

## 市场高开低走，新能源 REITs 认购受追捧，投资者情绪高涨

### 核心观点：

- **九州通发行 REITs 公募基金。**拟以医药物流仓储资产及配套设施为底层资产，开展基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）的申报发行工作。预计首次募集资金规模不超过 30 亿元。
- **市场高开低走，中证 REITs 指数（收盘）收益跑输上证指数。**本周，成分股指数高开低走，在周一取得明显涨幅后震荡下行。中证 REITs 指数（收盘）+0.19%（较上周五收盘，下同），上证指数+0.63%，沪深 300 指数-0.21%，中证 500 指数-0.35%，国债指数+0.08%。整体来说，中证 REITs 指数（收盘）收益率跑输上证指数，相对沪深 300、中证 500 以及国债指数有更高收益。本周产权类 REITs 指数收益率+0.23%，特许经营权类指数-0.32%。分资产类型来看，园区基础设施板块 REITs、能源基础设施板块 REITs 领涨，本周收益率分别为+0.46%，+0.38%，仓储物流板块以+0.14%小幅上涨，交通基础设施板块、生态环保板块、保障性租赁住房板块 REITs 收跌。分具体基金来看，本周张江 REIT、临港 REIT、东吴苏园领涨，分别上涨 1.44%，0.83%以及 0.77%，张江 REIT 已连续两周位于公募 REITs 基金涨幅前三。和达高科、华润有巢、中交 REIT 领跌，分别下跌-0.89%、-0.93%、-0.95%，华润有巢上周涨幅位于公募 REITs 基金第一，波动较大。
- **REITs 成交活跃度有所提高，仓储物流板块活跃较上周提升较大。**本周 REITs 成交活跃度较上周有所提高。本周，REITs 市场公募基金成交 3.72 亿份，环比上周+6.13%，成交额为 18.60 亿元，环比上周+7.59%，周度换手率为 100.15%，环比上周+6.12%。相较于上周来看，仓储物流板块 REITs 活跃度较上周提升较大，周成交额环比+22.9%；受两支新能源 REITs 发行的影响，能源基础设施板块 REITs 活跃度下跌，周成交额环比-40.5%。
- **本周，园区基础设施、交通基础设施以及保障性租赁住房 REITs 估值（中证）相对净值高估，**分别有张江 REIT、鹏华深圳能源 REIT、首钢绿能、红土创新盐田港 REIT、临港 REIT、华夏基金华润有巢 REIT 高估率大于 30%，较上周新增华夏基金华润有巢 REIT。
- **中信建投国家电投新能源 REIT、中航京能光伏 REIT 认购受追捧，投资者情绪高涨。**中信建投国家电投新能源 REIT 公众认购金额近 295 亿元，其中个人投资者突破 70000 户，参与资金量近 200 亿元。在网下询价阶段，网下投资者拟认购资金总量为 1222.49 亿元。参与网下询价机构中，保险机构报价金额占比高达 59.02%，体现出市场长期资金对项目长远投资价值的认可，未来有望进一步引导保险机构等长期价值投资机构参与公募 REITs 市场。中航京能光伏 REIT 的公众投资者认购金额达 292.54 亿元，与公众初始发售规模 1.85 亿元相比，认购倍数达 158 倍。若合计战略投资者、网下投资者、公众投资者的认购金额，该项目发行共获得 845 亿元左右的资金追捧。
- **风险提示：**项目运营及行业下行风险，政策支持力度不及预期风险。

## 房地产行业

### 推荐（维持评级）

#### 分析师

王秋薇

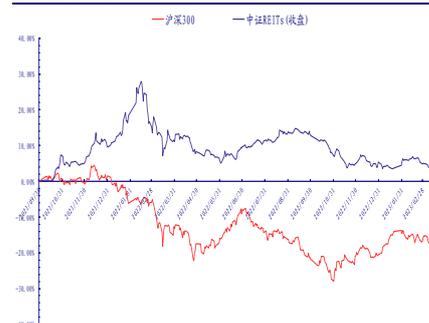
☎：(8610) 8092 7618

✉：wangqiuwei\_yj@chinastock.com.cn

分析师登记编码：S0130520050006

特别鸣谢 实习生 黄旭东

#### 相对沪深 300 表现图



资料来源：Wind，中国银河证券研究院

#### 相关研究

【银河地产】房地产行业 REITs 周报：REITs 市场波动，新一轮 REITs 上市、扩募热潮开启

【银河地产】行业深度报告\_房地产行业 REITs 专题：政策助力，扩募加速，REITs 市场大有可为

## 目 录

一、行业新闻跟踪.....	2
二、市场高开低走，REITs 收益跑输上证指数.....	3
三、REITs 成交活跃度有所提高，仓储物流板块活跃较上周提升较大.....	5
四、园区基础设施、交通基础设施、保障性租赁住房估值相对净值较高估.....	9
五、REITs 相关基金最新进度进展.....	10
六、风险提示.....	11

## 一、行业新闻跟踪

### 1、REITs 相关热点追踪

**九州通：**3月15日，为有效盘活存量资产，拟以公司（含下属分子公司）拥有的医药物流仓储资产及配套设施为底层资产，开展基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）（简称：基础设施公募 REITs）的申报发行工作。本次拟在湖北选取部分医药物流仓储资产及配套设施作为首批入池资产，首批入池资产规模待梳理完成后再进一步确定；预计首次募集资金规模不超过 30 亿元（最终以发行结果为准）

