

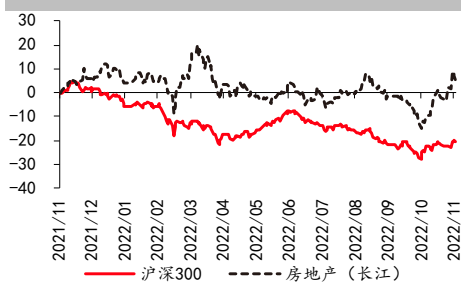
行业投资评级

强于大市 | 维持

行业基本情况

收盘点位	4021.77
52 周最高	4620.02
52 周最低	3201.08

行业相对指数表现（相对值，%）



资料来源：Wind，中邮证券研究所

研究所

分析师：刘清海

SAC 登记编号：S1340522080002

Email: liuqinghai@cnpsec.com

基础设施公募 REITs 周报 (2022. 11. 25-2022. 12. 02)
REITs 海外 P/FFO 估值有何启示？
● 专题视点

P/FFO 是海外 REITs 相对估值的主要方法，住宅和物流设施的 P/FFO 倍数高于其他类型。 P/FFO 估值属于相对估值模型的一种，其类似于股票估值中的市盈率等指标，二者的区别在于 P/FFO 估值考虑到 REITs 的资产会产生高额折旧会影响估值；因此在估值时通过 FFO 排除了物业折旧摊销和一次性物业买卖利得对 REITs 物业盈利能力影响，公式为“**FFO=净收益+摊销+折旧-不动产销售的资本利得**”。在美国市场，写字楼、物流设施、零售和住宅 REITs 占有所有美国 REITs 市值一半比重，其中住宅和物流设施的 P/FFO 倍数高于所有股票 REITs 的平均水平；此外美国基础设施、数据中心和仓储 REITs 的 P/FFO 倍数近年来增长较快。

● REITs 市场表现

本周 REITs 指数环比上周末下跌 2.06%。 本周产权型、特许经营权型 REITs 指数环比上周末上涨 0.70%、上涨 0.64%。产权型中，产业园区型、仓储物流型 REITs 指数环比上周末上涨 0.58%、上涨 0.59%。特许经营权型中，高速公路型、生态环保型、能源型 REITs 指数环比上周末上涨 0.74%、上涨 0.22%、上涨 0.89%。近一个月，REITs 指数跑输沪深 300 指数 7.31pcts。本周领涨的公募 REITs 为浙商沪杭甬 REIT，涨跌幅为 2.11%。

● REITs 成交额

本周 REITs 成交额为 16.00 亿元，环比 6.82%。 其中，产权型成交额环比 13.82%；特许经营权型成交额环比 1.60%。产权型中，产业园区型、仓储物流型成交额环比 25.64%、-1.03%。特许经营权型中，高速公路型、生态环保型、能源型 REITs 成交额环比 23.16%、6.79%、45.93%。

● REITs 换手率

本周 REITs 换手率为 0.89%。 其中，产权型、特许经营权型换手率为 0.79%、1.16%。产权型中，产业园区型、仓储物流型、保租房型换手率为 0.71%、0.38%、0.71%。特许经营权型中，高速公路型、生态环保型、能源型 REITs 换手率为 1.09%、1.11%、1.03%。

● 投资建议

积极参与投资，重点关注保租房、产业园区、仓储物流 REITs。 我国保租房、产业园区、仓储物流 REITs 底层资产基本位于核心一线、二线城市，具备安全性和一定成长性，随着产业升级进行，租金有望合理增长。

● 风险提示

公募 REITs 审批进度、疫情对底层资产现金流影响存在不确定性。

目录

1 专题视点：REITS 海外 P/FFO 估值有何启示？	4
1.1 P/FFO 是海外 REITs 相对估值的主要方法	4
1.2 FFO 的计算方法为净利润加回折旧摊销等调整项	4
1.3 住宅和物流设施的 P/FFO 倍数高于其他类型	5
1.4 投资建议	7
2 REITS 市场表现	8
2.1 指数表现	8
2.2 成交额	10
2.3 换手率	11
2.4 估值	12
3 发行审批	14
4 主要公告	15
5 政策新闻	16
6 风险提示	17

图表目录

图表 1 FFO 的计算公式	5
图表 2 美国住宅和工业 REITs 的 P/FFO 高于平均水平	5
图表 3 美国基础设施和数据中心 REITs 的 P/FFO 快速增长	5
图表 4 美国权益型 REITs 的 P/FFO 历年走高	6
图表 5 美国各业态 FFO 呈上升趋势	6
图表 6 本周 REITs 指数收于 124.14 点，环比上周末下跌 2.06%	8
图表 7 本周产权型 REITs 收于 132.18 点	9
图表 8 本周特许经营权型 REITs 收于 115.30 点	9
图表 9 本月 REITs 指数下跌 2.06%，跑输沪深 300 指数 7.31pcts	9
图表 10 各 REITs 近期具体走势	10
图表 11 本周 REITs 成交额 16.00 亿元，环比 6.82%	10
图表 12 近 2 周 REITs 每日成交额情况	11
图表 13 近 2 周产业园区及物流仓储 REITs 每日成交额	11
图表 14 近 2 周高速公路、环保、能源 REITs 每日成交额	11
图表 15 本周 REITs 换手率 0.89%，环比 0.08 pcts	12
图表 16 近 2 周 REITs 每日换手率情况	12
图表 17 近 2 周产业园区及仓储物流 REITs 每日换手率	12
图表 18 近 2 周高速公路、环保、能源 REITs 每日换手率	12
图表 19 各 REITs 估值情况	13
图表 20 REITs 项目审批进度	14
图表 21 公募 REITs 主要公告	15
图表 22 公募 REITs 最新政策与新闻	16

1 专题视点：REITs 海外 P/FFO 估值有何启示？

P/FFO 是海外 REITs 相对估值的主要方法，住宅和物流设施的 P/FFO 倍数高于其他类型。

P/FFO 估值属于相对估值模型的一种，其类似于股票估值中的市盈率等指标，二者的区别在于 P/FFO 估值考虑到 REITs 的资产会产生高额折旧会影响估值；因此在估值时通过 FFO 排除了物业折旧摊销和一次性物业买卖利得对 REITs 物业盈利能力影响，公式为“**FFO=净收益+摊销+折旧-不动产销售的资本利得**”。在美国市场，写字楼、物流设施、零售和住宅 REITs 占所有美国 REITs 市值一半比重，其中住宅和物流设施的 P/FFO 倍数高于所有股票 REITs 的平均水平；此外美国基础设施、数据中心和仓储 REITs 的 P/FFO 倍数近年来增长较快。

