国金证券 SINOLINK SECURITIES

公募基础设施REITs周报

分析师：赵 佳 执业编号：S1130524070003
分析师：田露露 执业编号：S1130521110001

国金证券金融产品研究部

2025/5/24

主要结论

二级市场表现

结合国金金融产品REITs加权价格指数及其他大类资产的周度涨跌来看，本周（2025/05/19~2025/05/23）REITs加权指数上涨1.29%，收于102.79点；中证全指下跌0.70%，中证转债下跌0.11%，中债净价指数上涨0.04%，伦敦金现上涨2.90%，原油指数下跌0.74%；本周各大类资产收益表现由高到低排序依次为：黄金>REITs>纯债>转债>股票>原油。

从REITs持有的底层资产项目性质来看，本周产权类上涨0.93%至115.14、特许经营权类上涨1.75%至87.96。从持有项目的行业类型来看，本周产业园区类上涨0.31%至94.82、仓储物流类上涨1.28%至103.38、生态环保类下跌0.04%至94.87、高速公路类上涨2.11%至75.40、能源类上涨1.18%至111.72、保租房类上涨1.38%至120.87、消费类上涨0.99%至150.86；周度收益表现由高到低排序依次为：高速公路类>保租房类>仓储物流类>能源类>消费类>产业园区类>生态环保类。

从二级市场表现来看，本周涨幅排名前三的REITs分别是华泰苏州恒泰租赁住房REIT（17.56%）、招商高速公路REIT（11.54%）、平安宁波交投REIT（5.73%）；成交量方面，东吴苏园产业REIT、华泰苏州恒泰租赁住房REIT、华夏合肥高新REIT本周成交量靠前，分别是0.36亿份、0.34亿份、0.32亿份；换手率方面，华泰苏州恒泰租赁住房REIT、华夏特变电工新能源REIT、招商高速公路REIT本周换手率较高，分别是22.80%、14.34%、13.93%。

二级市场估值情况

从估值情况来看，P/FFO指标方面，本周红土创新盐田港REIT、中金普洛斯REIT、华泰宝湾物流REIT、中航易商仓储物流REIT、东吴苏园产业REIT、建信中关村REIT、华夏合肥高新REIT、国君临港创新产业园REIT、国君东久新经济REIT、华夏和达高科REIT、易方达广开产园REIT、华夏基金华润有巢REIT、国泰君安城投宽庭保租房REIT、汇添富上海地产租赁住房REIT、嘉实物美消费REIT、华夏华润商业REIT、中金印力消费REIT、华安百联消费REIT、浙商沪杭甬REIT、国金中国铁建REIT、中金安徽交控REIT、易方达深高速REIT、工银河北高速REIT、平安宁波交投REIT、中航首钢绿能REIT、鹏华深圳能源REIT、中航京能光伏REIT、中信建投明阳智能新能源REIT、工银蒙能清洁能源REIT动态P/FFO低于所属行业类型的同类均值。P/NAV指标方面，本周估值分位数较低呈现出低估状态的前三只REITs分别是国君临港创新产业园REIT、招商科创REIT、红土创新盐田港REIT。预期现金分派率方面，本周排名前三的是易方达深高速REIT、浙商沪杭甬REIT、国金中国铁建REIT。

一级市场跟踪

截止2025年5月23日，仍在交易所受理阶段的REITs产品共有12只；本周中金中国绿发商业资产REIT获批通过，处于待发行阶段。

风险提示：政策调整风险、项目运营风险、流动性风险、估值波动风险、基金治理风险。

注：基金相关信息及数据仅作为基金研究使用，不作为募集材料或者宣传材料；本文涉及所有基金历史业绩均不代表未来表现。

目录

01 二级市场价量表现

02 二级市场估值情况

03 市场相关性统计

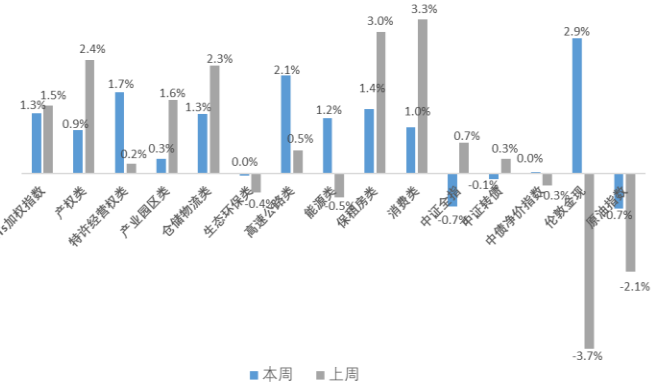
04 一级市场跟踪

1.1 二级市场表现：本周市场整体层面

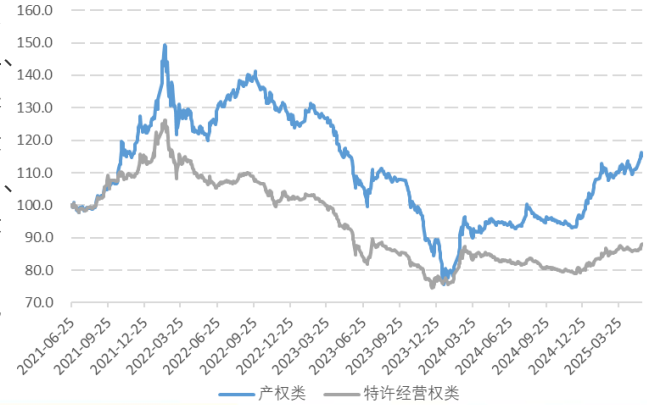
- **结合国金金融产品REITs加权价格指数及其他大类资产的周度涨跌来看，**本周（2025/05/19~2025/05/23）REITs加权指数上涨1.29%，收于102.79点；中证全指下跌0.70%，中证转债下跌0.11%，中债净价指数上涨0.04%，伦敦金现上涨2.90%，原油指数下跌0.74%；本周各大类资产收益表现由高到低排序依次为：黄金>REITs>纯债>转债>股票>原油。
- **从REITs持有的底层资产项目性质来看，**本周产权类上涨0.93%至115.14、特许经营权类上涨1.75%至87.96。从持有项目的行业类型来看，本周产业园区类上涨0.31%至94.82、仓储物流类上涨1.28%至103.38、生态环保类下跌0.04%至94.87、高速公路类上涨2.11%至75.40、能源类上涨1.18%至111.72、保租房类上涨1.38%至120.87、消费类上涨0.99%至150.86；周度收益表现由高到低排序依次为：高速公路类>保租房类>仓储物流类>能源类>消费类>产业园区类>生态环保类。

国金金融产品REITs加权价格指数 & 成交量走势

重点指数周度涨跌幅



产权类 & 特许经营权类REITs指数走势



不同行业类型REITs指数走势

数据来源：Wind，国金证券研究所

1.2 二级市场表现：本周REITs标的层面

国金证券 SINOLINK SECURITIES

- **从二级市场表现来看，**本周涨幅排名前三的REITs分别是华泰苏州恒泰租赁住房REIT（17.56%）、招商高速公路REIT（11.54%）、平安宁波交投REIT（5.73%）；成交量方面，东吴苏园产业REIT、华泰苏州恒泰租赁住房REIT、华夏合肥高新REIT本周成交量靠前，分别是0.36亿份、0.34亿份、0.32亿份；换手率方面，华泰苏州恒泰租赁住房REIT、华夏特变电工新能源REIT、招商高速公路REIT本周换手率较高，分别是22.80%、14.34%、13.93%。

