

首单电投、光伏能源基础设施REITs发售在即

基础设施公募REITs行业周报

——2023W10 (2023.3.6-2023.3.12)

行业评级：看好
2023年3月14日

分析师	杨凡
邮箱	yangfan02@stocke.com.cn
电话	13916395118
证书编号	S1230521120001

- **重点事件点评：**1. **政策面：**本周，不动产投资信托基金相关政策主要集中于地方层面。济南市发改委发文称，将基于申报项目通过国家机构审核的不同层级对不动产信托基金原始权益人、财务顾问提供百万补助，并会资助部分项目前期工作。重庆市人民政府和金融工作局发文称要持续梳理全区基础设施存量资产，拟设立水利投资信托基金。2. **市场面：**本周市场面动态主要集中于：①两只2023年3月14日发行的首单电投、光伏能源基础设施REITs。中信建投国家电投新能源REIT基金认购价格为9.800元/份，中航京能光伏REIT基金认购价格为9.782元/份。②四支得到交易所反馈的正在申请扩募的REITs。红土创新盐田港REIT、博时招商蛇口REIT、中金普洛斯REIT、华安张江光大园REIT扩募申请均已得到交易所反馈。③拟进行上市准备的龙门景区REIT、首单医疗物流仓储REIT。3月8日，洛阳龙门旅游集团有限公司龙门景区REITs项目基金管理人选聘进行竞争性磋商。3月13日，医疗物流上市公司九州通拟以公司拥有的医药物流仓储资产及配套设施为底层资产进行REIT发行工作。
- **REITs量价表现：**本周REITs板块周均涨跌幅为-1.03%，较上周小幅回升0.05pct。其中，园区基础设施板块下跌0.88%，能源基础设施板块下跌0.85%，仓储物流板块下跌1.45%，生态环保板块下跌2.13%，交通基础设施板块下跌0.76%，保障性租赁住房板块下跌0.96%。本周25支REITs中20支REITs下跌。其中，华夏基金华润有巢租赁住房涨幅最大（+1.82%）。本周整体交易活跃度较上周下降。整体成交额环比下降12.7%，换手率较上周下降0.20pct；单支REIT层面，本周华夏中国交建REIT成交额最大，为2.36亿元；临港创新产业园REIT日均换手率最大，为3.93%。
- **估值及收益率：**在各REITs板块中，交通基础设施板块估值收益率最高，在5.50%-8.76%范围；能源基础设施板块估值收益率较低，鹏华深圳能源为1.61%。临港创新产业园（1.47）、富国首创水务（1.36）、东久新经济（1.40）、鹏华深圳能源（1.43）PV乘数较高，注意高估值风险。
- **风险提示：**底层资产经营不及预期；审批进度存在不确定性；相关支持政策落地不及预期；数据统计测算偏差。

目录

CONTENTS

01

本周政策及市场动态

02

本周REITs量价走势分析

03

本周REITs估值及收益率情况

04

主要申报项目审批进展

政策动态：

- 3月6日，济南发改委发布《济南市促进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）发展的若干措施（征求意见稿）》发布，文件从加强项目谋划储备、鼓励资产优化整合、加大财税政策支持、推动基金管理人发展、培育中介机构市场、推动Pre-REITs产业发展等多个方面强调要推进一批权属清晰、收益稳定、特色鲜明的优质基础设施REITs项目。其中，申报项目通过各级国家机构审核的，其原始权益人可获得300-400万元补助。
- 3月6日，重庆市人民政府表示，要加强与市发展改革委工作对接，持续梳理全区产业园区、仓储物流、保障性租赁住房等领域基础设施存量资产，进一步研究、包装REITs项目。
- 3月11日，重庆市金融工作局表示，重庆将鼓励市、区县两级投融资企业与银行、保险、基金等金融资本及其他社会资本合作，设立水利投资基金；支持各类金融主体通过并购贷款、开展资产证券化（ABS）、发行不动产信托投资基金（REITs）等多种方式参与盘活存量水利资产；支持区县投融资平台通过无偿划转、协议转让、资产置换等方式，提升主体资信。

市场动态：

- 3月8日，洛阳龙门旅游集团有限公司就洛阳龙门旅游集团有限公司龙门景区基础设施公募REITs项目基金管理人选聘进行竞争性磋商。本项目服务费分为发行费用及存续期管理费，发行费用最高限价600万元，存续期管理费控制费率为0.36%/年。
- 3月12日，广西支持民营经济和民营企业发展壮大新闻发布会上提到，要加大盘活存量资产力度，引导民间投资积极参与盘活国有存量资产，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，规范推动一批交通、教育、储备林、生态保护修复等领域PPP项目建设。

