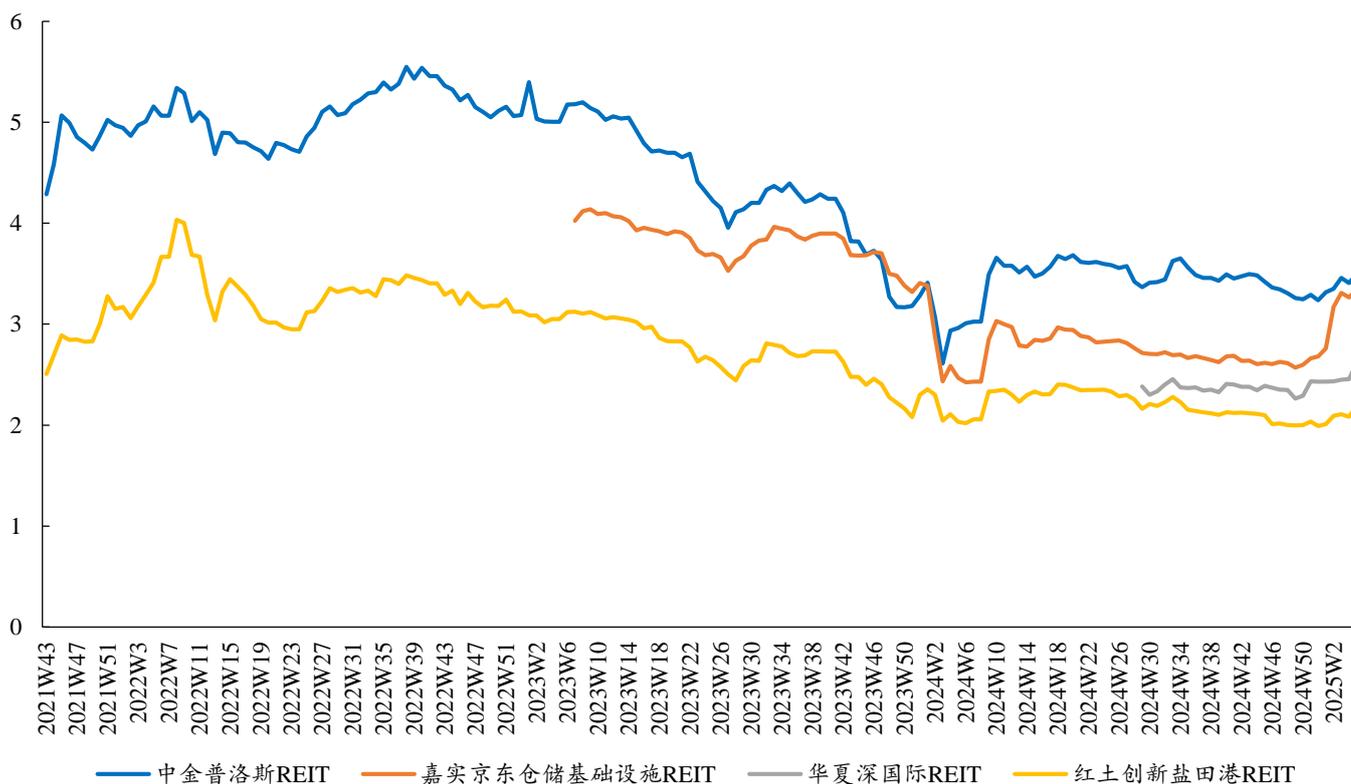
数据来源: Wind、开源证券研究所

图13: 产业园区类 REITs 本周上涨 2.85%



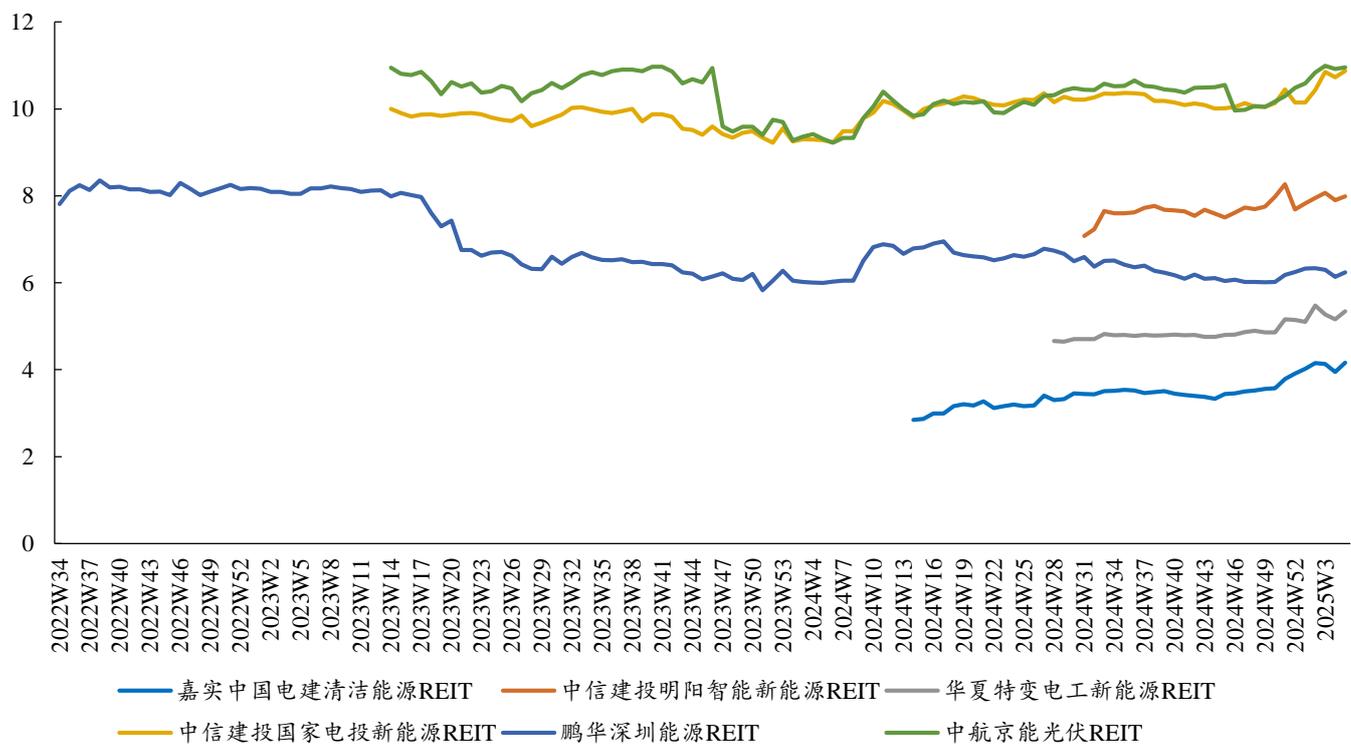
数据来源: Wind、开源证券研究所