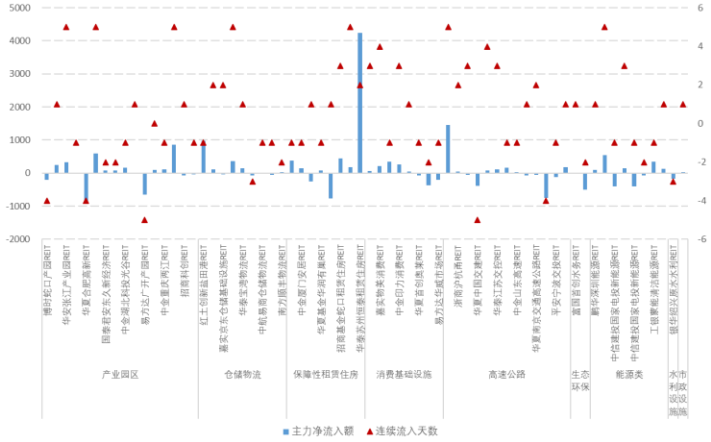
基金代码	基金简称	行业类型	上市日期	发行价(元)	上市首日回报	上市以来回报	上市以来成交量(亿份)	本周成交量(亿份)	上周成交量(亿份)	本周换手率	上周换手率	本周回报	上周回报	今年以来回报	本周收盘价走势
180101.SZ	博时蛇口产园REIT	产业园区	2021/6/21	2.31	14.72%	7.88%	51.87	0.16	0.15	1.55%	1.38%	-0.55%	1.44%	8.80%	
508027.SH	东吴苏园产业REIT	产业园区	2021/6/21	3.88	0.70%	2.92%	41.32	0.36	0.28	5.07%	3.92%	-0.73%	3.17%	5.39%	
508000.SH	华安张江产业园REIT	产业园区	2021/6/21	2.99	5.89%	11.10%	36.51	0.13	0.08	1.84%	1.12%	0.38%	2.84%	16.38%	
508099.SH	建信中关村REIT	产业园区	2021/12/17	3.20	30.00%	-27.46%	38.21	0.08	0.13	1.16%	1.93%	1.00%	1.65%	1.06%	
180102.SZ	华夏合肥高新REIT	产业园区	2022/10/10	2.19	30.00%	6.41%	29.84	0.32	0.11	6.17%	2.15%	-3.63%	3.02%	8.50%	
508021.SH	国泰君安临港创新产业园REIT	产业园区	2022/10/13	4.12	30.00%	22.52%	21.76	0.21	0.11	12.85%	6.79%	4.29%	0.20%	10.97%	
508088.SH	国泰君安东久新经济REIT	产业园区	2022/10/14	3.04	27.15%	35.46%	29.71	0.22	0.27	5.48%	6.77%	0.57%	3.69%	13.78%	
180103.SZ	华夏和达高科REIT	产业园区	2022/12/27	2.81	8.94%	-7.01%	18.16	0.09	0.06	3.77%	2.26%	-0.17%	1.81%	-0.16%	
508019.SH	中金湖北科投光谷REIT	产业园区	2023/6/30	2.63	-6.29%	-2.41%	16.05	0.17	0.16	4.17%	3.95%	-1.63%	2.30%	-0.56%	
508022.SH	博时津开产园REIT	产业园区	2024/9/19	2.40	0.46%	46.10%	1.74	0.02	0.02	1.31%	1.13%	1.83%	2.45%	33.47%	
180105.SZ	易方达广开产园REIT	产业园区	2024/9/23	2.57	0.04%	-5.10%	2.65	0.09	0.05	6.45%	3.76%	-0.41%	-0.29%	3.29%	
508003.SH	中金联东科创REIT	产业园区	2024/11/5	3.23	0.46%	25.38%	1.21	0.03	0.04	2.26%	3.25%	1.90%	0.66%	23.13%	
508097.SH	华泰南京建邺REIT	产业园区	2024/12/3	2.56	1.53%	35.54%	0.66	0.02	0.03	3.44%	3.69%	-0.49%	1.70%	25.16%	
508010.SH	中金重庆两江REIT	产业园区	2024/12/11	2.55	0.04%	47.58%	1.13	0.02	0.03	2.43%	3.18%	0.68%	5.31%	39.38%	
180106.SZ	广发成都高投产业园REIT	产业园区	2024/12/19	3.13	8.77%	34.18%	1.18	0.10	0.04	8.57%	3.89%	4.93%	0.93%	20.73%	
508012.SH	招商科创REIT	产业园区	2024/12/31	3.20	0.72%	5.09%	0.78	0.07	0.03	9.01%	3.07%	4.44%	-0.49%	4.34%	
508092.SH	华夏金隅智造工场REIT	产业园区	2025/2/26	2.84	30.01%	67.66%	1.00	0.04	0.06	4.07%	6.36%	4.32%	4.63%	-	
180301.SZ	红土创新盐田港REIT	仓储物流	2021/6/21	2.30	2.91%	10.84%	40.67	0.24	0.36	3.39%	5.08%	0.82%	2.04%	10.27%	
508056.SH	中金普洛斯REIT	仓储物流	2021/6/21	3.89	2.11%	11.23%	50.86	0.16	0.23	1.01%	1.46%	0.54%	2.22%	12.44%	
508098.SH	嘉实京东仓储基础设施REIT	仓储物流	2023/2/8	3.51	11.64%	18.70%	21.09	0.10	0.17	3.21%	5.22%	2.56%	1.05%	25.96%	
180302.SZ	华夏深国际REIT	仓储物流	2024/7/9	2.49	0.00%	27.65%	2.78	0.07	0.08	6.24%	6.39%	2.41%	5.29%	29.04%	
180303.SZ	华泰宝湾物流REIT	仓储物流	2024/10/29	4.06	0.30%	8.23%	0.99	0.05	0.02	7.08%	2.18%	1.33%	-0.35%	12.73%	
508048.SH	华安外高桥REIT	仓储物流	2024/12/25	2.79	8.17%	37.89%	0.75	0.03	0.03	3.61%	3.81%	2.92%	3.37%	22.95%	
508078.SH	中航易商仓储物流REIT	仓储物流	2025/1/24	2.63	15.30%	30.10%	1.43	0.11	0.10	5.05%	4.66%	4.52%	4.84%	-	
508084.SH	汇添富九州通医药REIT	仓储物流	2025/2/27	2.90	28.22%	41.66%	0.92	0.06	0.03	5.55%	3.29%	2.37%	0.65%	-	
180305.SZ	南方顺丰物流REIT	仓储物流	2025/4/21	3.29	13.53%	15.62%	2.20	0.22	0.20	7.20%	-	1.01%	-	-	
180501.SZ	红土创新深圳安居REIT	保障性租赁住房	2022/8/31	2.48	29.99%	64.77%	19.30	0.14	0.10	5.89%	3.98%	1.57%	0.35%	14.32%	
508058.SH	中金厦门安居REIT	保障性租赁住房	2022/8/31	2.60	30.00%	86.77%	25.88	0.13	0.20	4.03%	6.12%	-0.05%	6.04%	22.38%	
508068.SH	华夏北京保障房REIT	保障性租赁住房	2022/8/31	2.51	30.00%	85.28%	19.69	0.18	0.17	5.63%	5.19%	-1.40%	2.14%	20.95%	
508077.SH	华夏基金华润有巢REIT	保障性租赁住房	2022/12/9	2.42	16.84%	56.77%	18.16	0.10	0.09	3.03%	2.89%	0.11%	3.16%	20.57%	
508031.SH	国泰君安城投宽庭保租房REIT	保障性租赁住房	2024/1/12	3.05	-0.07%	44.67%	6.21	0.17	0.12	2.53%	1.81%	4.62%	0.97%	19.69%	
180502.SZ	招商基金蛇口租赁住房REIT	保障性租赁住房	2024/10/23	2.73	7.15%	45.50%	3.13	0.07	0.06	5.14%	4.13%	2.58%	-0.42%	24.19%	