1.1 P/FFO 是海外 REITs 相对估值的主要方法

一般 P/FFO 估值 REITs 可分为三步，分别是：计算每股 FFO、调整 P/FFO 以及获得股价估值。

第一步：计算每股 FFO

通过目标 REITs 最近 12 个月的 FFO 或未来 12 个月的 FFO 的预测值除股份数计算出每股 FFO。

第二步：调整 P/FFO

以目标 REITs 历史 P/FFO 倍数的平均值或市场上与目标 REITs 的底层资产类型、位置、建设时间、财务杠杆等方面相近的可比 REITs 的 P/FFO 倍数为基础，根据对目标 REITs 的主观判断进行调整，若目标 REITs 的经营状况相对历史情况有提升或其比可比公司风险更低、管理层优势更明显等，则适当提高 P/FFO 乘数，反之则降低。

第三步：获得股价估值

利用目标 REITs 的 P/FFO 倍数与每股 FFO 相乘得到股价估值。

1.2 FFO 的计算方法为净利润加回折旧摊销等调整项

FFO 是将净利润加回折旧、摊销、出售资本利得等调整项后的现金流。REITs 通过投资底层资产获得稳定收益，盈利能力相同的 REITs 估值应该相近，这与上市公司股票常用的 P/E 估值逻辑一致；但 REITs 不适用 P/E 估值，其主要原因为 REITs 的资产会产生高额折旧；而现实中由于通货膨胀、建设成本上升等因素，许多不动产能够保值甚至升值。因此在净利润的基础上加回折旧更能反映 REITs 真实经营情况。将净利润加回折旧等调整项后的现金流定义为净营运现金流 (FFO)，公式为“**FFO=净收益+摊销+折旧-不动产销售的资本利得**”。由于 FFO 包括分红与留存收益，P/FFO 估值在一定程度上将 REITs 未来的发展空间也考虑在内。

图表 1 FFO 的计算公式

$$\text{FFO} = \text{净收益} + \text{折旧} + \text{摊销} - \text{不动产销售的资本利得}$$

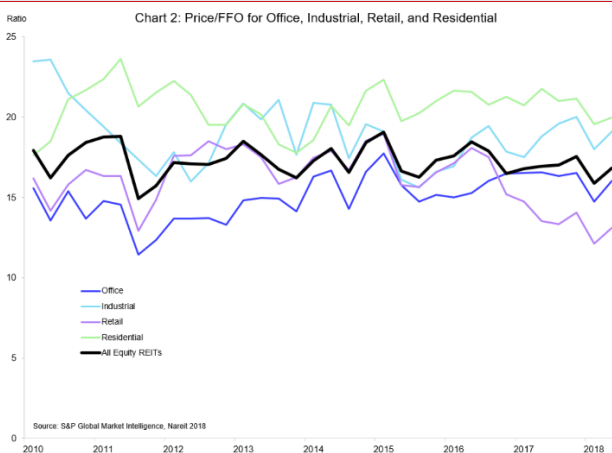
数据来源：中邮证券研究所整理

1.3 住宅和物流设施的 P/FFO 倍数高于其他类型

写字楼、工业、零售和住宅 REITs 占有美国 REITs 当前市值近一半比重。不同类型的资产 P/FFO 倍数所处区间不同，对于具有高成长性的资产估值倍数也会更高；若当期 FFO 变化较小，倍数增幅越高的 REITs 越容易发生高估。图 2 显示了美国写字楼、工业、零售和住宅 REITs 的 P/FFO 倍数，这些 REITs 合计占有美国 REITs 当前市值近一半比重。其中住宅和工业的 P/FFO 倍数高于所有股票 REITs 的平均水平，这与美国对出租房屋的强劲需求情况相一致。同样，电子商务的兴起增加了市场对工业空间（包括物流设施）的需求，推高了该业态的 P/FFO。

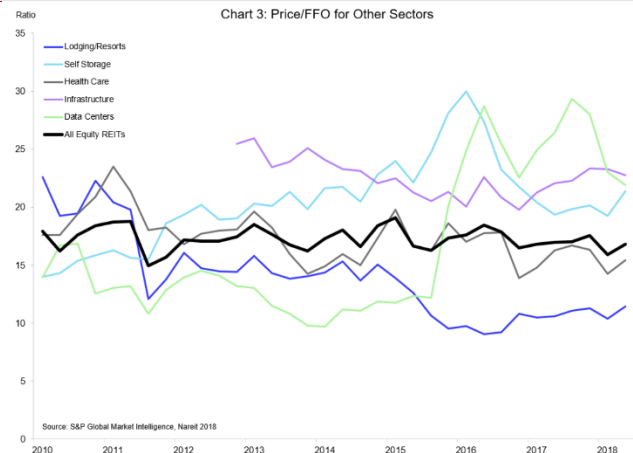
美国基础设施、数据中心和仓储 REITs 的 P/FFO 成长空间较大。在美国，基础设施、数据中心和仓储 REITs 的 P/FFO 高于其他业态，其主要原因是这些行业在未来会有强劲的盈利增长。基础设施和数据中心 REITs 有助于传输和存储用于蜂窝通信和互联网的消息流量；基于语音和数据消息的持续增长，预计未来收入也会持续快速增长。自助仓储 REITs 的 P/FFO 倍数紧随其后，其原因是美国房地产市场紧张导致许多家庭需要自助仓库来存放他们的物品。