图14: 仓储物流类 REITs 本周上涨 4.00%

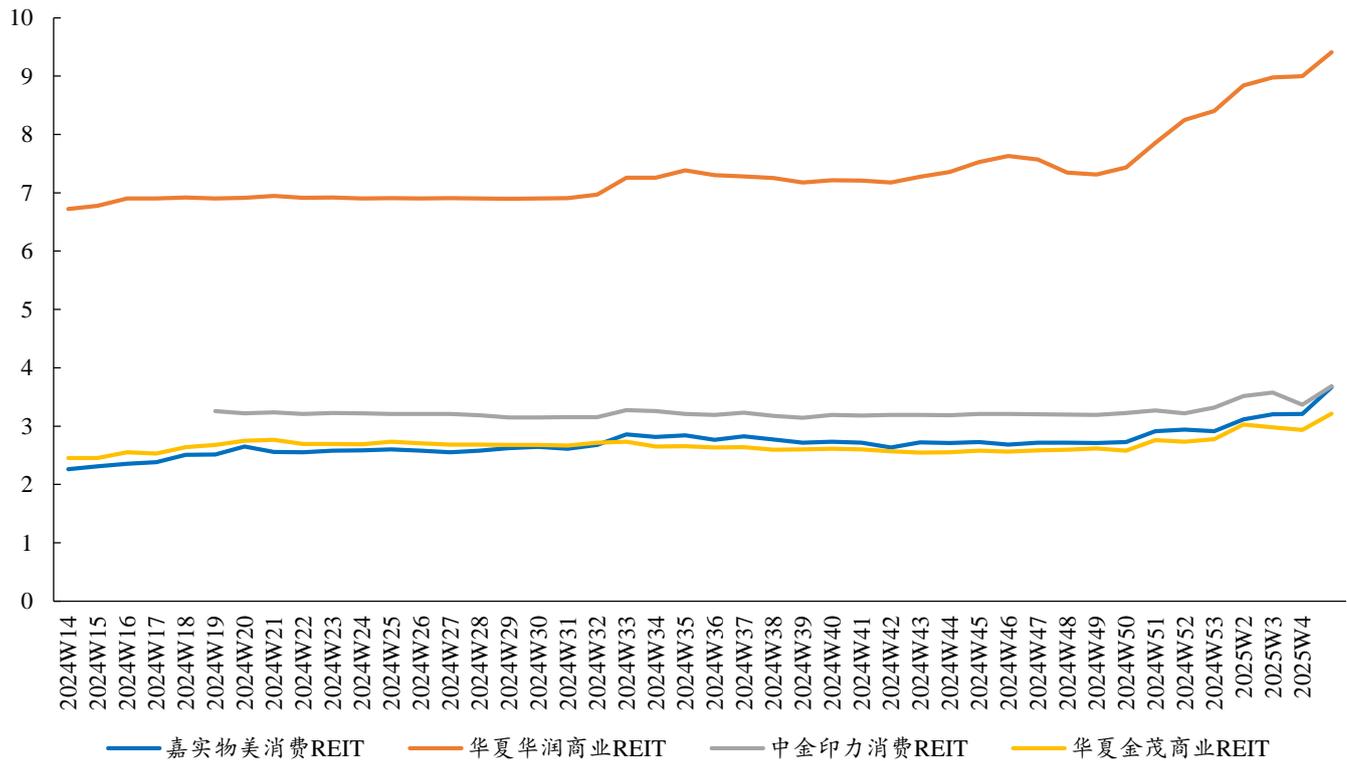


数据来源: Wind、开源证券研究所

图15: 能源类 REITs 本周上涨 2.26%



数据来源: Wind、开源证券研究所

图16：消费类 REITs 本周上涨 9.42%


数据来源：Wind、开源证券研究所

2025 年第 4 周，嘉实物美消费 REIT、中金印力消费 REIT、华夏金茂商业 REIT 涨幅靠前，涨幅分别为 14.21%、9.48%、9.47%；本周中航首钢绿能 REIT 跌幅靠前，跌幅为 0.24%。