508055.SH	汇添富上海地产租赁住房REIT	保障性租赁住房	2025/3/31	2.72	29.99%	46.48%	1.31	0.07	0.06	4.95%	4.04%	-1.31%	3.40%	-	
508085.SH	华泰苏州恒泰租赁住房REIT	保障性租赁住房	2025/5/21	2.73	29.99%	52.82%	0.34	0.34	0.00	22.80%	0.00%	17.56%	0.00%	-	
508017.SH	华夏幸茂商业REIT	消费基础设施	2024/3/12	2.67	0.56%	42.12%	3.80	0.10	0.07	6.78%	4.81%	1.96%	4.83%	29.82%	
508011.SH	嘉实物美消费REIT	消费基础设施	2024/3/12	2.38	0.67%	82.27%	4.10	0.08	0.06	4.26%	3.01%	0.66%	7.09%	43.38%	
180601.SZ	华夏华润商业REIT	消费基础设施	2024/3/14	6.90	0.04%	48.14%	3.21	0.10	0.06	1.60%	0.93%	0.73%	2.92%	17.92%	
180602.SZ	中金印力消费REIT	消费基础设施	2024/4/30	3.26	0.00%	41.28%	5.49	0.12	0.13	1.84%	2.00%	1.83%	2.51%	34.30%	
508002.SH	华安百联消费REIT	消费基础设施	2024/8/16	2.33	3.34%	53.86%	3.62	0.16	0.18	6.06%	6.63%	-0.26%	4.03%	48.90%	
508005.SH	华夏首创奥莱REIT	消费基础设施	2024/8/28	2.47	5.79%	72.09%	2.49	0.08	0.10	3.87%	4.83%	-1.81%	2.01%	40.68%	
180603.SZ	华夏大悦城商业REIT	消费基础设施	2024/9/20	3.32	0.21%	61.69%	2.03	0.03	0.03	1.27%	1.06%	3.23%	2.13%	49.21%	
180605.SZ	易方达华威市场REIT	消费基础设施	2025/1/24	3.03	30.00%	72.32%	1.35	0.05	0.05	4.16%	3.65%	1.76%	4.53%	-	
180201.SZ	平安广州广河REIT	高速公路	2021/6/21	13.02	0.68%	-4.47%	15.63	0.07	0.05	1.25%	0.84%	0.64%	0.77%	3.53%	
508001.SH	浙商沪杭甬REIT	高速公路	2021/6/21	8.72	4.97%	26.75%	11.44	0.08	0.04	1.97%	1.04%	1.50%	0.78%	9.12%	
180202.SZ	华夏越秀高速REIT	高速公路	2021/12/14	7.10	22.76%	12.23%	9.82	0.05	0.05	2.40%	2.22%	0.00%	1.51%	3.28%	
508018.SH	华夏中国交建REIT	高速公路	2022/4/28	9.40	2.20%	-31.35%	34.76	0.20	0.09	2.56%	1.20%	3.14%	0.78%	17.95%	
508008.SH	国金中国铁建REIT	高速公路	2022/7/8	9.59	0.28%	23.74%	11.50	0.11	0.09	7.30%	5.98%	-0.12%	-1.26%	5.61%	
508066.SH	华泰江苏交控REIT	高速公路	2022/11/15	7.64	0.05%	14.80%	9.34	0.04	0.06	3.69%	5.67%	5.03%	3.39%	23.48%	
508009.SH	中金安徽交控REIT	高速公路	2022/11/22	10.88	-4.50%	-3.59%	13.45	0.17	0.12	4.01%	2.76%	4.12%	1.05%	22.69%	
508007.SH	中金山东高速REIT	高速公路	2023/10/27	7.46	0.36%	36.68%	4.30	0.05	0.05	2.91%	2.75%	-0.34%	1.86%	13.51%	
508033.SH	易方达深高速REIT	高速公路	2024/3/29	6.83	0.04%	16.07%	2.99	0.07	0.05	3.92%	2.87%	3.32%	-0.89%	10.37%	
508086.SH	工银河北高速REIT	高速公路	2024/6/28	5.70	0.04%	6.93%	1.80	0.05	0.02	2.62%	0.78%	2.55%	-0.37%	7.52%	
508069.SH	华夏南京交通高速公路REIT	高速公路	2024/11/1	5.45	0.02%	39.90%	0.72	0.02	0.04	1.57%	3.35%	-3.06%	9.13%	31.37%	
180203.SZ	招商高速公路REIT	高速公路	2024/11/21	6.99	-0.17%	23.38%	0.95	0.11	0.02	13.93%	3.30%	11.54%	0.93%	27.94%	
508036.SH	平安宁波交投REIT	高速公路	2024/12/26	8.09	6.39%	35.35%	1.15	0.03	0.03	1.69%	1.59%	5.73%	0.72%	24.76%	
508006.SH	富国首创水务REIT	生态环保	2021/6/21	3.70	4.95%	32.62%	33.91	0.10	0.09	4.06%	3.88%	-0.42%	0.34%	2.93%	
180801.SZ	中航首钢绿能REIT	生态环保	2021/6/21	13.38	9.95%	26.54%	5.66	0.04	0.02	4.94%	2.57%	0.32%	-0.98%	-0.58%	
180401.SZ	鹏华深圳能源REIT	能源类	2022/7/26	5.90	21.52%	42.12%	17.42	0.12	0.13	4.18%	4.63%	-0.32%	1.50%	-0.11%	
508096.SH	中航京能光伏REIT	能源类	2023/3/29	9.78	12.37%	46.37%	6.10	0.05	0.04	3.33%	3.18%	0.55%	-0.91%	9.03%	
508028.SH	中信建投国家电投新能源REIT	能源类	2024/7/2	9.80	1.94%	14.51%	4.05	0.10	0.07	2.31%	1.65%	1.61%	-0.57%	13.17%	
508026.SH	嘉实中国电建清洁能源REIT	能源类	2024/3/28	2.68	3.51%	75.08%	4.63	0.06	0.04	3.28%	2.13%	2.47%	-0.02%	17.43%	
508089.SH	华夏特变电工新能源REIT	能源类	2024/7/2	3.88	22.30%	42.85%	3.27	0.13	0.11	14.34%	11.71%	0.95%	0.25%	4.99%	
508015.SH	中信建投明阳智能新能源REIT	能源类	2024/7/23	6.41	11.50%	48.89%	0.92	0.01	0.01	2.62%	1.70%	4.40%	-0.22%	16.10%	
180402.SZ	工银绿能清洁能源REIT	能源类	2024/12/10	5.34	19.07%	51.64%	0.96	0.03	0.02	6.79%	5.06%	2.25%	0.32%	19.19%	
180701.SZ	银华绍兴原水水利REIT	水务设施	2024/11/6	2.83	18.03%	57.57%	3.35	0.07	0.06	3.53%	2.97%	1.76%	1.01%	13.44%	
508087.SH	国泰君安济南能源供热REIT	市政设施	2025/2/17	7.48	30.00%	59.84%	0.47	0.01	0.01	2.51%	1.89%	-0.33%	-0.03%	-	