图表 2 美国住宅和工业 REITs 的 P/FFO 高于平均水平



数据来源：NAREIT，中邮证券研究所整理

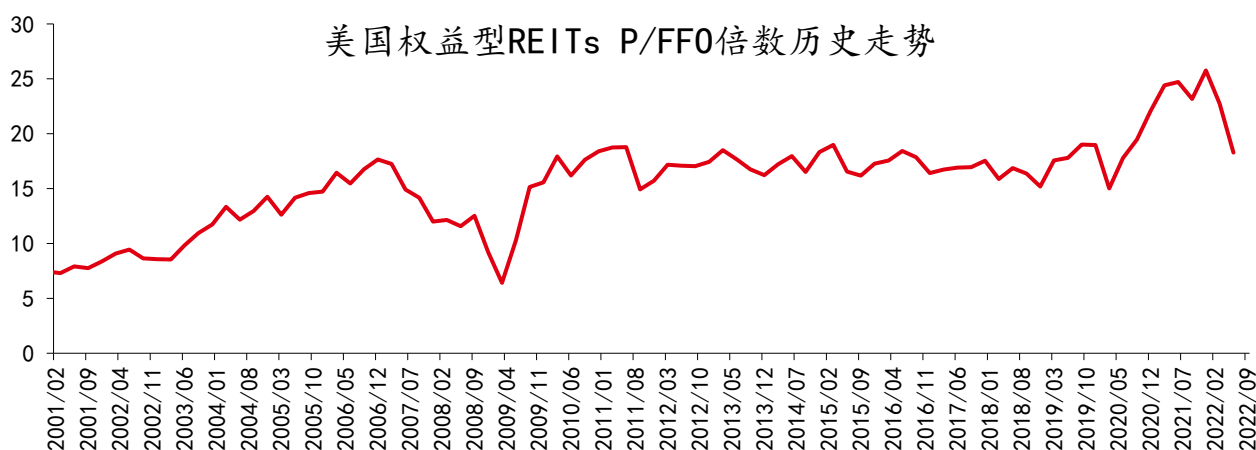
图表 3 美国基础设施和数据中心 REITs 的 P/FFO 快速增长



数据来源：NAREIT，中邮证券研究所整理

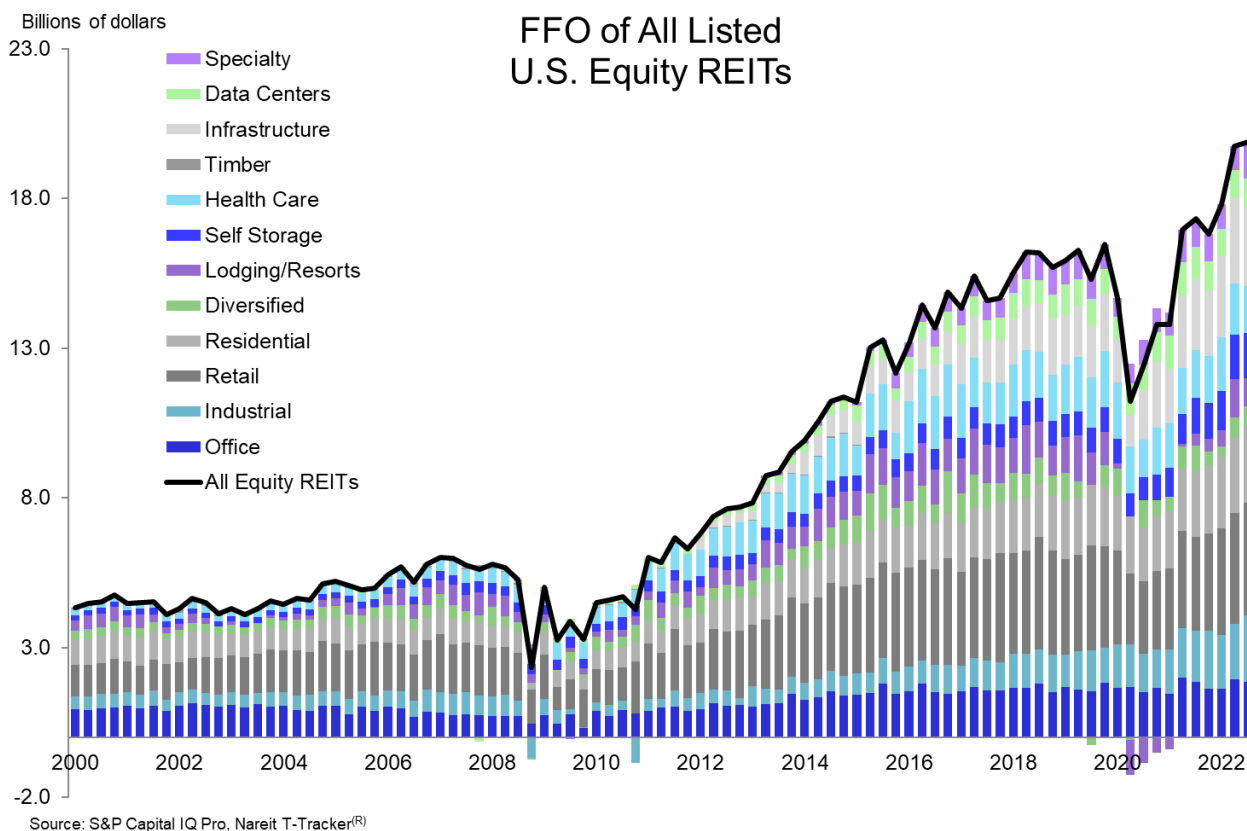
总体来看，美国权益型 REITs 的 P/FFO 倍数历年走高，近 20 年增长 3.93 倍。2000-2021 年，美国权益型 REITs 的 P/FFO 由 6.55 倍增长到 25.76 倍，增长 3.93 倍；2008 年美国次贷危机爆发后，房地产价格暴跌，这对美国 REITs 带来了严重的影响，这导致 P/FFO 降至 6.42 倍；随后美国 REITs 市场并没有持续低迷，2009 年年底，REITs 市场开始反弹。目前美国 REITs 已经具备了较大的市场规模。

图表 4 美国权益型 REITs 的 P/FFO 历年走高



数据来源：NAREIT，中邮证券研究所整理

图表 5 美国各业态 FFO 呈上升趋势



Source: S&P Capital IQ Pro, Nareit T-Tracker[®]

数据来源：NAREIT，中邮证券研究所整理

1.4 投资建议

积极参与投资，重点关注保租房、产业园区、物流仓储 REITs。REITs 是历史发展的必然趋势，积极拥抱 REITs 带来的机遇。公募 REITs 的出现将会加大各家金融机构之间的分化，积极拥抱方可立于不败之地。我国保租房、产业园区、物流仓储 REITs 底层资产基本位于核心一线、二线城市，具备安全性和一定成长性