根据公募 REITs 政策指引及相关法律法规，本次拟采用“公募基金+专项计划+项目公司”的模式设计产品交易结构。募集资金将用于偿还公司存量债务、新增基础设施项目投资及其他规定的用途等。截至目前，公司推行基础设施公募 REITs 项目进展顺利，已完成省发改委入库申报工作。

表 1：3 月以来 REITs 政策跟踪

时间	相关部门	核心事件
2023 年 3 月 2 日	广东省人民政府	落实支持房地产市场平稳健康发展的各项金融政策，切实做好对“保交楼”的金融支持工作，提供有效流动性支持满足房地产企业融资需求，创新金融产品和服务支持保障性租赁住房建设，推动房地产与金融形成良性循环。
2023 年 3 月 2 日	西安市发改委	支持民间投资项目参与基础设施领域不动产投资信托基金 (REITs) 试点，规范有序推进政府和社会资本合作 (PPP)。
2023 年 3 月 2 日	甘肃省人民政府	各行业主管部门、各区县开发区要抓紧推动本领域、本地区盘活存量资产和 REITs 发行工作，抓住本轮政策窗口，加快形成全市存量资产和新增投资的良性循环，以高质量发展推进中国式现代化西安实践。
2023 年 3 月 3 日	保险资产管理公司	推广应用政府和社会资本合作 (PPP)、委托建设运营、资产证券化等筹资方式。积极盘活存量资产，鼓励在高速公路领域稳妥开展基础设施领域不动产投资信托基金 (REITs) 试点，通过延长政府和社会资本合作 (PPP) 项目合作期限提高项目收益，形成存量资产与新增投资的良性循环。
2023 年 3 月 3 日	证监会	《业务指引》对保险资产管理公司申请开展资产证券化业务的申请条件、申请程序、自律监管等关键事项做了明确规范。一是明确保险资产管理公司申请开展资产证券化业务的条件，对保险资产管理公司的公司治理、内控管理、资产管理能力等进行了规定。二是明确申请程序，规范申请流程、现场评估等相关要求，规定保险资产管理公司作为资产支持专项计划管理人参与资产证券化及 REITs 业务的，向交易所提交申请文件。三是明确监管安排，对监管协同机制、业务监督检查等做了明确规定。对保险资产管理公司的公司治理、内控管理、资产管理能力等进行了规定。
2023 年 3 月 3 日	证监会	证监会指导证券交易所制定《保险资产管理公司开展资产证券化业务指引》，支持公司治理健全、内控管理规范、资产管理经验丰富的优质保险资产管理公司参与开展资产证券化 (ABS) 及不动产投资信托基金 (REITs) 业务，进一步丰富参与机构形态，着力推动多层次 REITs 市场高质量发展。下一步，证监会将会同银保监会等有关方面，按照发展与规范并重的原则，鼓励符合条件的保险资产管理公司积极开展 ABS 及 REITs 业务，推动其他类型优质金融机构担任 ABS 管理人，畅通基础设施资产入市渠

道，促进形成存量资产和新增投资的良性循环，加强市场监管，维护市场良好生态，促进提升交易所债券市场服务实体经济质效。

2023年3月6日 国家发展改革委

进一步激发民间投资活力，不断优化投资环境。建立健全民间投资参与重大项目建设机制，用好社会资本投融资合作对接机制，鼓励更多民间资本参与国家重大工程和补短板项目建设。宣传推广先进经验，认真做好支持民间投资发展政策文件的贯彻落实工作。引导民间资本通过多种方式盘活存量资产。**推动高质量民间投资项目发行基础设施 REITs。**

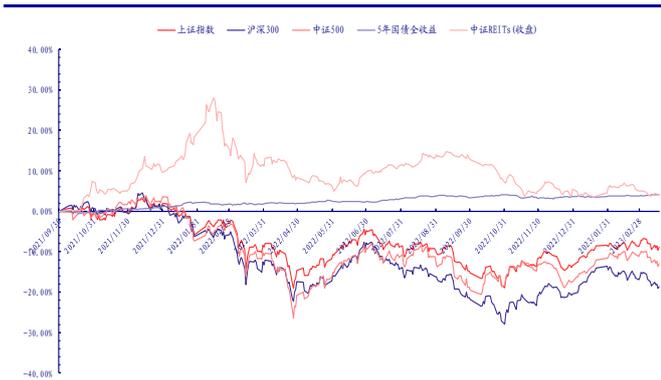
资料来源：各级政府官网、证监会、保险资产管理公司、中国银河证券研究院整理

## 二、市场高开低走，REITs 收益跑输上证指数

**本周，市场高开低走，中证 REITs 指数（收盘）收益跑输上证指数。**本周，成分股指数高开低走，在周一取得明显涨幅后震荡下行。中证 REITs 指数（收盘）+0.19%（较上周五收盘，下同），上证指数+0.63%，沪深 300 指数-0.21%，中证 500 指数-0.35%，国债指数+0.08%。整体来说，中证 REITs 指数（收盘）收益率跑输上证指数，相对沪深 300、中证 500 以及国债指数有更高收益。