数据来源：Wind，国金证券研究所

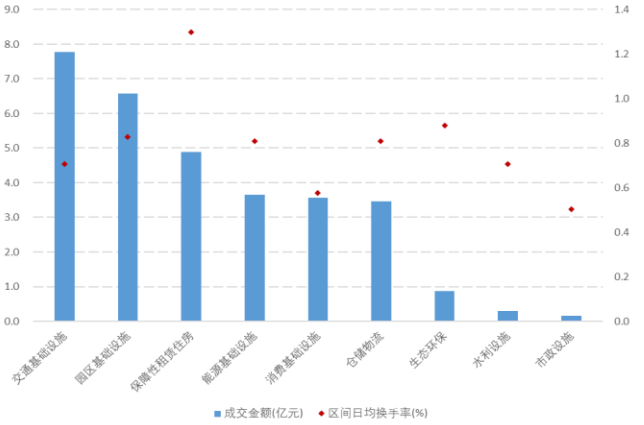
1.3 二级市场表现：资金流入及大宗交易情况

- **主力资金流量层面，**本周主力净流入额排名前三的是华泰苏州恒泰租赁住房REIT、平安广州广河REIT、红土创新盐田港REIT，其对应的本周连续流入天数分别是2天、5天、-1天。
- **各行业类型层面，**本周成交额排名前三的是交通基础设施、园区基础设施、保障性租赁住房；本周区间日均换手率排名前三的是保障性租赁住房、生态环保、园区基础设施。
- **大宗交易层面，**本周一共有5个大宗交易日，其中星期三的大宗成交额最高，为10058.23万元；从REITs层面来看，本周大宗交易成交额排名前三的是华夏华润商业REIT、汇添富上海地产租赁住房REIT、易方达深高速REIT，其平均折溢价率分别为-0.45%、-0.12%、-0.76%。

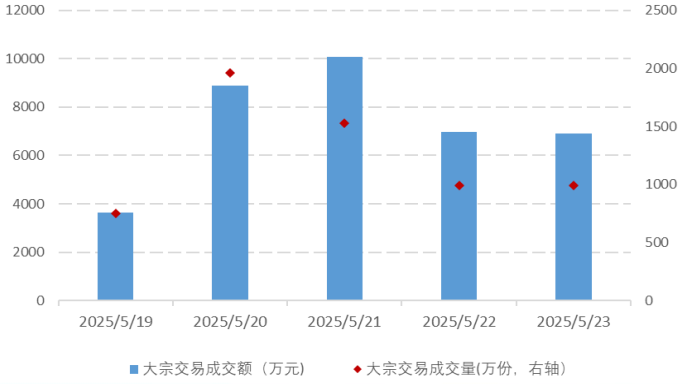
当周主力资金流量（万元）



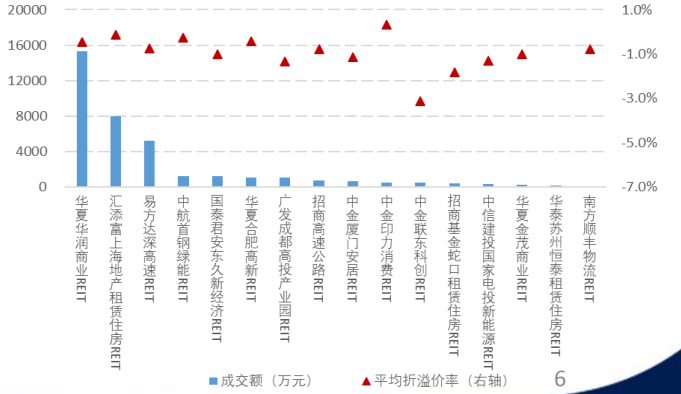
各行业类型当周成交额 & 换手情况



当周大宗交易成交量 & 成交额整体情况



大宗交易成交情况（分产品）



数据来源：Wind，国金证券研究所

2.1 估值情况：公募REITs当周估值情况一览

国金证券 SINOLINK SECURITIES

- **P/FFO指标方面，**本周红土创新盐田港REIT、中金普洛斯REIT、华泰宝湾物流REIT、中航易商仓储物流REIT、东吴苏园产业REIT、建信中关村REIT、华夏合肥高新REIT、国君临港创新产业园REIT、国君东久新经济REIT、华夏和达高科REIT、易方达广开产园REIT、华夏基金华润有巢REIT、国泰君安城投宽庭保租房REIT、汇添富上海地产租赁住房REIT、嘉实物美消费REIT、华夏华润商业REIT、中金印力消费REIT、华安百联消费REIT、浙商沪杭甬REIT、国金中国铁建REIT、中金安徽交控REIT、易方达深高速REIT、工银河北高速REIT、平安宁波交投REIT、中航首钢绿能REIT、鹏华深圳能源REIT、中航京能光伏REIT、中信建投明阳智能新能源REIT、工银蒙能清洁能源REIT动态P/FFO低于所属行业类型的同类均值。
- **P/NAV指标方面，**本周估值分位数较低呈现出低估状态的前三只REITs分别是国君临港创新产业园REIT、招商科创REIT、红土创新盐田港REIT。
- **预期现金分派率方面，**本周排名前三的是易方达深高速REIT、浙商沪杭甬REIT、国金中国铁建REIT。