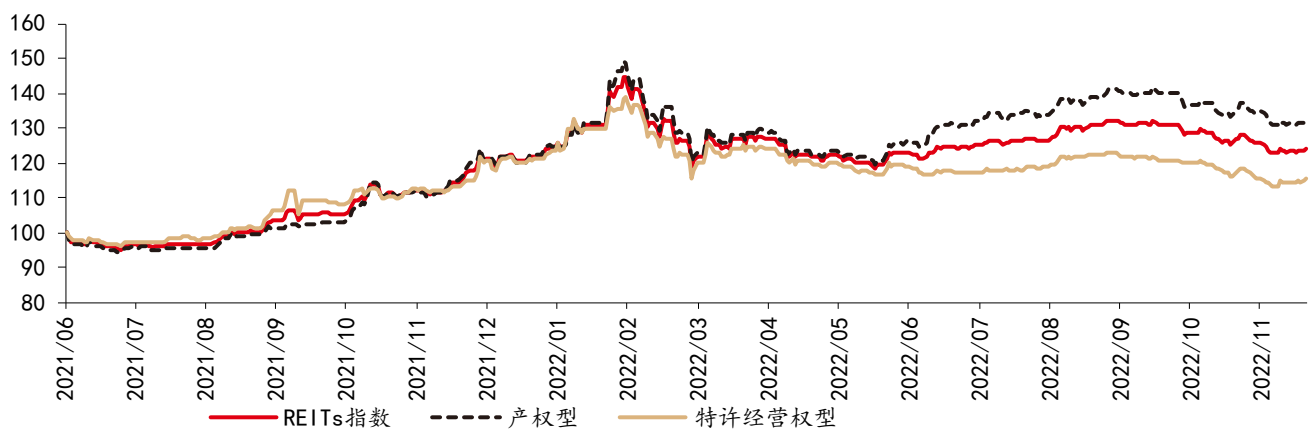
2 REITs 市场表现

本周 REITs 指数环比上周末下跌 2.06%。本周产权型 REITs 指数收于 132.18 点，环比上周末上涨 0.70%，特许经营权型 REITs 指数收于 115.30 点，环比上周末上涨 0.64%。近一个月，REITs 指数跑输沪深 300 指数 7.31pcts。本周领涨的公募 REITs 为浙商沪杭甬 REIT，涨跌幅为 2.11%。本周 REITs 成交额为 16.00 亿元，环比 6.82%。本周 REITs 换手率为 0.89%，环比 0.08 个百分点。本周末 21 只 REITs 折溢价率平均为 23.32%，PV 乘数平均为。

2.1 指数表现

本周（2022 年 12 月 2 日，下同）REITs 指数收于 124.14 点，环比上周末下跌 2.06%。目前已上市公募 REITs 达到 21 只，我们以首批上市公募 REITs 第一个交易日为基准日，基准点位为 100，构建了 REITs 指数、产权型 REITs 指数、特许经营权型 REITs 指数、产业园区型 REITs 指数、仓储物流型 REITs 指数、高速公路型 REITs 指数、生态环保型 REITs 指数、能源型 REITs 指数。截至到 2022 年 12 月 2 日，REITs 指数收于 124.14 点，环比上周末下跌 2.06%。

图表 6 本周 REITs 指数收于 124.14 点，环比上周末下跌 2.06%

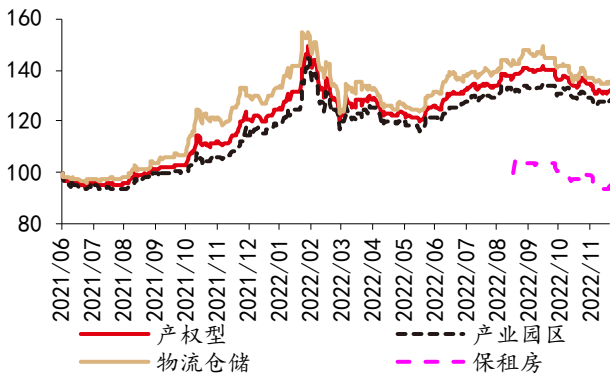


数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

本周产权型 REITs 指数收于 132.18 点，环比上周末上涨 0.70%。其中，产业园区型 REITs 指数收于 128.26 点，环比上周末上涨 0.58%；仓储物流型 REITs 收于 135.83 点，环比上周末上涨 0.59%；保租房型 REITs 收于 94.90 点。

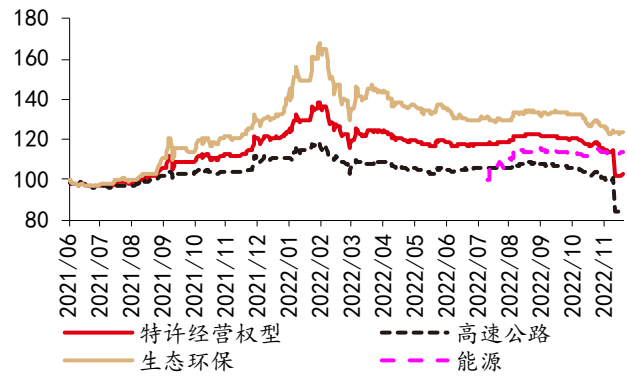
本周特许经营权型 REITs 指数收于 115.30 点，环比上周末上涨 0.64%。其中，高速公路型 REITs 指数收于 101.42 点，环比上周末上涨 0.74%；生态环保型 REITs 收于 123.98 点，环比上周末上涨 0.22%；能源型 REITs 收于 114.05 点，环比上周末上涨 0.89%。

图表7 本周产权型 REITs 收于 132.18 点



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表8 本周特许经营型 REITs 收于 115.30 点



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

近一个月, REITs 指数跑输沪深 300 指数 7.31pcts。其中, 产权类 REITs 跑输沪深 300 指数 7.45pcts, 特许经营型 REITs 跑输沪深 300 指数 7.12pcts。产权型 REITs 中, 产业园区 REITs 指数跑输沪深 300 指数 6.94pcts, 仓储物流型 REITs 指数跑输沪深 300 指数 7.18pcts。特许经营型 REITs 中, 高速公路型 REITs 指数跑输沪深 300 指数 6.90pcts, 生态环保型 REITs 跑输沪深 300 指数 8.46pcts。