表：本周各REITs公告

主体	时间	事件
红土创新盐田港仓储物流REIT	3月10日	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金产品变更暨扩募份额上市和深创投-盐田港仓储物流 2号资产支持专项计划申报得到深交所回复，并已回复问询
博时招商蛇口产业园REIT	3月10日	博时招商蛇口产业园REITs产品变更和扩募上市及博时产业园基础设施2期资产支持专项计划申报得到深交所回复，并已回复问询
中金普洛斯仓储物流REIT	3月10日	中金普洛斯REITs2022 年度第一次扩募并新购入基础设施项目相关文件得到上交所反馈
华安张江光大园REIT	3月10日	华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金产品变更暨扩募份额上市及华安资产张润大厦资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让申请得到上交所回复并回复问询
中信建投国家电投新能源REIT	3月11日	发布基金份额发售公告，基金认购价格为9.800元/份，募集期为2023年3月14日至2023年3月15日，预计2023年3-12月和2024年度的分派率分别为10.57%和9.79%。
中航京能光伏REIT	3月11日	发布基金份额发售公告，基金认购价格为9.782元/份，募集期为2023年3月14日至2023年3月15日，预计2023年和2024年的分派率分别为12.18%和12.45%

- 本周REITs整体平均涨跌幅为-1.03%，较上周上升0.05pct。上市至今平均涨跌幅为15.31%，与上周持平。
- 六个REITs板块中，本周交通基础设施板块表现最好，下跌0.76%；生态环保板块表现落后，下跌2.13%。
- 本周上证指数下跌2.43%、深证成指下跌3.43%，创业板指下跌1.99%，恒生指数下跌5.43%，沪深300下跌3.66%，科创50上涨0.47%，基金指数下跌2.30%，中证全债上升0.22%，国债指数上升0.13%，中证转债下跌1.03%。

表：本周各REITs板块涨跌幅情况

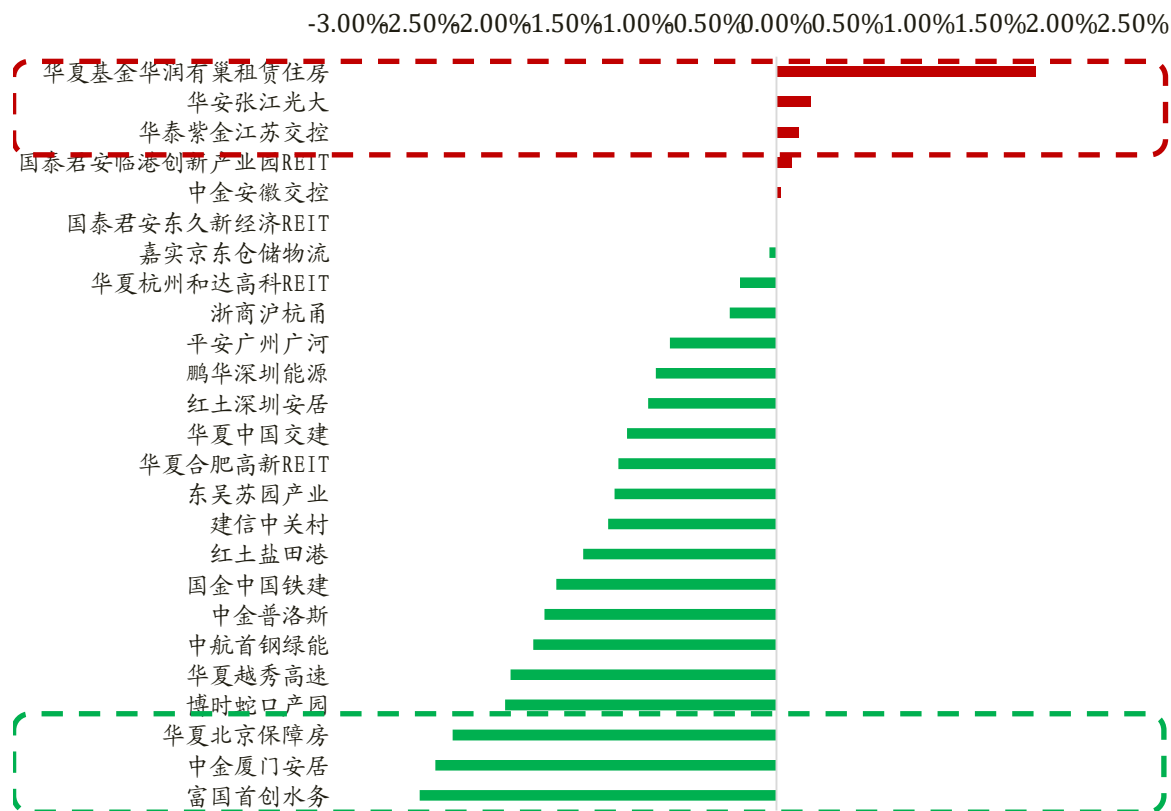
资产类型	平均周涨幅	上市至今平均涨幅
园区基础设施	-0.88%	26.18%
仓储物流	-1.45%	29.10%
保障性租赁住房	-0.96%	13.32%
生态环保	-2.13%	18.12%
交通基础设施	-0.76%	-4.54%
能源基础设施	-0.85%	37.23%
整体REITs	-1.03%	15.31%