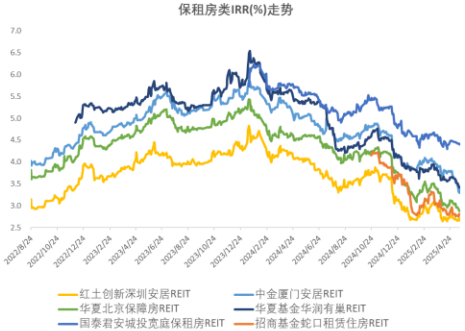
基金代码	基金简称	项目性质	行业类型	P/FFO*		P/NAV		IRR（%）		PV乘数	2025预期现金分派率**
				动态	行业类型均值对比	当前值	当前分位数	当前值	当前分位数		
180301.SZ	红土创新盐田港REIT	产权类	仓储物流	21.79	低	1.01	37.20%	6.19	77.80%	1.03	4.47%
508056.SH	中金普洛斯REIT	产权类	仓储物流	20.46	低	0.98	46.70%	5.81	56.00%	1.05	5.00%
508098.SH	嘉实京东仓储基础设施REIT	产权类	仓储物流	25.57	高	1.21	97.50%	5.10	12.90%	1.28	4.19%
180302.SZ	华夏深国际REIT	产权类	仓储物流	25.85	高	1.24	97.60%	5.97	0.90%	1.22	3.87%
180303.SZ	华泰宝湾物流REIT	产权类	仓储物流	23.67	低	1.06	80.20%	5.97	8.00%	1.04	4.22%
508048.SH	华安外高桥REIT	产权类	仓储物流	25.77	高	1.38	95.80%	3.42	0.00%	1.43	3.88%
508078.SH	中航易商仓储物流REIT	产权类	仓储物流	24.04	低	1.30	93.30%	5.19	1.30%	1.10	4.16%
508084.SH	汇添富九州通医药REIT	产权类	仓储物流	27.30	高	1.42	89.40%	3.79	1.70%	1.46	3.66%
180305.SZ	南方顺丰物流REIT	产权类	仓储物流	25.37	高	1.16	76.10%	5.36	9.50%	1.24	3.94%
180101.SZ	博时蛇口产园REIT	产权类	产业园区	26.08	高	0.96	40.60%	6.34	62.80%	0.84	4.60%
508027.SH	东吴苏园产业REIT	产权类	产业园区	18.65	低	0.97	42.40%	5.72	67.90%	0.99	4.84%
508000.SH	华安张江产业园REIT	产权类	产业园区	28.71	高	1.01	40.60%	4.67	61.40%	1.01	4.31%
508099.SH	建信中关村REIT	产权类	产业园区	23.46	低	0.96	55.40%	5.72	69.30%	0.77	2.21%
180102.SZ	华夏合肥高新REIT	产权类	产业园区	19.09	低	0.96	69.60%	6.10	59.60%	1.07	5.23%
508021.SH	国君临港创新产业园REIT	产权类	产业园区	23.33	低	1.05	29.20%	6.24	42.20%	1.22	3.64%
508088.SH	国君东久新经济REIT	产权类	产业园区	22.96	低	1.15	52.50%	6.20	42.60%	1.29	4.20%
180103.SZ	华夏和达高科REIT	产权类	产业园区	19.59	低	1.01	99.40%	6.55	66.90%	0.86	4.83%
508019.SH	中金湖北科投光谷REIT	产权类	产业园区	33.01	高	0.98	94.10%	5.94	38.50%	0.98	5.24%
508022.SH	博时津开产园REIT	产权类	产业园区	26.62	高	1.39	96.80%	3.27	0.00%	1.40	3.76%
180105.SZ	易方达广开产园REIT	产权类	产业园区	18.29	低	0.93	41.10%	6.18	67.00%	0.94	5.47%
508003.SH	中金联东科创REIT	产权类	产业园区	25.64	高	1.23	90.10%	5.20	4.50%	1.21	3.90%
508097.SH	华泰南京建邺REIT	产权类	产业园区	26.00	高	1.35	82.10%	3.73	23.20%	1.29	3.85%
508010.SH	中金重庆海江REIT	产权类	产业园区	27.19	高	1.46	95.20%	3.12	1.80%	1.40	3.68%
180106.SZ	广发成都高投产业园REIT	产权类	产业园区	24.32	高	1.34	40.00%	3.02	5.00%	1.31	4.11%
508012.SH	招商科创REIT	产权类	产业园区	22.16	低	1.05	34.70%	4.96	11.90%	0.98	4.51%
508092.SH	华夏金隅智造工场REIT	产权类	产业园区	24.10	高	1.68	91.30%	0.23	0.00%	1.69	4.15%
180501.SZ	红土深圳安居REIT	产权类	保障性租赁住房	36.77	高	1.49	98.70%	2.60	0.30%	1.57	2.63%
508058.SH	中金厦门安居REIT	产权类	保障性租赁住房	38.66	高	1.76	99.50%	3.30	0.60%	1.77	2.62%
508068.SH	华夏北京保障房REIT	产权类	保障性租赁住房	38.91	高	1.65	100.00%	2.93	1.00%	1.81	2.51%
508077.SH	华夏基金华润有巢REIT	产权类	保障性租赁住房	58.60%	低	1.41	58.60%	3.41	0.30%	1.52	2.85%
508081.SH	国泰君安城投宽庭保租房REIT	产权类	保障性租赁住房	32.63	低	1.37	91.00%	4.21	0.30%	1.36	3.07%
180502.SZ	招商基金安居保租房REIT	产权类	保障性租赁住房	35.60	高	1.43	86.50%	2.68	0.70%	1.54	2.81%
508055.SH	汇添富上海地产租赁住房REIT	产权类	保障性租赁住房	35.23	低	1.46	97.10%	3.05	17.10%	1.57	2.84%
508085.SH	华泰外滩恒泰租赁住房REIT	产权类	保障性租赁住房	38.21	高	1.53	100.00%	2.74	0.00%	1.66	2.62%
508017.SH	华夏金茂商业REIT	产权类	消费基础设施	27.38	高	1.29	98.20%	4.08	1.00%	1.31	3.76%
508011.SH	嘉实物美消费REIT	产权类	消费基础设施	24.70	低	1.47	83.70%	0.13	0.60%	1.57	4.09%
180601.SZ	华夏华润商业REIT	产权类	消费基础设施	26.88	低	1.38	96.10%	3.17	1.00%	1.17	3.72%
180602.SZ	中金印力消费REIT	产权类	消费基础设施	25.91	低	1.29	98.00%	3.79	0.70%	1.08	3.77%
508002.SH	华安百联消费REIT	产权类	消费基础设施	24.13	低	1.51	97.20%	0.85	3.80%	1.52	4.14%
508005.SH	华夏首创奥莱REIT	产权类	消费基础设施	29.04	高	1.58	97.10%	3.17	9.70%	1.60	3.44%
180603.SZ	华夏大悦城商业REIT	产权类	消费基础设施	29.66	高	1.53	96.80%	1.30	0.60%	1.57	3.37%
180605.SZ	易方达华威市场REIT	产权类	消费基础设施	27.49	高	1.68	93.30%	1.89	4.00%	1.69	3.64%
180201.SZ	平安广州广河REIT	特许经营权类	高速公路	12.10	高	0.89	79.40%	10.65	53.70%	0.79	8.00%
508001.SH	浙商沪杭甬REIT	特许经营权类	高速公路	8.48	低	1.08	80.40%	3.75	1.70%	1.06	11.19%
180202.SZ	华夏越秀REIT	特许经营权类	高速公路	11.88	高	0.90	38.50%	6.46	49.20%	0.89	6.56%
508018.SH	华夏中国交建REIT	特许经营权类	高速公路	17.55	高	0.63	60.20%	11.08	44.40%	0.62	4.72%
508008.SH	国金中国铁建REIT	特许经营权类	高速公路	9.08	低	1.07	77.40%	3.86	9.00%	1.11	10.77%
508066.SH	华泰江苏交控REIT	特许经营权类	高速公路	12.54	高	1.25	77.50%	5.92	0.00%	1.12	8.16%
508009.SH	中金安徽交控REIT	特许经营权类	高速公路	10.37	低	0.90	99.10%	8.32	29.70%	0.89	7.42%
508007.SH	中金山东高速REIT	特许经营权类	高速公路	18.81	高	1.28	95.70%	4.86	7.90%	1.29	5.59%
508033.SH	易方达深高速REIT	特许经营权类	高速公路	7.49	低	1.12	88.00%	4.71	0.30%	1.11	13.56%
508086.SH	工银河北高速REIT	特许经营权类	高速公路	9.69	低	1.08	85.60%	7.18	20.20%	1.05	11.32%
508069.SH	华夏南京交通高速公路REIT	特许经营权类	高速公路	12.24	高	1.25	100.00%	1.75	5.20%	1.29	8.17%
180203.SZ	招商高速公路REIT	特许经营权类	高速公路	12.74	高	1.11	51.60%	4.55	0.00%	1.08	7.85%
508036.SH	平安宁波交投REIT	特许经营权类	高速公路	9.86	低	1.32	89.40%	-1.26	0.00%	1.33	10.14%
508006.SH	富国首创水务REIT	特许经营权类	生态环保	13.85	高	1.39	62.00%	2.76	47.70%	1.36	6.74%
180801.SZ	中航首钢绿能REIT	特许经营权类	生态环保	11.38	低	1.21	46.10%	5.31	64.70%	1.23	6.14%
180401.SZ	鹏华深圳能源REIT	特许经营权类	能源类	8.83	低	1.19	67.20%	3.88	60.90%	1.19	9.59%
508096.SH	中航京能光伏REIT	特许经营权类	能源类	10.52	低	1.49	94.10%	1.60	10.40%	1.46	10.08%
508028.SH	中信建投国家电投新能源REIT	特许经营权类	能源类	13.17	高	1.15	92.90%	2.60	2.20%	1.18	9.01%
508026.SH	嘉实中国电建清洁能源REIT	特许经营权类	能源类	22.04	高	1.76	91.60%	1.90	0.00%	1.77	4.25%
508089.SH	华夏特变电工新能源REIT	特许经营权类	能源类	14.31	高	1.42	91.60%	0.96	5.50%	1.38	6.99%
508015.SH	中信建投明阳智能新能源REIT	特许经营权类	能源类	12.04	低	4.43	90.50%	-0.10	0.00%	1.39	8.30%
180402.SZ	工银蒙能清洁能源REIT	特许经营权类	能源类	8.91	低	1.52	83.10%	-1.35	2.80%	1.54	11.22%
180701.SZ	银华绍兴原水水利REIT	特许经营权类	水利设施	23.31	高	1.64	90.60%	1.84	2.30%	1.60	4.29%
508087.SH	国泰君安济南能源供热REIT	特许经营权类	市政设施	19.81	高	1.60	86.10%	1.86	20.00%	1.69	5.05%