图表9 本月 REITs 指数下跌 2.06%, 跑输沪深 300 指数 7.31pcts

REITs	产权型	特许经营型	产业园区	物流仓储	保租房	高速公路	生态环保	能源	沪深300	
收盘点位	124.14	132.18	115.30	128.26	135.83	94.90	101.42	123.98	114.05	3870.95
本周涨跌幅	0.67%	0.70%	0.64%	0.58%	0.59%	1.03%	0.74%	0.22%	0.89%	2.52%
上周涨跌幅	0.53%	0.11%	1.14%	0.87%	-0.28%	-1.39%	1.40%	0.65%	1.00%	-0.68%
近一月涨跌幅	-2.06%	-2.20%	-1.87%	-1.69%	-1.93%	-3.59%	-1.65%	-3.21%	-0.23%	5.25%

数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

注: 红色图标表示跑赢沪深 300, 绿色图标表示跑输沪深 300

本周领涨的公募 REITs 为浙商沪杭甬 REIT, 涨跌幅为 2.11%。本周领跌的公募 REITs 为华夏中国交建 REIT。从月度涨跌幅来看, 领涨的公募 REITs 为华夏合肥高新 REIT, 涨跌幅为 0.83%, 领跌的公募 REITs 为华夏中国交建 REIT; IPO 以来, 领涨的公募 REITs 为华安张江光大 REIT, 涨跌幅为 39.87%, 领跌的公募 REITs 为华夏中国交建 REIT。

图表 10 各 REITs 近期具体走势

类型	行业	简称	代码	周度涨跌幅	月度涨跌幅	IPO以来涨跌幅	本周走势	本周换手率	本周交易额
产权类	产业园区	华安张江光大REIT	508000.SH	↓1.16%	↓3.31%	↑39.87%			
		东吴苏园产业REIT	508027.SH	↑1.35%	↓0.76%	↑21.65%			
		博时蛇口产业园REIT	180101.SZ	↑0.73%	↓2.34%	↑31.95%			
		建信中关村REIT	508099.SH	↑1.57%	↓4.65%	↑35.88%			
		临港创新产业园REIT	508021.SH	↑0.05%	↓1.52%	↑34.81%			
		东久新经济REIT	508088.SH	↑0.64%	↓0.12%	↑33.81%			
	物流仓储	华夏合肥高新REIT	180102.SZ	↑0.90%	↑0.83%	↑22.28%			
		中金普洛斯REIT	508056.SH	↑1.27%	↓1.84%	↑31.47%			
		红土盐田港REIT	180301.SZ	↓0.09%	↓2.03%	↑38.26%			
	保租房	红土深圳安居REIT	180501.SZ	↑0.49%	↓5.58%	↑23.19%			
		中金厦门安居REIT	508058.SH	↑1.47%	↓1.03%	↑22.42%			
	特许经营类	高速公路	华夏北京保障房REIT	508068.SH	↑1.14%	↓4.30%	↑24.14%		
浙商沪杭甬REIT			508001.SH	↑2.11%	↑0.36%	↑1.17%			
华夏中国交建REIT			508018.SH	↓1.31%	↓7.19%	↓11.84%			
高速公路		国金中国铁建REIT	508008.SH	↑0.65%	↓0.98%	↑1.18%			
		华夏越秀高速REIT	180202.SZ	↑0.28%	↑0.54%	↑17.32%			
		平安广州广河REIT	180201.SZ	↑1.46%	↓0.22%	↓11.61%			
生态环保		中金安徽交控REIT	508009.SH	↑0.11%	↑0.11%	↓5.72%			
		中航首钢绿能REIT	180801.SZ	↓0.11%	↓4.55%	↑17.48%			
		富国首创水务REIT	508006.SH	↑0.56%	↓1.86%	↑26.97%			
能源	鹏华深圳能源REIT	180401.SZ	↑0.89%	↓0.23%	↑38.60%				

数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

2.2 成交额

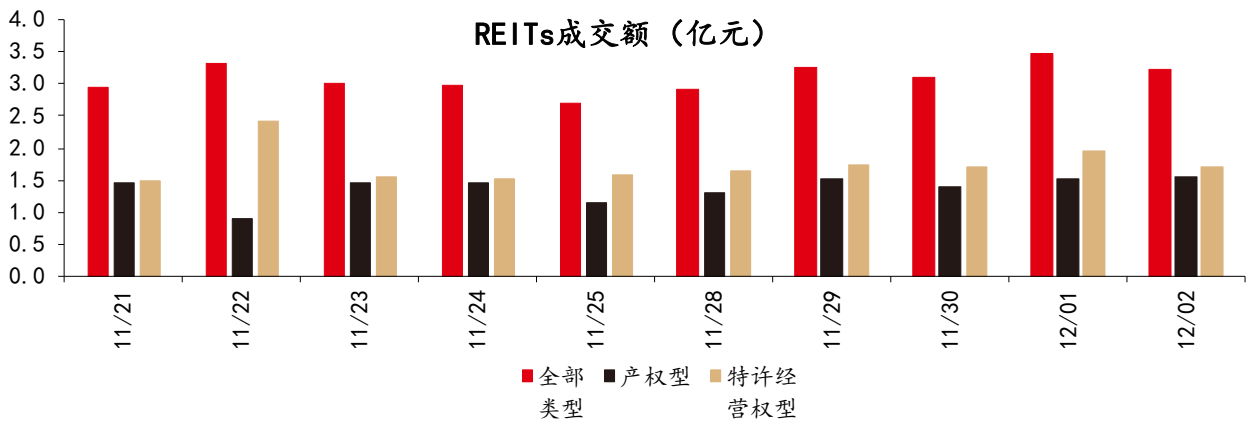
本周 REITs 成交额为 16.00 亿元，环比 6.82%。其中，产权型 REITs 成交额为 7.28 亿元，环比 13.82%；特许经营权型 REITs 成交额为 8.72 亿元，环比 1.60%。产权型 REITs 中，产业园区型 REITs 成交额为 5.14 亿元，环比 25.64%；仓储物流型 REITs 成交额为 1.49 亿元，环比-1.03%。特许经营权型 REITs 中，高速公路型 REITs 成交额为 5.04 亿元，环比 23.16%；生态环保型 REITs 成交额为 0.94 亿元，环比 6.79%；能源型 REITs 成交额为 0.74 亿元，环比 45.93%。