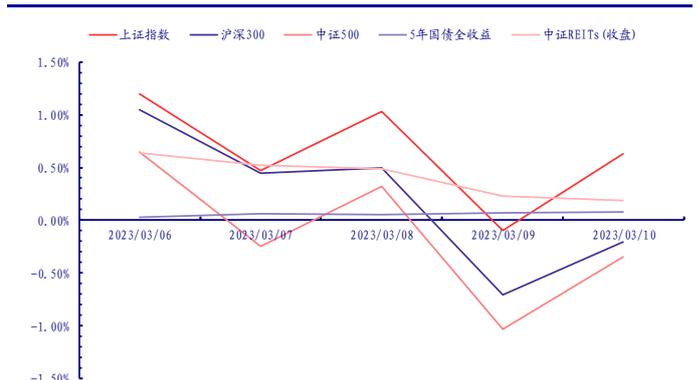
**本周 REITs 总指数下跌，产权类 REITs 指数小幅上涨，特许经营权类 REITs 指数微跌。**基于 REITs 基金类型，我们构建了分属产权类与特许经营权板块的 REITs 指数，基于其发行价为基点，构建 REITs 指数。（数据自 2021 年 9 月 30 日开始计算，未上市基金以其发行价为基准。）本周 REITs 总指数收益率-0.11%（较上周，下同），较上市以来+9.39%。本周产权类 REITs 指数收益率+0.23%，较上市以来+23.11%，特许经营权类指数-0.32%，较上市以来+2.59%。

图 1：REITs 指数（中证）及其他指数市场表现



资料来源：同花顺 iFinD，中国银河证券研究院整理

图 2：本周 REITs 指数（中证）及其他指数市场表现

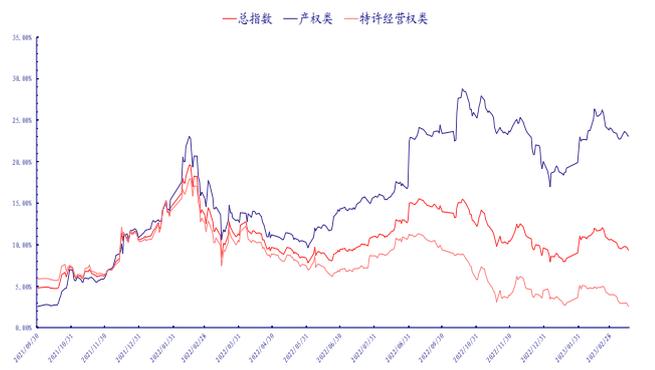


资料来源：同花顺 iFinD，中国银河证券研究院整理

**分资产类型来看，园区基础设施板块 REITs、能源基础设施板块 REITs 领涨，**本周收益率分别为+0.46%，+0.38%（较上周，下同），较上市以来分别为+26.23%，37.75%。根据资产类型，我们将 24 支基金分属于六大板块，基于其发行价为基点，构建分版块 REITs 指数。（数据自 2021 年 9 月 30 日开始计算，未上市基金以其发行价为基准。）仓储物流板块

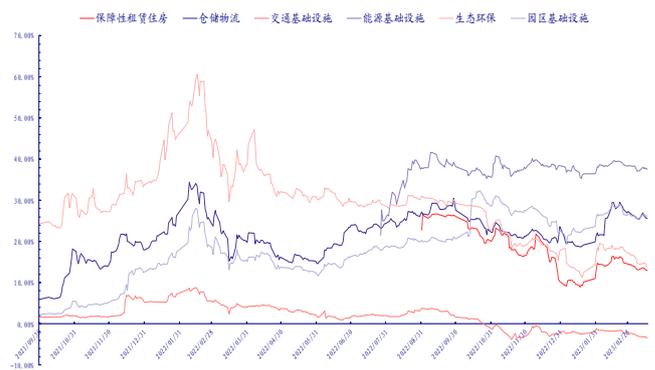
以+0.14%小幅上涨，较上市以来+25.69%。**交通基础设施板块、生态环保板块、保障性租赁住房板块 REITs 收跌**。交通基础设施板块本周收益率-0.33%，较上市以来-3.43%。生态环保板块本周-0.58%，较上市以来+13.85%。保障性租赁住房板块本周-0.28%，较上市以来上涨+12.94%。

图 3: REITs 指数分类型表现



资料来源: 同花顺 iFinD, 中国银河证券研究院整理

图 4: REITs 指数分板块表现



资料来源: 同花顺 iFinD, 中国银河证券研究院整理

分具体基金来看，本周张江 REIT、临港 REIT、东吴苏园领涨，分别上涨 1.44%，0.83% 以及 0.77%，张江 REIT 已连续两周位于公募 REITs 基金涨幅前三。和达高科、华润有巢、中交 REIT 领跌，分别下跌-0.89%、-0.93%、-0.95%，华润有巢上周涨幅位于公募 REITs 基金第一，波动较大。