表2：本周嘉实物美消费 REIT、中金印力消费 REIT、华夏金茂商业 REIT 涨幅靠前

类别	基金简称	基金代码	上市时间	项目估值 (亿元)	募集份 额	收盘 价	中债估值 收益率	平均估值均 价	一周涨跌 幅
保障房	中金厦门安居 REIT	508058.SH	2022-08-31	12.14	5.00	3.88	3.88%	2.43	0.41%
	红土创新深圳安居 REIT	180501.SZ	2022-08-31	11.58	5.00	3.63	2.73%	2.32	2.14%
	国泰君安城投宽庭保租房 REIT	508031.SH	2024-01-12	30.53	10.00	3.87	4.65%	3.05	1.79%
	红土创新深圳安居 REIT	508077.SH	2022-12-09	11.10	5.00	3.08	3.85%	2.22	1.25%
	华夏北京保障房 REIT	508068.SH	2022-08-31	11.51	5.00	3.91	3.31%	2.30	2.84%
环保	富国首创水务 REIT	508006.SH	2021-06-21	17.61	5.00	3.90	2.45%	3.52	1.14%
	中航首钢绿能 REIT	180801.SZ	2021-06-21	9.44	1.00	12.73	4.97%	9.44	-0.24%
高速公路	平安广州广河 REIT	180201.SZ	2021-06-21	96.74	7.00	9.26	10.80%	13.82	1.08%
	浙商沪杭甬 REIT	508001.SH	2021-06-21	45.63	5.00	7.14	5.41%	9.13	1.61%
	华夏中国交建 REIT	508018.SH	2022-04-28	98.32	10.00	4.93	12.36%	9.83	1.50%
	华夏越秀高速 REIT	180202.SZ	2021-12-14	22.86	3.00	6.28	6.86%	7.62	0.71%
	国金中国铁建 REIT	508008.SH	2022-07-08	46.12	5.00	8.83	4.50%	9.22	2.06%
	华泰江苏交控 REIT	508066.SH	2022-11-15	28.50	4.00	6.24	9.45%	7.13	3.93%
	中金山东高速 REIT	508007.SH	2023-10-27	27.90	4.00	7.60	6.02%	6.97	1.01%
	中金安徽交控 REIT	508009.SH	2022-11-22	111.98	10.00	7.23	10.45%	11.20	0.78%

类别	基金简称	基金代码	上市时间	项目估值 (亿元)	募集份 额	收盘 价	中债估值 收益率	平均估值均 价	一周涨跌 幅
	工银河北高速 REIT	508086.SH	2024-06-28	55.18	10.00	5.35	7.63%	5.52	1.42%
	易方达深高速 REIT	508033.SH	2024-03-29	21.02	3.00	6.42	6.90%	7.01	0.09%
产业园区	东吴苏园产业 REIT	508027.SH	2021-06-21	33.50	9.00	3.61	5.55%	3.72	3.89%
	博时蛇口产业园 REIT	180101.SZ	2021-06-21	37.00	9.00	2.21	6.19%	4.11	1.43%
	华安张江产业园 REIT	508000.SH	2021-06-21	29.47	5.00	2.87	4.86%	5.89	3.20%
	华夏合肥高新 REIT	180102.SZ	2022-10-10	13.51	7.00	2.18	5.68%	1.93	5.58%
	建信中关村 REIT	508099.SH	2021-12-17	30.73	9.00	2.16	5.64%	3.41	0.28%
	国泰君安临港创新产业园 REIT	508021.SH	2022-10-13	7.30	2.00	4.42	6.64%	3.65	0.89%
	国泰君安东久新经济 REIT	508088.SH	2022-10-14	13.76	5.00	3.69	6.35%	2.75	3.80%
	华夏和达高科 REIT	180103.SZ	2022-12-27	14.24	5.00	2.47	6.13%	2.85	6.25%
	中金湖北科技光谷 REIT	508019.SH	2023-06-30	15.40	6.00	2.47	5.61%	2.57	0.32%
仓储物流	中金普洛斯 REIT	508056.SH	2021-06-21	69.18	15.00	3.49	6.15%	4.61	2.49%
	嘉实京东仓储基础设施 REIT	508098.SH	2023-02-08	15.65	5.00	3.34	5.68%	3.13	2.30%
	华夏深国际 REIT	180302.SZ	2024-07-09	14.88	6.00	2.61	6.38%	2.48	6.23%
	红土创新盐田港 REIT	180301.SZ	2021-06-21	20.75	8.00	2.19	6.22%	2.59	4.99%
能源	嘉实中国电建清洁能源 REIT	508026.SH	2024-03-28	10.33	4.00	4.16	2.67%	2.58	5.39%
	中信建投明阳智能新能源 REIT	508015.SH	2024-07-23	12.32	2.00	7.99	1.74%	6.16	1.16%
	华夏特变电工新能源 REIT	508089.SH	2024-07-02	10.39	3.00	5.34	0.81%	3.46	3.57%
	中信建投国家电投新能源 REIT	508028.SH	2023-03-29	71.65	8.00	10.88	2.89%	8.96	1.41%
	鹏华深圳能源 REIT	180401.SZ	2022-07-26	32.64	6.00	6.24	3.92%	5.44	1.63%
	中航京能光伏 REIT	508096.SH	2023-03-29	24.54	3.00	10.96	2.24%	8.18	0.38%
消费	嘉实物美消费 REIT	508011.SH	2024-03-12	10.02	4.00	3.67	1.47%	2.51	14.21%
	华夏华润商业 REIT	180601.SZ	2024-03-14	81.47	10.00	9.41	3.52%	8.15	4.53%
	中金印力消费 REIT	180602.SZ	2024-04-30	39.59	10.00	3.68	5.33%	3.96	9.48%
	华夏金茂商业 REIT	508017.SH	2024-03-12	10.65	4.00	3.21	5.08%	2.66	9.47%