图表 11 本周 REITs 成交额 16.00 亿元，环比 6.82%

成交额 (亿元)	全部类型	产权型	特许经营权型	产业园区	物流仓储	保租房	高速公路	生态环保	能源
上周	14.98	6.40	8.58	4.09	1.50	0.56	4.09	0.88	0.51
本周	16.00	7.28	8.72	5.14	1.49	0.65	5.04	0.94	0.74
环比	6.82%	13.82%	1.60%	25.64%	-1.03%	16.29%	23.16%	6.79%	45.93%

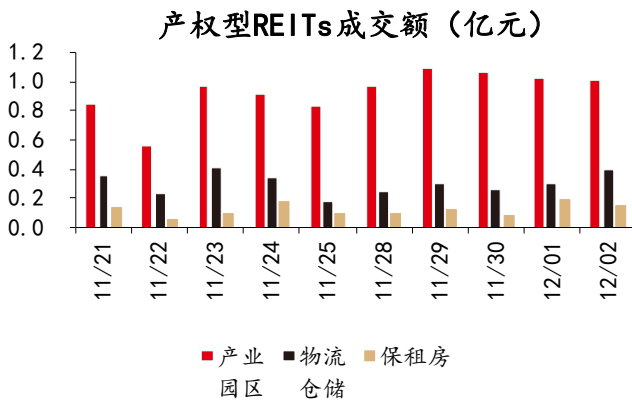
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 12 近 2 周 REITs 每日成交额情况



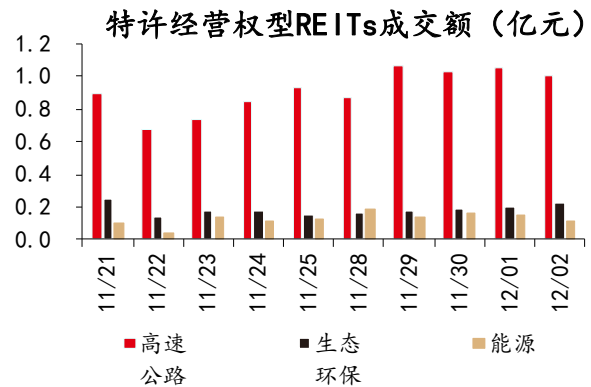
数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 13 近 2 周产业园区及物流仓储 REITs 每日成交额



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 14 近 2 周高速公路、环保、能源 REITs 每日成交额



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

2.3 换手率

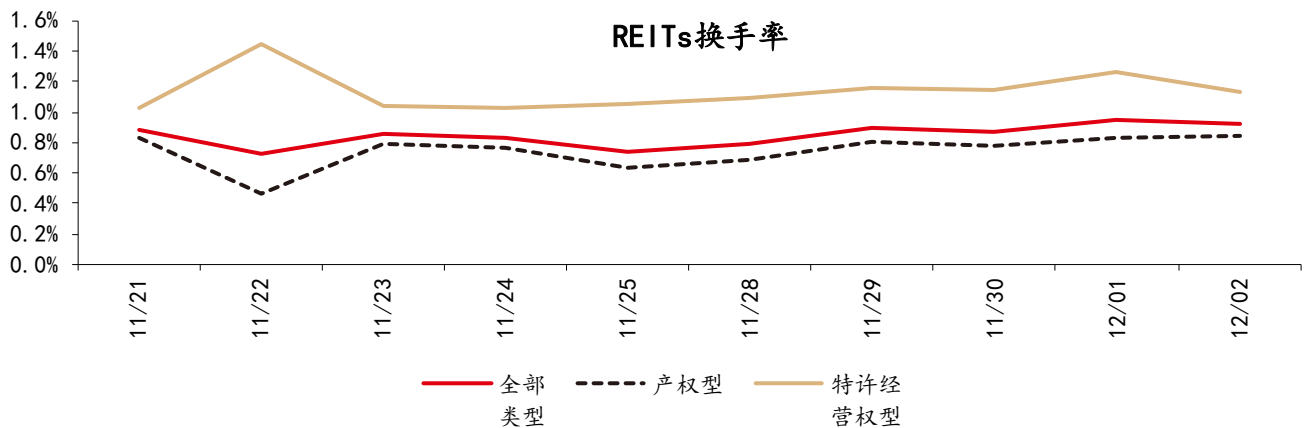
本周 REITs 换手率为 0.89%，环比 0.08 个百分点。其中，产权型 REITs 换手率为 0.79%，环比 0.09 个百分点；特许经营型 REITs 换手率为 1.16%，环比 0.04 个百分点。产权型 REITs 中，产业园区型 REITs 换手率为 0.71%，环比 0.19 个百分点；仓储物流型 REITs 换手率为 0.38%，环比 0.01 个百分点。特许经营型 REITs 中，高速公路型 REITs 换手率为 1.09%，环比 0.21 个百分点；生态环保型 REITs 换手率为 1.11%，环比 0.02 个百分点；能源型 REITs 换手率为 1.03%，环比 0.32 个百分点。

图表 15 本周 REITs 换手率 0.89%，环比 0.08 pcts

换手率	全部类型	产权型	特许经营权型	产业园区	物流仓储	保租房	高速公路	生态环保	能源
上周	0.81%	0.69%	1.12%	0.52%	0.37%	0.88%	0.88%	1.09%	0.71%
本周	0.89%	0.79%	1.16%	0.71%	0.38%	0.71%	1.09%	1.11%	1.03%
环比 pcts	0.08	0.09	0.04	0.19	0.01	-0.16	0.21	0.02	0.32

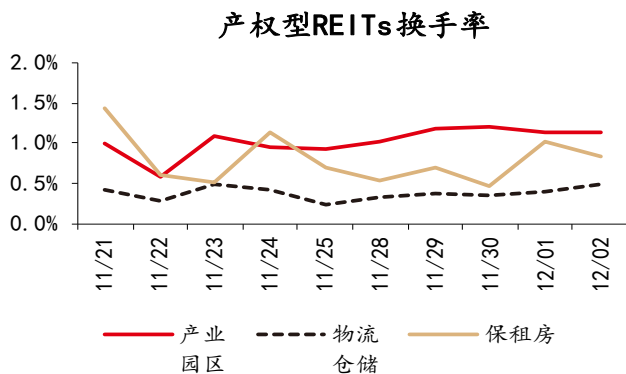
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 16 近 2 周 REITs 每日换手率情况