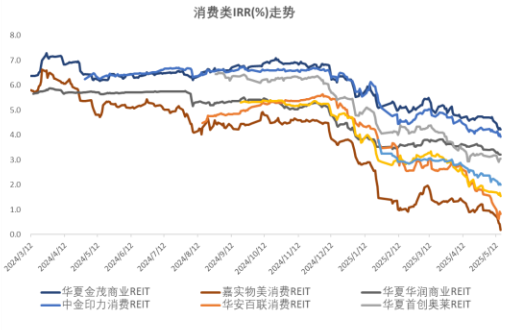
数据来源：Wind，国金证券研究所

2.2 估值情况：公募REITs中债IRR走势（分类型）

国金证券 SINOLINK SECURITIES

- 截至本周五，内部收益率（IRR）排名前三的产品是华夏中国交建REIT、平安广州广河REIT、中金安徽交控REIT，对应IRR分别为11.08%、10.65%、8.32%。





数据来源：Wind，国金证券研究所

3 相关性分析：相关系数（大类资产＆行业指数）

国金证券 SINOLINK SECURITIES

- **REITs与各大类资产相关系数层面，**本周REITs与上证指数的相关系数最高，为0.22；本周REITs与沪深300的相关系数为0.20，REITs与创业板指的相关系数为0.13，REITs与中小盘的相关系数为0.18， REITs与中证转债的相关系数为0.20, REITs与中证全债的相关系数为0.04，REITs与黄金的相关系数为0.04，REITs与原油指数的相关系数为0.09。

REITs指数与大类资产相关系数测算

统计类型	股票资产				转债	纯债	大宗商品	
	上证指数	沪深300	创业板指	中小盘	中证转债	中证全债	黄金	原油指数
REITs	0.22	0.20	0.13	0.18	0.20	0.04	0.04	0.08
产权类	0.21	0.19	0.12	0.17	0.18	0.04	0.03	0.08
特许经营权类	0.19	0.18	0.13	0.17	0.19	0.04	0.05	0.07
产业园区类	0.22	0.20	0.14	0.20	0.20	-0.01	0.03	0.10
仓储物流类	0.19	0.18	0.11	0.15	0.17	0.01	0.05	0.07
生态环保类	0.17	0.15	0.11	0.16	0.16	0.05	0.02	0.07
高速公路类	0.18	0.18	0.13	0.16	0.19	0.01	0.05	0.07
能源类	0.04	0.05	0.03	0.04	0.08	0.10	0.06	-0.01
保租房类	0.03	0.03	-0.02	0.00	0.06	0.28	0.03	-0.01
消费类	-0.01	-0.01	-0.03	-0.02	0.04	0.22	0.01	-0.01

注：REITs各类型指数与大类资产相关系数测算区间均为REITs上市至今；相关系数结果为基于各资产价格波动性，即单日涨跌幅计算

公募REITs相关系数（大类资产＆行业指数）

项目性质	行业类别	基金简称	大类资产 沪深300	创业板指	中证全债	黄金	原油	行业指数	
产权类	产业园区	博时蛇口产园REIT	0.19	0.16	-0.01	0.12	0.08	园区综合开发（中信）	0.17
		东吴苏园产业REIT	0.14	0.11	0.01	0.09	0.08		0.11
		华安张江产业园REIT	0.16	0.09	0.00	0.11	0.08		0.15
		建信中关村REIT	0.12	0.12	-0.01	0.08	0.06		0.11
		华夏合肥高新REIT	0.00	0.01	0.05	0.05	0.23		0.08
		国君临港创新REIT	0.04	0.06	0.02	0.02	-0.01		0.03
		国君东久新经济REIT	0.07	0.05	0.06	0.04	0.04		-0.02
		华夏和达高科REIT	0.06	0.04	0.01	0.03	0.05		0.07
		中金湖北科投光谷REIT	0.04	0.02	0.07	0.06	0.04		0.07
		博时津开产园REIT	0.01	0.01	0.19	0.04	0.00		0.06
		易方达广开产园REIT	-0.22	-0.25	0.24	-0.11	0.08		-0.32
		广发成都高投产业园REIT	-0.05	-0.06	0.05	-0.02	0.03		-0.05
		招商科创REIT	0.16	0.10	0.08	0.15	0.12		0.00
		中金联东科创REIT	-0.08	-0.09	0.12	0.15	0.01		-0.07
		中金重庆两江REIT	-0.16	-0.15	0.33	0.11	0.20		-0.17
		华泰南京建邺REIT	-0.03	0.00	0.31	0.18	0.15		-0.06
		华夏金隅智造工场REIT	0.24	0.24	-0.02	0.00	-0.34		0.14
	仓储物流	红土创新盐田港REIT	0.18	0.12	0.02	0.11	0.06	仓储物流（中万）	0.18
		中金普洛斯REIT	0.12	0.06	0.04	0.07	0.04		0.15
		嘉实京东仓储基础设施REIT	0.11	0.10	0.03	0.04	0.03		0.13
		华夏深国际REIT	0.03	0.05	0.05	-0.03	0.02		0.00
		华安外高桥REIT	-0.21	-0.21	0.18	0.07	0.19		-0.25
		中航易商仓储物流REIT	0.10	0.09	0.07	0.10	0.11		0.03
		华泰宝湾物流REIT	-0.04	-0.06	-0.11	0.01	-0.06		-0.01
		汇添富九州通医药REIT	0.15	0.06	-0.09	-0.12	-0.16		0.07
	保障性租赁住房	红土创新深圳安居REIT	0.02	-0.02	0.17	-0.01	-0.06	房屋租赁指数	0.02
		中金厦门安居REIT	0.02	-0.04	0.13	-0.03	-0.04		0.01
		华夏北京保障房REIT	0.02	-0.04	0.15	-0.03	-0.08		0.02
		华夏基金华润有巢REIT	0.07	0.03	0.13	0.05	0.00		0.07
		国君城投宽庭保租房REIT	-0.03	-0.04	0.21	0.00	0.02		-0.01
		招商基金蛇口租赁住房REIT	-0.14	-0.12	0.33	0.02	0.16		-0.12
	消费基础设施	华夏金茂商业REIT	0.01	0.01	0.07	0.03	-0.02	商业地产（中万）	0.06
		嘉实物美消费REIT	-0.02	-0.04	0.19	0.08	-0.05		0.04
		华夏华润商业REIT	-0.03	-0.03	0.23	-0.01	-0.04		-0.02
		中金印力消费REIT	0.03	0.02	0.16	0.11	0.07		-0.04
		华安百联消费REIT	0.01	-0.04	0.08	0.04	0.07		-0.05
		华夏首创奥莱REIT	-0.02	0.00	0.26	0.02	-0.01		-0.10
		华夏大悦城商业REIT	-0.06	-0.04	0.26	0.04	0.03		-0.06
		易方达华威市场REIT	0.14	0.09	0.09	0.08	0.02		-0.08
特许经营权类	生态环保	富国首创水务REIT	0.16	0.12	0.05	0.11	0.07	环保及水务（中信）	0.17
		中航首钢绿能REIT	0.10	0.08	0.06	0.05	0.05		0.11
	高速公路	平安广州广河REIT	0.08	0.03	0.05	0.11	0.04	高速公路（中万）	0.13
		浙商沪杭甬REIT	0.16	0.12	0.05	0.14	0.05		0.17
		华夏越秀高速REIT	0.13	0.11	0.03	0.08	0.05		0.14
		华夏中国交建REIT	0.17	0.12	0.09	0.05	0.01		0.10
		国金中国铁建REIT	0.14	0.12	0.03	0.09	0.06		0.14
		华泰江苏交控REIT	0.03	0.03	0.00	0.08	0.08		0.04
		中金安徽交控REIT	0.13	0.12	-0.02	0.09	0.04		0.03
		中金山东高速REIT	-0.02	-0.03	0.09	0.08	0.06		-0.02
		易方达深高速REIT	0.06	0.04	0.13	0.02	0.00		0.10
		工银河北高速REIT	0.04	0.05	0.06	0.07	0.05		-0.01
		平安宁波交投REIT	-0.09	-0.07	0.19	0.12	0.02		-0.05
		华夏南京交通高速公路REIT	-0.10	-0.08	-0.03	0.16	0.07		-0.18
	能源类	鹏华深圳能源REIT	0.04	0.02	0.08	0.04	0.06	清洁能源	0.07
		中信建投国家电投新能源REIT	0.01	0.00	0.17	0.03	0.02		0.02
		中航京能光伏REIT	0.04	0.04	0.00	-0.02	0.06		0.04
		嘉实中国电建清洁能源REIT	-0.08	-0.07	0.22	0.00	-0.05		-0.10
		华夏特变电工新能源REIT	-0.08	-0.10	0.22	-0.02	0.04		-0.12
		中信建投明阳智能新能源REIT	-0.15	-0.13	0.18	-0.23	-0.10		-0.14
		工银绿能清洁能源REIT	0.00	-0.03	0.43	0.01	-0.01		-0.10