表 2: 本周 REITs 各基金涨幅情况

代码	基金简称	周开盘价	周收盘价	本周涨幅 (%)	上周涨幅 (%)	周环比 (%)	月涨跌幅 (%)
508000.SH	张江 REIT	4.077	4.144	1.44	0.25	4.89	1.84
508021.SH	临港 REIT	5.444	5.496	0.83	0.18	3.49	0.35
508027.SH	东吴苏园	4.701	4.737	0.77	-0.91	-1.84	-0.94
508056.SH	普洛斯	5.01	5.058	0.70	-1.63	-1.43	-1.06
180101.SZ	蛇口产园	2.94	2.956	0.54	-1.93	-1.28	-1.43
180102.SZ	合肥高新	2.499	2.51	0.40	-0.79	-1.50	-1.06
180301.SZ	创新盐田港	3.053	3.069	0.39	-1.00	-1.39	-1.70
180401.SZ	深圳能源	8.091	8.122	0.38	-0.82	-1.47	-0.48
180201.SZ	广州广河	11.415	11.449	0.26	-0.79	-1.33	0.17
508088.SH	东久 REIT	3.911	3.914	0.08	0.77	-0.90	0.20
508068.SH	京保 REIT	2.854	2.886	0.07	-1.94	-1.04	-2.10
508099.SH	中关村	4.103	4.107	0.02	-1.18	-1.02	-1.27
508058.SH	厦门安居	2.898	2.898	-0.03	-2.19	-0.98	-2.88
508001.SH	浙江杭徽	8.844	8.829	-0.17	-0.37	-0.54	-0.19
508006.SH	首创水务	4.563	4.555	-0.18	-2.33	-0.92	-2.77

508066.SH	苏交 REIT	7.743	7.726	-0.22	-0.05	3.25	-0.23
180501.SZ	创新深圳安居	2.852	2.856	-0.28	-0.87	-0.68	-0.94
180202.SZ	越秀高速	7.636	7.614	-0.29	-1.86	-0.85	-2.25
508009.SH	安徽交控	10.45	10.409	-0.42	0.03	-15.66	-0.43
508008.SH	铁建 REIT	9.762	9.701	-0.64	-1.44	-0.56	-2.26
180801.SZ	首钢绿能	14.991	14.89	-0.71	-1.93	-0.63	-2.94
508098.SH	京东仓储	4.099	4.07	-0.73	0.20	-4.74	-1.33
180103.SZ	和达高科	3.134	3.105	-0.89	-0.25	2.51	-1.08
508077.SH	华润有巢	2.7	2.666	-0.93	1.82	-1.51	0.91
508018.SH	中交 REIT	8.415	8.334	-0.95	-1.01	-0.06	-1.84

资料来源：同花顺 iFinD，中国银河证券研究院整理

### 三、REITs 成交活跃度有所提高，仓储物流板块活跃较上周提升较大

**本周 REITs 成交活跃度较上周有所提高。**本周，REITs 市场公募基金成交 3.72 亿份，环比上周+6.13%，成交额为 18.60 亿元，环比上周+7.59%，周度换手率为 100.15%，环比上周+6.12%。

表 3：近一年 REITs 市场活跃度表现

起始日期	截止日期	成交量(亿份)	成交额(亿元)	区间换手率
2023-03-13	2023-03-17	3.72	18.60	100.15%
2023-03-06	2023-03-11	3.50	17.29	94.37%
2023-02-27	2023-03-05	3.82	19.80	102.95%
2023-02-20	2023-02-26	3.41	17.66	91.75%
2023-02-13	2023-02-19	4.51	22.04	121.48%
2023-02-06	2023-02-12	4.46	21.78	121.26%
2023-01-30	2023-02-05	4.12	20.45	113.21%
2023-01-16	2023-01-22	2.68	13.21	73.57%
2023-01-09	2023-01-15	3.28	15.98	90.29%
2023-01-02	2023-01-08	2.69	12.50	92.44%
2022-12-26	2023-01-01	3.75	16.38	103.75%
2022-12-19	2022-12-25	2.75	13.46	77.71%
2022-12-12	2022-12-18	2.77	14.39	81.86%
2022-12-05	2022-12-11	3.75	19.92	115.19%
2022-11-28	2022-12-04	2.88	16.00	88.97%
2022-11-21	2022-11-27	2.62	14.98	81.61%
2022-11-14	2022-11-20	3.37	18.96	107.82%
2022-11-07	2022-11-13	2.84	15.48	91.91%
2022-10-31	2022-11-06	3.20	17.17	103.80%

2022-10-24	2022-10-30	3.55	18.37	115.13%
2022-10-17	2022-10-23	2.71	14.52	87.78%
2022-10-10	2022-10-16	4.62	20.97	154.62%
2022-09-26	2022-10-02	2.99	16.76	105.64%
2022-09-19	2022-09-25	2.03	12.33	71.67%
2022-09-12	2022-09-18	1.74	10.05	76.68%
2022-09-05	2022-09-11	2.30	13.12	81.22%
2022-08-29	2022-09-04	4.18	19.94	154.19%
2022-08-22	2022-08-28	2.20	13.75	86.60%
2022-08-15	2022-08-21	2.01	12.91	79.37%
2022-08-08	2022-08-14	1.38	8.98	54.48%
2022-08-01	2022-08-07	1.58	9.56	62.24%
2022-07-25	2022-07-31	2.47	15.59	97.88%
2022-07-18	2022-07-24	1.63	9.21	66.61%
2022-07-11	2022-07-17	1.61	9.47	65.78%
2022-07-04	2022-07-10	1.76	10.97	73.20%
2022-06-27	2022-07-03	2.03	11.34	85.33%
2022-06-20	2022-06-26	1.76	9.22	78.64%
2022-06-13	2022-06-19	1.44	7.96	108.95%
2022-06-06	2022-06-12	2.11	11.54	159.87%
2022-05-30	2022-06-05	1.43	8.16	135.92%
2022-05-23	2022-05-29	1.19	6.88	90.10%
2022-05-16	2022-05-22	0.99	5.71	75.12%
2022-05-09	2022-05-15	1.31	7.82	99.65%
2022-05-02	2022-05-08	0.56	3.62	106.78%
2022-04-25	2022-05-01	2.39	16.61	192.57%
2022-04-18	2022-04-24	1.41	7.78	117.92%
2022-04-11	2022-04-17	1.72	9.15	144.38%
2022-04-04	2022-04-10	1.00	5.42	139.18%
2022-03-28	2022-04-03	1.49	7.65	125.18%
2022-03-21	2022-03-27	2.55	12.73	213.71%
2022-03-14	2022-03-20	2.93	14.05	245.31%
2022-03-07	2022-03-13	2.56	13.13	214.98%