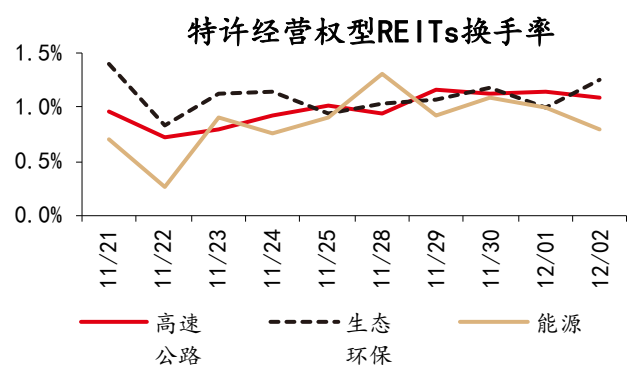
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 17 近 2 周产业园区及仓储物流 REITs 每日换手率



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 18 近 2 周高速公路、环保、能源 REITs 每日换手率



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

2.4 估值

本周末 21 只 REITs 折溢价率平均为 23.32%，PV 乘数平均为 1.20。折溢价率最高的是华安张江光大 REIT，折溢价率为 46.27%，最低的是华夏中国交建 REIT，折溢价率为-12.15%。PV 乘数最高的是临港创新产业园 REIT，PV 乘数为 1.52，最低的是平安广州广河 REIT，PV 乘数为 0.78。

图表 19 各REITs 估值情况

类型	行业	简称	代码	最新净值	中证REITs估值	折溢价率	ABS估值	PV乘数	ABS估值收益率%	
产权类	产业园区	华安张江光大REIT	508000.SH	2.86	4.18	46.27%	3.28	1.28	5.16	
		东吴苏园产业REIT	508027.SH	3.84	4.72	23.00%	4.17	1.13	5.63	
		博时蛇口产业园REIT	180101.SZ	2.31	3.05	31.85%	3.13	0.97	5.17	
		建信中关村REIT	508099.SH	3.21	4.35	35.45%	3.62	1.20	5.93	
		临港创新产业园REIT	508021.SH	4.12	5.55	34.81%	3.66	1.52	7.88	
	物流仓储	东久新经济REIT	508088.SH	3.04	4.06	33.81%	2.75	1.48	8.09	
		华夏合肥高新REIT	180102.SZ	2.19	2.68	22.28%	1.92	1.39	6.63	
		中金普洛斯REIT	508056.SH	3.81	5.11	34.23%	4.06	1.26	6.89	
	保租房	红土盐田港REIT	180301.SZ	2.30	3.18	38.40%	2.40	1.32	6.09	
		红土深圳安居REIT	180501.SZ	2.48	3.06	23.19%	2.30	1.33	6.10	
		中金厦门安居REIT	508058.SH	2.60	3.18	22.42%	2.41	1.32	6.59	
	特许经营类	高速公路	华夏北京保障房REIT	508068.SH	2.51	3.12	24.14%	2.28	1.36	6.10
			浙商沪杭甬REIT	508001.SH	7.53	8.82	17.22%	9.39	0.94	7.71
		高速公路	华夏中国交建REIT	508018.SH	9.43	8.29	-12.15%	10.22	0.81	8.21
			国金中国铁建REIT	508008.SH	9.59	9.70	1.18%	9.58	1.01	8.43
华夏越秀高速REIT			180202.SZ	7.19	8.33	15.86%	8.15	1.02	9.35	
平安广州广河REIT			180201.SZ	12.61	11.51	-8.77%	14.78	0.78	6.97	
生态环保		中金安徽交控REIT	508009.SH	10.88	10.26	-5.72%	11.19	0.92	7.82	
		中航首钢绿能REIT	180801.SZ	11.14	15.72	41.07%	12.30	1.28	9.31	
能源	富国首创水务REIT	508006.SH	3.54	4.70	32.61%	3.29	1.43	7.89		
	鹏华深圳能源REIT	180401.SZ	5.90	8.17	38.60%	5.57	1.47	7.48		

数据来源: Wind, 中证估值, 中邮证券研究所整理

3 发行审批

图表 20 REITs 项目审批进度

交易所	REITs 名称	申报类型	管理人	项目状态	更新日期	受理日期	基础设施类型	主要原始权益人
上交所	中金山高集团高速公路封闭式基础设施证券投资基金	首次发售	中金基金	已受理	2022/11/14	2022/11/14	高速公路	山东高速集团有限公司
上交所	中金安徽交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金	首次发售	中金基金	通过	2022/10/13	2022/9/6	高速公路	安徽省交通控股集团有限公司
上交所	华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金	首次发售	华泰资管	通过	2022/10/10	2022/5/6	高速公路	江苏沿江高速公路有限公司
上交所	华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金	扩募发售	华安基金	已受理	2022/9/29	2022/9/29	产业园区	上海光全投资中心(有限合伙)和光控安石(北京)投资管理有限公司
上交所	富国首创水务封闭式基础设施证券投资基金	扩募发售	富国基金	已受理	2022/9/29	2022/9/29	生态环保	北京首创生态环保集团股份有限公司
上交所	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金	扩募发售	中金基金	已受理	2022/9/29	2022/9/29	港口仓储物流	普洛斯中国
深交所	华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金	首发	华夏基金管理有限公司	已受理	2022/11/28	2022/9/14	产业园区	杭州和达高科技发展集团有限公司;杭州万海投资管理有限公司
深交所	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金	新购入项目	红土创新基金管理有限公司	通过	2022/9/29	2022/9/29	港口仓储物流	深圳市盐田港物流有限公司
深交所	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金	新购入项目	博时基金管理有限公司	通过	2022/9/29	2022/9/29	产业园区	招商局光明科技园有限公司

数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

4 主要公告

图表 21 公募 REITs 主要公告

REITs 简称	公告时间	公告名称	公告内容
华夏中国交建 REIT	2022-11-28	收益分配	0.9492 元/10 份公募 REITs 份额，本次分红为 2022 年度第 2 次分红

数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

5 政策新闻

图表 22 公募 REITs 最新政策与新闻

发布时间	部门/会议/区域	文件/政策/新闻	政策/新闻内容
2022-11-26	住建部、国家发展和改革委员会、财政部	《关于做好发展保障性租赁住房情况年度监测评价工作的通知》	保障性租赁住房年度重点监测评价内容围绕“确定发展目标，推进计划完成”“建立工作机制，落实支持政策”“严格监督管理”“取得工作成效”等方面开展，同时明确了具体内容及评分参考。
2022-11-30	证监会	资本市场支持房地产市场平稳健康发展	进一步发挥 REITs 盘活房企存量资产作用，会同有关方面加大工作力度，推动保障性租赁住房 REITs 常态化发行，努力打造 REITs 市场的“保租房板块”。鼓励优质房地产企业依托符合条件的仓储物流、产业园区等资产发行基础设施 REITs，或作为已上市基础设施 REITs 的扩募资产。