*：我国公募REITs上市时间较短，与大类资产相关性结果仅供参考，上表数据为上市以来基于各资产单日价格涨跌计算的相关性结果；
**：相关性分析部分仅展示上市时间满一个月的REITs产品

数据来源：Wind，国金证券研究所

4.1 一级市场：在审项目跟踪

国金证券 SINOLINK SECURITIES

- 截止2025年5月23日，仍在交易所受理阶段的REITs产品共有12只，处于已通过待上市状态的REITs共有2只；本周中金中国绿发商业资产REIT获批通过，处于待发行阶段。

REITs简称	项目性质	项目类型	所处阶段	受理日期	原始权益人	底层项目	项目估值（亿元）
中金亦庄产业园REIT	产权类	产业园区	已通过	2024/9/12	北京亦庄盛元投资开发集团有限公司	位于北京经济技术开发区融兴北一街11号院的高端汽车及新能源汽车关键零配件产业园的N12与N20项目	10.26
中金中国绿发商业资产REIT	产权类	消费基础设施	已通过	2025/3/4	山东鲁能商业管理有限公司	位于山东省济南市市中区的领秀城贵和购物中心	15.65
REITs简称	项目性质	项目类型	所处阶段	受理日期	原始权益人	底层项目	项目估值（亿元）
建信金风新能源REIT	特许经营权类	风电	已反馈	2023/9/4	青岛天润启航（实际控制人为金风科技）	位于江西省赣州市的全南天排山风电项目	8.81
建信建融家园租赁住房REIT	产权类	保租房	已反馈	2024/3/1	建信住房服务有限责任公司	分别位于北京大兴、上海宝山、江苏苏州的保障房项目	9.86
华夏万纬仓储物流REIT	产权类	仓储物流	已反馈	2024/3/1	深圳市万纬物流投资有限公司	位于广州的佛山南海项目、浙江的绍兴诸暨项目和浙江的湖州德清项目，均为高标准物流仓储项目	11.49
中信建投沈阳国际软件园REIT	产权类	产业园区	已反馈	2024/11/1	沈阳国际软件园产业发展有限公司,沈阳国际软件园有限公司	位于辽宁省沈阳市浑南区，包括沈阳国际软件园昂立信息园、沈阳国际软件园一期、二期三个园区	11.84
创金合信首农产业园REIT	产权类	产业园区	已反馈	2024/11/29	北京首农信息产业投资有限公司	位于北京市海淀区西二旗西路 16 号院的首农元中心项目	33.01
中银中外运仓储物流REIT	产权类	仓储物流	已反馈	2024/12/30	中国外运股份有限公司	包括无锡物流项目、瑞达昆山物流项目、瑞达金华物流项目昆山千灯物流项目、天津建合物流项目和成都空港物流项目	11.56
华夏华电清洁能源REIT	特许经营权类	能源类	已反馈	2025/3/12	华电国际电力股份有限公司,杭州市燃气集团有限公司,杭州钱塘新区产业发展集团有限公司	位于浙江省杭州市钱塘区的江东项目	16.03
南方润泽科技数据中心REIT	产权类	数据中心	已反馈	2025/3/21	润泽科技发展有限公司	位于河北省廊坊经济技术开发区的润泽（廊坊）国际信息港A-18数据中心	42.03
南方万国数据中心REIT	产权类	数据中心	已反馈	2025/3/26	万国数据控股有限公司	位于昆山市花桥镇5远创路558号的国金数据中心	21.95
华夏凯德商业REIT	产权类	消费基础设施	已反馈	2025/4/18	CAPITALAND MALL ASIA LIMITED,长沙凯亭咨询管理有限公司,广州凯云管理咨询有限公司,广州云凯商业管理有限公司	位于湖南省长沙市雨花区的长沙凯德广场·雨花亭购物中心以及广东省广州市白云区的广州凯德广场·云尚购物中心	27.65
中金唯品会奥特莱斯REIT	产权类	消费基础设施	已受理	2025/5/9	杉杉商业集团有限公司	位于宁波市海曙区的杉井奥特莱斯	29.72
创金合信电子城产业园REIT	产权类	产业园区	已申报	2025/5/16	北京电子城有限责任公司	位于北京的科技大厦、研发A1楼及国电总部4号楼三个产业园区项目	11.10