资料来源：同花顺 iFind, 中国银河证券研究院整理

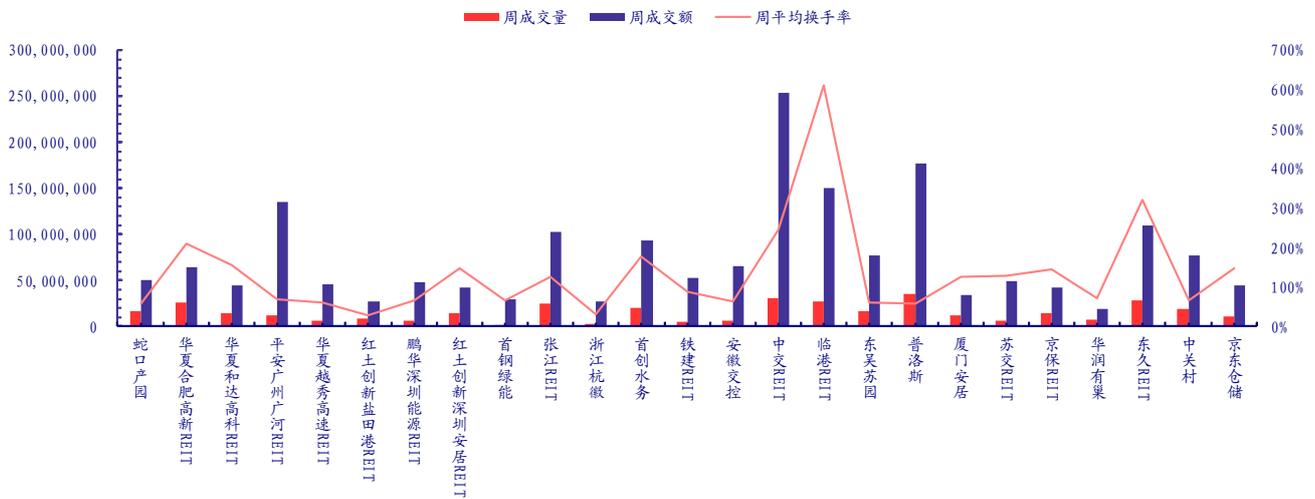
表 4: 本周分基金 REITs 市场活跃度表现

REITs 类型	资产类型	简称	周成交量	周成交额	周平均换手率	成交额环比
		华夏基金华润有巢 REIT	7,090,113	18,925,153	71.2%	-0.3%
	保障性租赁住房	华夏北京保障房 REIT	14,444,194	41,751,897	144.8%	-18.8%
		红土深圳安居 REIT	14,670,681	42,280,753	146.9%	140.2%
		中金厦门安居 REIT	11,735,714	34,055,307	126.8%	-0.6%
		中金普洛斯 REIT	34,841,595	176,588,769	58.4%	22.9%
	仓储物流	红土创新盐田港 REIT	8,832,983	27,130,530	27.6%	-7.2%
		京东仓储 REIT	10,942,628	44,636,857	146.7%	53.2%
产权类		华夏杭州和达高科产业园 REIT	14,287,771	44,663,169	154.6%	-27.3%
		国泰君安东久新经济 REIT	27,887,092	109,050,667	320.1%	2.0%
		国泰君安临港创新产业园 REIT	27,264,146	149,861,419	611.2%	56.6%
	园区基础设施	华夏合肥高新 REIT	25,628,689	64,429,618	210.0%	19.0%
		建信中关村产业园 REIT	18,738,699	77,067,704	64.9%	-27.6%
		博时招商蛇口产业园 REIT	16,808,172	49,874,283	58.2%	9.3%
		华安张江光大园 REIT	24,676,504	102,242,250	125.6%	-9.7%
		东吴苏园产业 REIT	16,396,378	77,587,612	61.2%	5.2%
		国金中国铁建高速 REIT	5,476,424	53,211,788	88.1%	40.7%
		中金安徽交控 REIT	6,267,437	65,402,444	62.8%	11.6%
		华泰江苏交控 REIT	6,429,810	49,772,559	128.8%	81.1%
	交通基础设施	华夏中国交建高速 REIT	30,318,555	254,060,278	244.7%	7.5%
		华夏越秀高速公路 REIT	6,000,475	45,766,530	60.6%	-9.7%
特许经营权类		平安广交投广河高速 REIT	11,761,289	134,676,788	68.9%	36.8%
		浙商沪杭甬 REIT	3,117,455	27,585,963	30.6%	-25.0%
	能源基础设施	鹏华深圳能源 REIT	5,896,972	47,856,311	66.0%	-40.5%
		富国首创水务封闭式 REIT	20,265,587	92,808,824	177.4%	4.5%
	生态环保	中航首钢绿能 REIT	1,937,567	29,004,729	64.7%	-9.4%