资料来源：Wind、开源证券研究所

4、一级跟踪：两只 REIT 交易所正式上市，22 只 REITs 基金等待上市

2025 年第 4 周，共有 22 只 REITs 基金等待上市，本周中航易商仓储物流 REIT、易方达华威市场 REIT 正式登陆交易所上市。

表3：两只 REIT 交易所正式上市，22 只 REITs 基金等待上市

待上市 REITs 名称	资产类型	申报 类型	项目状 态	更新日期	受理日期	主要原始权益人
汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金	保障性租赁住房	首发	已反馈	2025/1/15	2024/11/29	上海地产房屋租赁有限公司
南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金	仓储物流	首发	已问询	2025/1/14	2024/9/24	深圳嘉丰产业园管理有限公司

待上市 REITs 名称	资产类型	申报类型	项目状态	更新日期	受理日期	主要原始权益人
创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金	园区基础设施	首发	已反馈	2025/1/13	2024/11/29	北京首农信息产业投资有限公司
华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金	保障性租赁住房	首发	已反馈	2025/1/8	2024/11/29	苏州工业园区公租房管理有限公司
中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金	仓储物流	首发	已受理	2025/1/6	2025/1/6	中国外运股份有限公司
国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金	园区基础设施	扩募	已反馈	2024/12/31	2024/11/19	上海临港控股股份有限公司
华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金	保障性租赁住房	扩募	已反馈	2024/12/23	2024/11/11	有巢住房租赁(深圳)有限公司
华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金	园区基础设施	首发	通过	2024/12/20	2024/3/4	北京金隅集团股份有限公司
汇添富九州通医药仓储物流封闭式基础设施证券投资基金	仓储物流	首发	通过	2024/12/20	2024/9/24	九州通医药集团物流有限公司
国泰君安济南能源供热封闭式基础设施证券投资基金	市政设施	首发	通过	2024/12/20	2024/9/12	济南热力集团有限公司
中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金	园区基础设施	首发	已反馈	2024/12/12	2024/11/1	沈阳国际软件园产业发展有限公司
华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金	保障性租赁住房	扩募	已反馈	2024/11/12	2024/9/24	北京保障房中心有限公司
中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金	园区基础设施	首发	已反馈	2024/10/11	2024/9/20	北京亦庄盛元投资开发集团有限公司
平安宁波交投杭州湾跨海大桥封闭式基础设施证券投资基金	交通基础设施	首发	已申报	2024/9/10		宁波交通投资集团有限公司
建信建融家园租赁住房封闭式基础设施证券投资基金	保障性租赁住房	首发	已反馈	2024/4/15	2024/3/1	建信住房服务有限责任公司
华夏万纬仓储物流封闭式基础设施证券投资基金	仓储物流	首发	已问询	2024/4/15	2024/3/1	深圳市万纬物流投资有限公司
中航京能光伏封闭式基础设施证券投资基金	能源基础设施	扩募	已申报	2024/4/1		云南保山槟榔江水电开发有限公司
招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金		首发	已申报	2024/3/24		上海杨浦科技创业中心有限公司
建信金风新能源封闭式基础设施证券投资基金	能源基础设施	首发	已问询	2023/10/22	2023/9/4	青岛天润启航投资有限公司
博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金	园区基础设施	首发	已申报	2023/9/25		天津泰达科技工业园有限公司
富国首创水务封闭式基础设施证券投资基金	生态环保	扩募	已反馈	2022/12/7	2022/9/29	北京首创生态环保集团股份有限公司
华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金	园区基础设施	首发	已问询	2022/11/18	2022/9/14	杭州和达高科技发展集团有限公司