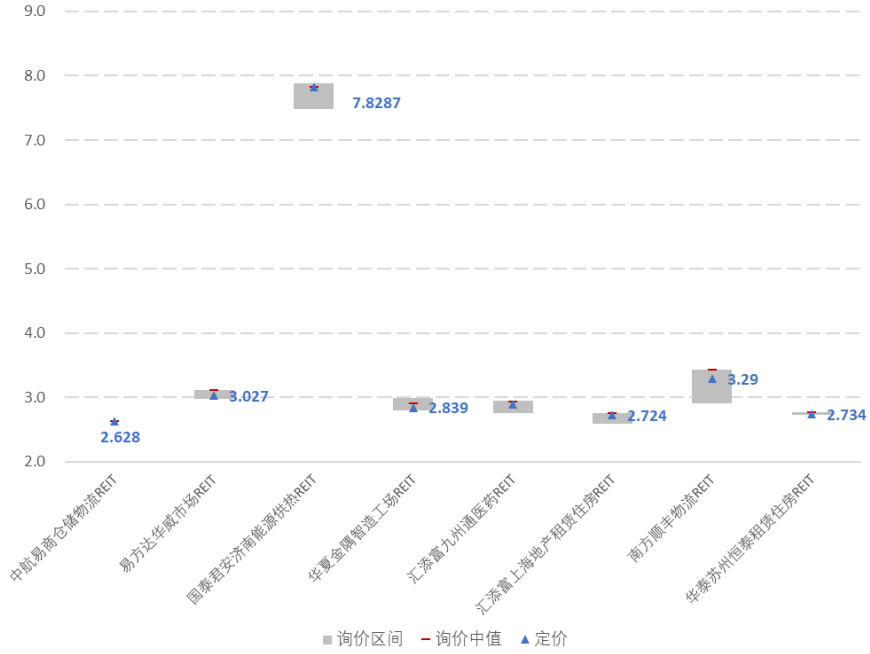
数据来源：Wind，上交所、深交所，国金证券研究所；统计截至2025/5/23

4.2 一级市场：询价定价及发售结构

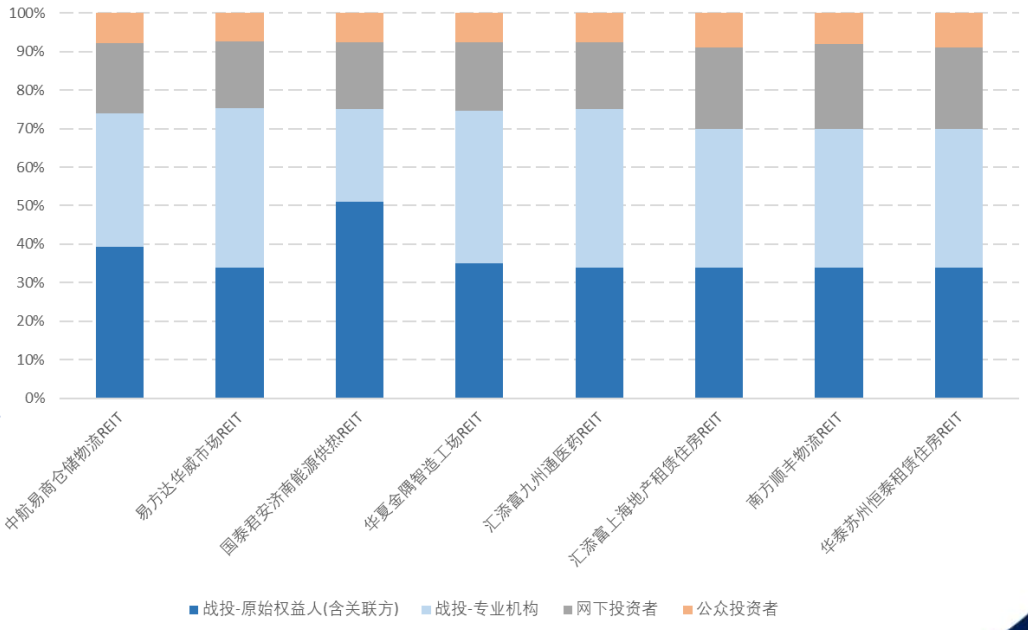
国金证券 SINOLINK SECURITIES

➢ 截止本周五（2025/5/19~2025/5/23），2025年共有8只REITs完成募集上市，2月以来新上市的华夏金隅智造工场REIT、汇添富九州通医药REIT、汇添富上海地产租赁住房REIT、南方顺丰物流REIT、华泰苏州恒泰租赁住房REIT，认购价格分别是2.839元、2.895元、2.724元、3.290元、2.734元，高于询价区间下限的幅度分别是1.76%、5.27%、5.01%、13.33%、0.4%，战配占比分别是74.57%、75.00%、70.00%、 70.00%、70.00% 。

2025年以来发行REITs募集询价与定价情况



2025年以来发行REITs持有人份额占比情况



数据来源：Wind，国金证券研究所

风险提示

国金证券 SINOLINK SECURITIES

1、**政策调整风险：**REITs相关政策规定存在不确定性；

2、**项目运营风险：**项目运营受市场或团队变动等影响可能不及预期；

3、**流动性风险：**二级市场流动性不足风险；

4、**估值波动风险：**经济冲击等导致项目估值波动的风险；

5、**基金治理风险：**外部委托管理模式下可能存在的利益冲突风险等；

注：基金相关信息及数据仅作为基金研究使用，不作为募集材料或者宣传材料；本文涉及所有基金历史业绩均不代表未来表现。

特别声明

国金证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告版权归“国金证券股份有限公司”（以下简称“国金证券”）所有，未经事先书面授权，任何机构和个人均不得以任何方式对本报告的任何部分制作任何形式的复制、转发、转载、引用、修改、仿制、刊发，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。经过书面授权的引用、刊发，需注明出处为“国金证券股份有限公司”，且不得对本报告进行任何有悖原意的删节和修改。

本报告的产生基于国金证券及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，但国金证券及其研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。本报告反映撰写研究人员的不同设想、见解及分析方法，故本报告所载观点可能与其他类似研究报告的观点及市场实际情况不一致，国金证券不对使用本报告所包含的材料产生的任何直接或间接损失或与此有关的其他任何损失承担任何责任。且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，在不作事先通知的情况下，可能会随时调整，亦可因使用不同假设和标准、采用不同观点和分析方法而与国金证券其它业务部门、单位或附属机构在制作类似的其他材料时所给出的意见不同或者相反。

本报告仅为参考之用，在任何地区均不应被视为买卖任何证券、金融工具的要约或要约邀请。本报告提及的任何证券或金融工具均可能含有重大的风险，可能不易变卖以及不适合所有投资者。本报告所提及的证券或金融工具的价格、价值及收益可能会受汇率影响而波动。过往的业绩并不能代表未来的表现。

客户应当考虑到国金证券存在可能影响本报告客观性的利益冲突，而不应视本报告为作出投资决策的唯一因素。证券研究报告是用于服务具备专业知识的投资者和投资顾问的专业产品，使用时必须经专业人士进行解读。国金证券建议获取报告人员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。报告本身、报告中的信息或所表达意见也不构成投资、法律、会计或税务的最终操作建议，国金证券不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。

在法律允许的情况下，国金证券的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务。

本报告并非意图发送、发布给在当地法律或监管规则下不允许向其发送、发布该研究报告的人员。国金证券并不因收件人收到本报告而视其为国金证券的客户。本报告对于收件人而言属高度机密，只有符合条件的收件人才能使用。根据《证券期货投资者适当性管理办法》，本报告仅供国金证券股份有限公司客户中风险评级高于C3级(含C3级）的投资者使用；本报告所包含的观点及建议并未考虑个别客户的特殊状况、目标或需要，不应被视为对特定客户关于特定证券或金融工具的建议或策略。对于本报告中提及的任何证券或金融工具，本报告的收件人须保持自身的独立判断。使用国金证券研究报告进行投资，遭受任何损失，国金证券不承担相关法律责任。

若国金证券以外的任何机构或个人发送本报告，则由该机构或个人为此发送行为承担全部责任。本报告不构成国金证券向发送本报告机构或个人的收件人提供投资建议，国金证券不为此承担任何责任。

此报告仅限于中国境内使用。国金证券版权所有，保留一切权利。