资料来源: 同花顺 iFinD, 中国银河证券研究院整理

分具体基金来看, 本周中金普洛斯 REIT 成交量最大, 达 34,841,595 份, 分属于仓储物流板块; 华夏中国交建高速 REIT 成交额最高, 达 254,060,278 元, 环比上周+7.5%, 分属于交通基础设施板块, 国泰君安临港创新产业园 REIT 换手率最高, 达 611.2%, 分属于园区基础设施板块。

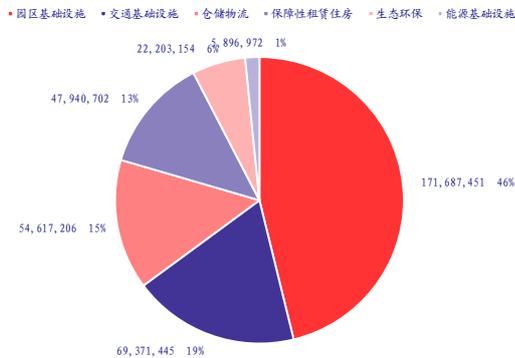
图 5: 分基金市场活跃度



资料来源: 同花顺 iFinD, 中国银河证券研究院整理

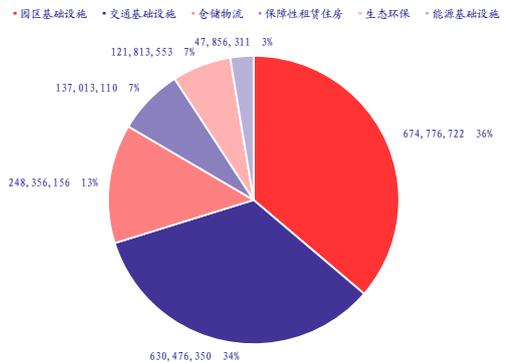
分板块来看, 本周园区基础设施与交通基础设施板块活跃度较高, 成交额分别为 674,776,722 及 630,476,350 元, 占整体的 36%与 34%; 其中, 园区基础设施板块成交量较大, 达 171,687,451 份, 占整体的 46%。

图 6: REITs 分板块成交量占比 (周度)



资料来源: 同花顺 iFinD, 中国银河证券研究院整理

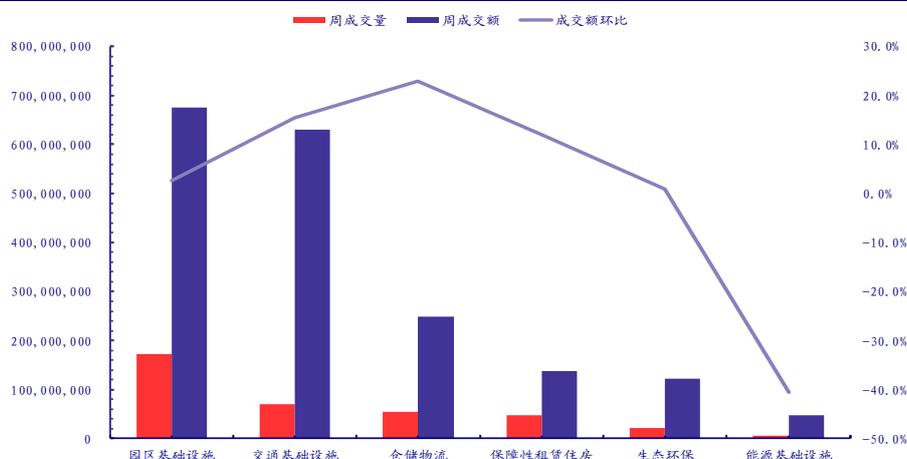
图 7: REITs 分板块成交额占比 (周度)



资料来源: 同花顺 iFinD, 中国银河证券研究院整理

相较于上周来看, 仓储物流板块 REITs 活跃度较上周提升较大, 周成交额环比+22.9%; 受两支新能源 REITs 发行的影响, 能源基础设施板块 REITs 活跃度下跌, 周成交额环比-40.5%。

图 8: 分板块市场活跃度



资料来源: 同花顺 iFinD, 中国银河证券研究院整理

#### 四、园区基础设施、交通基础设施、保障性租赁住房估值相对净值较高估

本周,园区基础设施、交通基础设施以及保障性租赁住房 REITs 估值(中证)相对净值高估, 分别有张江 REIT、鹏华深圳能源 REIT、首钢绿能、红土创新盐田港 REIT、临港 REIT、华夏基金华润有巢 REIT 高估率大于 30%, 较上周新增华夏基金华润有巢 REIT。而与此同时, 鹏华深圳能源 REIT、临港 REIT 的 ABS 估值相对低估, 分别为-3.5%、-9.5%。张江 REIT 估值相对较高, 净值与其估值不符, 后续可持续关注其业绩表现。

另一方面, 华夏越秀高速公路 REIT、富国首创水务封闭式 REIT、浙商沪杭甬 REIT 的 REITs 估值相对净值存在低估现象, 分别为-4.3%、-9.2%、-11.6%, 而 ABS 估值分别高估 5.1%、19.5%、11%。