资料来源：Wind、开源证券研究所

5、投资建议：维持行业“看好”评级

2025年第4周,我们跟踪的中证REITs(收盘)指数为829.85,同比上涨17.08%,环比上涨2.09%;中证REITs全收益指数1020.29,同比上涨26.16%,环比上涨2.27%;本周REITs市场交易规模成交量达8.07亿份,同比增长65.03%;成交额达31.96亿元,同比增长90.69%;区间换手率4.77%,同比增长8.66%。本周保障房、环保、高速公路、产业园区、仓储物流、能源、消费类REITs一周涨跌幅分别为+1.69%、+0.45%、+1.42%、+2.85%、+4.00%、+2.26%、+9.42%;一月涨跌幅分别为+8.07%、+0.51%、+1.86%、+8.91%、+11.49%、+3.85%、+17.09%。我们认为,债券市场利率中枢下行压力下,“资产荒”逻辑将继续演绎,REITs作为高分红、中低风险资产,在政策力度加强以及社保金和养老金入市预期下,将持续提升配置性价比,板块具备较好的投资机会,维持行业“看好”评级。

6、风险提示

- (1) 公募REITs价格变动及运营风险;
- (2) 调控政策超预期变化,行业波动加剧;
- (3) 各类别资金入市进度不及预期;
- (4) 项目长期分派率不及预期。

特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。根据上述规定，开源证券评定此研报的风险等级为R3（中风险），因此通过公共平台推送的研报其适用的投资者类别仅限定为专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者。若您并非专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研报中的任何信息。因此受限于访问权限的设置，若给您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

分析师承诺

负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。负责准备本报告的分析师获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户的反馈、竞争性因素以及开源证券股份有限公司的整体收益。所有研究分析师或工作人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

股票投资评级说明

	评级	说明
证券评级	买入（Buy）	预计相对强于市场表现 20%以上；
	增持（outperform）	预计相对强于市场表现 5%~20%；
	中性（Neutral）	预计相对市场表现在-5%~+5%之间波动；
	减持（underperform）	预计相对弱于市场表现 5%以下。
行业评级	看好（overweight）	预计行业超越整体市场表现；
	中性（Neutral）	预计行业与整体市场表现基本持平；
	看淡（underperform）	预计行业弱于整体市场表现。

备注：评级标准为以报告日后的6~12个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅表现，其中A股基准指数为沪深300指数、港股基准指数为恒生指数、新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）、美股基准指数为标普500或纳斯达克综合指数。我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

法律声明

开源证券股份有限公司是经中国证监会批准设立的证券经营机构，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供开源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的机构或个人客户（以下简称“客户”）使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给开源证券客户的，属于商业秘密材料，只有开源证券客户才能参考或使用，如接收人并非开源证券客户，请及时退回并删除。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他金融工具的邀请或向人做出邀请。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告做出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的开源证券网站以外的地址或超级链接，开源证券不对其内容负责。本报告提供这些地址或超级链接的目的纯粹是为了客户使用方便，链接网站的内容不构成本报告的任何部分，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

开源证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。开源证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

开源证券研究所

上海

地址：上海市浦东新区世纪大道1788号陆家嘴金控广场1号楼3层
邮编：200120
邮箱：research@kysec.cn

北京

地址：北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座9层
邮编：100044
邮箱：research@kysec.cn

深圳

地址：深圳市福田区金田路2030号卓越世纪中心1号楼45层
邮编：518000
邮箱：research@kysec.cn

西安

地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层
邮编：710065
邮箱：research@kysec.cn