数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

6 风险提示

公募 REITs 审批进度、疫情对底层资产现金流影响存在不确定性。

中邮证券投资评级说明

投资评级标准	类型	评级	说明
报告中投资建议的评级标准： 报告发布日后的 6 个月内的相对市场表现，即报告发布日后的 6 个月内的公司股价（或行业指数、可转债价格）的涨跌幅相对同期相关证券市场基准指数的涨跌幅。 市场基准指数的选取： A 股市场以沪深 300 指数为基准；新三板市场以三板成指为基准；可转债市场以中信标普可转债指数为基准；香港市场以恒生指数为基准；美国市场以标普 500 或纳斯达克综合指数为基准。	股票评级	买入	预期个股相对同期基准指数涨幅在 20%以上
		增持	预期个股相对同期基准指数涨幅在 10%与 20%之间
		中性	预期个股相对同期基准指数涨幅在-10%与 10%之间
		回避	预期个股相对同期基准指数涨幅在-10%以下
	行业评级	强于大市	预期行业相对同期基准指数涨幅在 10%以上
		中性	预期行业相对同期基准指数涨幅在-10%与 10%之间
		弱于大市	预期行业相对同期基准指数涨幅在-10%以下
	可转债评级	推荐	预期可转债相对同期基准指数涨幅在 10%以上
		谨慎推荐	预期可转债相对同期基准指数涨幅在 5%与 10%之间
		中性	预期可转债相对同期基准指数涨幅在-5%与 5%之间
回避		预期可转债相对同期基准指数涨幅在-5%以下	

分析师声明

撰写此报告的分析师（一人或多人）承诺本机构、本人以及财产利害关系人与所评价或推荐的证券无利害关系。

本报告所采用的数据均来自我们认为可靠的目前已公开的信息，并通过独立判断并得出结论，力求独立、客观、公平，报告结论不受本公司其他部门和人员以及证券发行人、上市公司、基金公司、证券资产管理公司、特定客户等利益相关方的干涉和影响，特此声明。

免责声明

中邮证券有限责任公司（以下简称“中邮证券”）具备经中国证监会批准的开展证券投资咨询业务的资格。

本报告信息均来源于公开资料或者我们认为可靠的资料，我们力求但不保证这些信息的准确性和完整性。报告内容仅供参考，报告中的信息或所表达观点不构成所涉证券买卖的出价或询价，中邮证券不对因使用本报告的内容而导致的损失承担任何责任。客户不应以本报告取代其独立判断或仅根据本报告做出决策。

中邮证券可发出其它与本报告所载信息不一致或有不同结论的报告。报告所载资料、意见及推测仅反映研究人员于发出本报告当日的判断，可随时更改且不予通告。

中邮证券及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或者计划提供投资银行、财务顾问或者其他金融产品等相关服务。

《证券期货投资者适当性管理办法》于 2017 年 7 月 1 日起正式实施，本报告仅供中邮证券客户中的专业投资者使用，若您非中邮证券客户中的专业投资者，为控制投资风险，请取消接收、订阅或使用本报告中的任何信息。本公司不会因接收人收到、阅读或关注本报告中的内容而视其为专业投资者。

本报告版权归中邮证券所有，未经书面许可，任何机构或个人不得存在对本报告以任何形式进行翻版、修改、节选、复制、发布，或对本报告进行改编、汇编等侵犯知识产权的行为，亦不得存在其他有损中邮证券商业性权益的任何情形。如经中邮证券授权后引用发布，需注明出处为中邮证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节或修改。

中邮证券对于本声明具有最终解释权。

公司简介

中邮证券有限责任公司，2002年9月经中国证券监督管理委员会批准设立，注册资本50.6亿元人民币。中邮证券是中国邮政集团有限公司绝对控股的证券类金融子公司。

中邮证券的经营经营范围包括证券经纪、证券投资咨询、证券投资基金销售、融资融券、代销金融产品、证券资产管理、证券承销与保荐、证券自营和与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问等。中邮证券目前已经在北京、陕西、深圳、山东、江苏、四川、江西、湖北、湖南、福建、辽宁、吉林、黑龙江、广东、浙江、贵州、新疆、河南、山西等地设有分支机构。

中邮证券紧紧依托中国邮政集团有限公司雄厚的实力，坚持诚信经营，践行普惠服务，为社会大众提供全方位专业化的证券投、融资服务，帮助客户实现价值增长。中邮证券努力成为客户认同、社会尊重，股东满意，员工自豪的优秀企业。

业务简介

■ 证券经纪业务

公司经中国证监会批准，开展证券经纪业务。业务内容包括：证券的代理买卖；代理证券的还本付息、分红派息；证券代保管、鉴证；代理登记开户；

公司为投资者提供现场、自助终端、电话、互联网、手机等多种委托通道。公司开展网上交易业务已经中国证监会核准。

公司全面实行客户交易资金第三方存管。目前存管银行有：中国邮政储蓄银行、中国工商银行、中国农业银行、中国银行、中国建设银行、交通银行、民生银行、兴业银行、招商银行、北京银行、华夏银行。

■ 证券自营业务

公司经中国证监会批准，开展证券自营业务。使用自有资金和依法筹集的资金，以公司的名义开设证券账户买卖依法公开发行或中国证监会认可的其他有价证券的自营业务。自营业务内容包括权益类投资和固定收益类投资。

■ 证券投资咨询业务

公司经中国证监会批准开展证券投资咨询业务。为证券投资者或客户提供证券投资的相关信息、分析、预测或建议。

■ 证券投资基金销售业务：公司经中国证监会批准开展证券投资基金销售业务。代理发售各类基金产品，办理基金份额申购、赎回等业务。

■ 证券资产管理业务：公司经中国证监会批准开展证券资产管理业务。

■ 证券承销与保荐业务：公司经中国证监会批准开展证券承销与保荐业务。

■ 财务顾问业务：公司经中国证监会批准开展财务顾问业务。