表 5: 公募 REITs 估值比较情况

代码	资产类型	基金简称	REITs 估值	ABS 估值	PV 乘数	单位净值	REITs 估值相对净值折溢价率	ABS 估值相对净值折溢价率
508000.SH	园区基础设施	华安张江光大园 REIT	4.144	3.3258	1.246	2.859	44.9%	16.3%
180401.SZ	交通基础设施	国金中国铁建高速 REIT	8.122	5.6892	1.4276	5.896	37.8%	-3.5%
180801.SZ	交通基础设施	华泰江苏交控 REIT	14.89	12.124	1.2281	11.143	33.6%	8.8%
180301.SZ	保障性租赁住房	华夏北京保障房 REIT	3.069	2.4416	1.257	2.2978	33.6%	6.3%
508021.SH	园区基础设施	国泰君安临港创新产业园 REIT	5.496	3.7303	1.4733	4.12	33.4%	-9.5%
508056.SH	保障性租赁住房	华夏基金华润有巢 REIT	5.058	4.1355	1.2231	3.8099	32.8%	8.5%
508088.SH	园区基础设施	国泰君安东久新经济 REIT	3.914	2.8077	1.394	3.035	29.0%	-7.5%
508006.SH	交通基础设施	中金安徽交控 REIT	4.555	3.3563	1.3571	3.5427	28.6%	-5.3%
508099.SH	园区基础设施	建信中关村产业园 REIT	4.107	3.6795	1.1162	3.2101	27.9%	14.6%

180101.SZ	园区基础设施	博时招商蛇口产业园 REIT	2.956	3.1774	0.9303	2.3117	27.9%	37.4%
508027.SH	园区基础设施	东吴苏园产业 REIT	4.737	4.2395	1.1173	3.8373	23.4%	10.5%
508001.SH	生态环保	中航首钢绿能 REIT	8.829	9.5692	0.9226	7.526	17.3%	27.1%
508098.SH	仓储物流	京东仓储 REIT	4.07	3.1628	1.2868	3.514	15.8%	-10.0%
508068.SH	保障性租赁住房	中金厦门安居 REIT	2.886	2.3394	1.2336	2.51	15.0%	-6.8%
180102.SZ	园区基础设施	华夏合肥高新 REIT	2.51	1.9655	1.277	2.19	14.6%	-10.3%
180501.SZ	仓储物流	中金普洛斯 REIT	2.856	2.3522	1.2142	2.4928	14.6%	-5.6%
508058.SH	仓储物流	红土创新盐田港 REIT	2.898	2.4741	1.1713	2.6	11.5%	-4.8%
180103.SZ	园区基础设施	华夏杭州和达高科产业园 REIT	3.105	2.8879	1.0752	2.808	10.6%	2.8%
508077.SH	保障性租赁住房	红土深圳安居 REIT	2.666	2.2867	1.1659	2.417	10.3%	-5.4%
180202.SZ	能源基础设施	鹏华深圳能源 REIT	7.614	8.2386	0.9242	7.1897	5.9%	14.6%
508008.SH	交通基础设施	华夏中国交建高速 REIT	9.701	9.7907	0.9908	9.586	1.2%	2.1%
508066.SH	交通基础设施	平安广交投广河高速 REIT	7.726	7.2897	1.0599	7.6366	1.2%	-4.5%
508009.SH	交通基础设施	华夏越秀高速公路 REIT	10.409	11.4382	0.91	10.88	-4.3%	5.1%
180201.SZ	生态环保	富国首创水务封闭式 REIT	11.449	15.0793	0.7593	12.614	-9.2%	19.5%
508018.SH	交通基础设施	浙商沪杭甬 REIT	8.334	10.4692	0.796	9.4322	-11.6%	11.0%

资料来源：同花顺 iFind，中国银河证券研究院整理

## 五、REITs 相关基金最新进度进展

**本周，中信建投国家电投新能源 REIT、中航京能光伏 REIT 认购受追捧，投资者情绪高涨。**

中信建投国家电投新能源 REIT 公众认购金额近 295 亿元，其中个人投资者突破 70000 户，参与资金量近 200 亿元。在网下询价阶段，网下投资者拟认购资金总量为 1222.49 亿元。中信建投国家电投新能源 REIT 是我国首单网下认购突破千亿元的公募 REITs 项目，再创我国公募 REITs 市场新高。根据公告中战略投资者、网下投资者及公众投资者的认购份额测算，合计投资者认购金额突破 1500 亿元。

同时，根据中信建投国家电投新能源 REIT 此前发布的公告，剔除无效报价后，参与网下询价的机构和配售对象数量分别为 77 家、217 个，远高于已发行项目平均水平。作为我国首单央企新能源公募 REITs 以及首单海上风电新能源公募 REITs，一方面项目兼具绿色和蓝色经济双重属性，资产类型具有稀缺性；另一方面项目具备历史运营稳定、长期收益稳健，发起人国家电投集团主体优质、未来扩募潜力较好等特点，因此受到机构投资者的青睐。参与网下询价机构中，**保险机构报价金额占比高达 59.02%**，体现出市场长期资金对项目长远投资价值的认可，未来有望进一步引导保险机构等长期价值投资机构参与公募 REITs 市场。

根据询价结果，中信建投国家电投新能源 REIT 最终确定认购价格为 9.800 元/份，募集总份额为 8 亿份，预计募集资金总额为 78.40 亿元。

中航京能光伏 REIT 的公众投资者认购金额达 292.54 亿元，与公众初始发售规模 1.85 亿元相比，**认购倍数达 158 倍**。若合计战略投资者、网下投资者、公众投资者的认购金额，该项目发行共获得 845 亿元左右的资金追捧。根据询价结果，中航京能光伏 REIT 最终确定认购价格为 9.782 元/份，募集总份额为 3 亿份，预计募资总额为 29.346 亿元。

**表 6: REITs 相关基金最新进度进展**

代码	简称	申报类型	日期	事项
508096.SH	中航京能光伏 REIT	首次发售	2023/3/14	网下及公众基金份额认购及缴款开始
508028.SH	中信建投国家电投新能源 REIT	首次发售	2023/3/14	网下及公众基金份额认购及缴款开始
508096.SH	中航京能光伏 REIT	首次发售	2023/3/15	网下及公众基金份额认购及缴款截止
508096.SH	中航京能光伏 REIT	首次发售	2023/3/15	战略投资者认购缴款截止
508028.SH	中信建投国家电投新能源 REIT	首次发售	2023/3/15	战略投资者认购缴款截止
508028.SH	中信建投国家电投新能源 REIT	首次发售	2023/3/15	网下及公众基金份额认购及缴款截止

资料来源：同花顺 iFinD，中国银河证券研究院整理

## 六、风险提示

项目运营及行业下行风险，政策支持力度不及预期风险。

## 插图目录

图 1: REITs 指数 (中证) 及其他指数市场表现.....	3
图 2: 本周 REITs 指数 (中证) 及其他指数市场表现.....	3
图 3: REITs 指数分类型表现 .....	4
图 4: REITs 指数分板块表现 .....	4
图 5: 分基金市场活跃度.....	8
图 6: REITs 分板块成交量占比 (周度) .....	8
图 7: REITs 分板块成交额占比 (周度) .....	8
图 8: 分板块市场活跃度.....	9

## 表格目录

表 1: 3 月以来 REITs 政策跟踪.....	2
表 2: 本周 REITs 各基金涨幅情况.....	4
表 3: 近一年 REITs 市场活跃度表现.....	5
表 4: 本周分基金 REITs 市场活跃度表现.....	7
表 5: 公募 REITs 估值比较情况.....	9
表 6: REITs 相关基金最新进度进展.....	11

### 分析师简介及承诺

本人承诺，以勤勉的执业态度，独立、客观地出具本报告，本报告清晰准确地反映本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告的具体推荐或观点直接或间接相关。

分析师：王秋霁，房地产行业分析师，杜伦大学金融学硕士，5年证券研究经验，主要从事房地产行业及相关产业链的研究工作，擅长房地产行业政策和基本面分析。

### 评级标准

#### 行业评级体系

未来6-12个月，行业指数（或分析师团队所覆盖公司组成的行业指数）相对于基准指数（交易所指数或市场中主要的指数）

推荐：行业指数超越基准指数平均回报20%及以上。

谨慎推荐：行业指数超越基准指数平均回报。

中性：行业指数与基准指数平均回报相当。

回避：行业指数低于基准指数平均回报10%及以上。

#### 公司评级体系

推荐：指未来6-12个月，公司股价超越分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报20%及以上。

谨慎推荐：指未来6-12个月，公司股价超越分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报10%-20%。

中性：指未来6-12个月，公司股价与分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报相当。

回避：指未来6-12个月，公司股价低于分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报10%及以上。

### 免责声明

本报告由中国银河证券股份有限公司（以下简称银河证券）向其客户提供。银河证券无需因接收人收到本报告而视其为客户。若您并非银河证券客户中的专业投资者，为保证服务质量、控制投资风险，应首先联系银河证券机构销售部门或客户经理，完成投资者适当性匹配，并充分了解该项服务的性质、特点、使用的注意事项以及若不当使用可能带来的风险或损失。

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用，并不构成对客户的投资咨询建议，并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证。客户不应单纯依靠本报告而取代自我独立判断。银河证券认为本报告资料来源是可靠的，所载内容及观点客观公正，但不担保其准确性或完整性。本报告所载内容反映的是银河证券在最初发表本报告日期当日的判断，银河证券可发出其它与本报告所载内容不一致或有不同结论的报告，但银河证券没有义务和责任去及时更新本报告涉及的内容并通知客户。银河证券不对因客户使用本报告而导致的损失负任何责任。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的银河证券网站以外的地址或超级链接，银河证券不对其内容负责。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。

银河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。银河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。

银河证券已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格。除非另有说明，所有本报告的版权属于银河证券。未经银河证券书面授权许可，任何机构或个人不得以任何形式转发、转载、翻版或传播本报告。特提醒公众投资者慎重使用未经授权刊载或者转发的本公司证券研究报告。

本报告版权归银河证券所有并保留最终解释权。

### 联系

#### 中国银河证券股份有限公司 研究院

深圳市福田区金田路3088号中洲大厦20层

上海浦东新区富城路99号震旦大厦31层

北京市丰台区西营街8号院1号楼青海金融大厦

公司网址：www.chinastock.com.cn

#### 机构请致电：

深广地区：苏一耘 0755-83479312 [suyiyun\\_yj@chinastock.com.cn](mailto:suyiyun_yj@chinastock.com.cn)

程曦 0755-83471683 [chengxi\\_yj@chinastock.com.cn](mailto:chengxi_yj@chinastock.com.cn)

上海地区：何婷婷 021-20252612 [hetingting@chinastock.com.cn](mailto:hetingting@chinastock.com.cn)

陆韵如 021-60387901 [luyunru\\_yj@chinastock.com.cn](mailto:luyunru_yj@chinastock.com.cn)

北京地区：唐嫚羚 010-80927722 [tangmanling\\_bj@chinastock.com.cn](mailto:tangmanling_bj@chinastock.com.cn)