表：本周主要指数涨跌幅情况

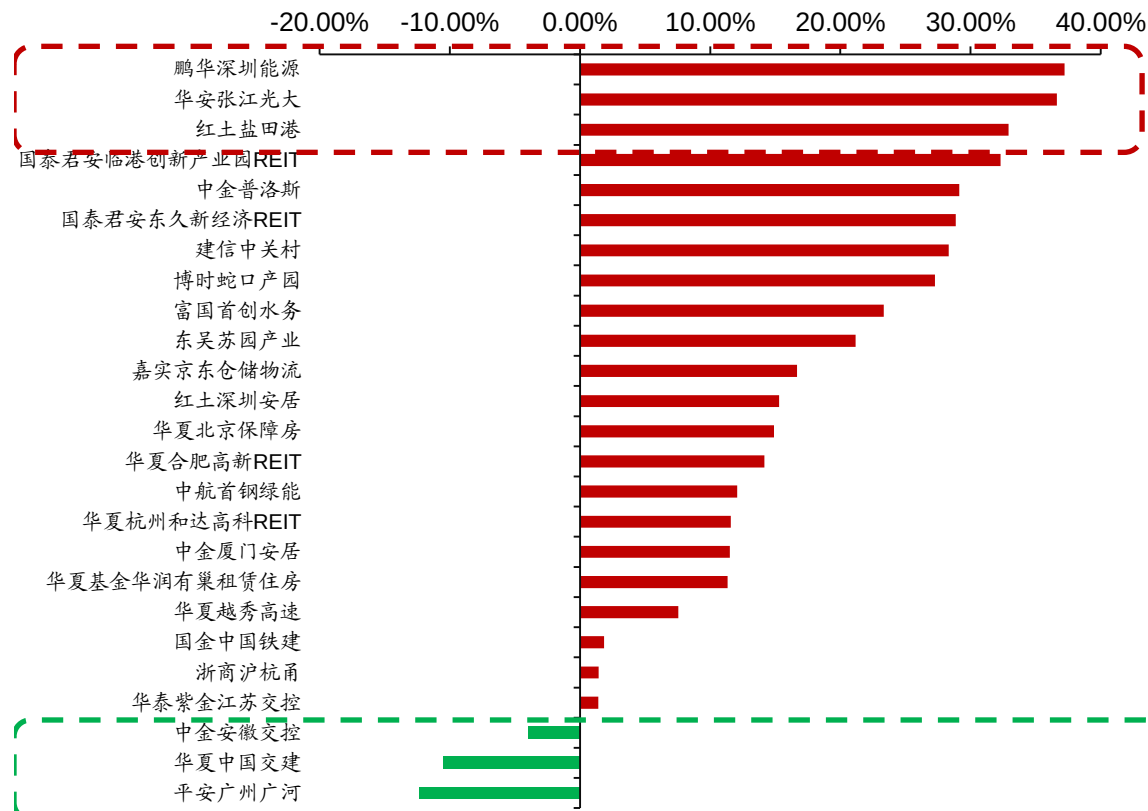
指数代码	名称	周涨跌幅	2021/6/21至今涨跌幅
000001.SH	上证指数	-2.43%	-8.37%
399001.SZ	深证成指	-3.43%	-21.54%
399006.SZ	创业板指	-1.99%	-26.82%
HSI.HI	恒生指数	-5.43%	-32.92%
000300.SH	沪深300	-3.66%	-22.25%
000688.SH	科创50	0.47%	-33.53%
000011.SH	基金指数	-2.30%	-12.21%
H11001.CSI	中证全债	0.22%	7.85%
000012.SH	国债指数	0.13%	6.89%
000832.CSI	中证转债	-1.03%	7.10%

- 本周25支REITs中，20支均下跌；其中表现前3的REITs为：**华夏基金华润有巢租赁住房 (+1.82%)**、**华安张江光大 (+0.25%)**、**华泰紫金江苏交控 (0.16%)**。
- 自上市以来，23支REITs均上涨，中金安徽交控、平安广州广河、华夏中国交建下跌；其中，**鹏华深圳能源、红土盐田港、华安张江光大**涨幅最大。

图：本周各REITs标的涨跌幅



图：上市以来各REITs标的涨跌幅



表：本周REITs标的市场变动

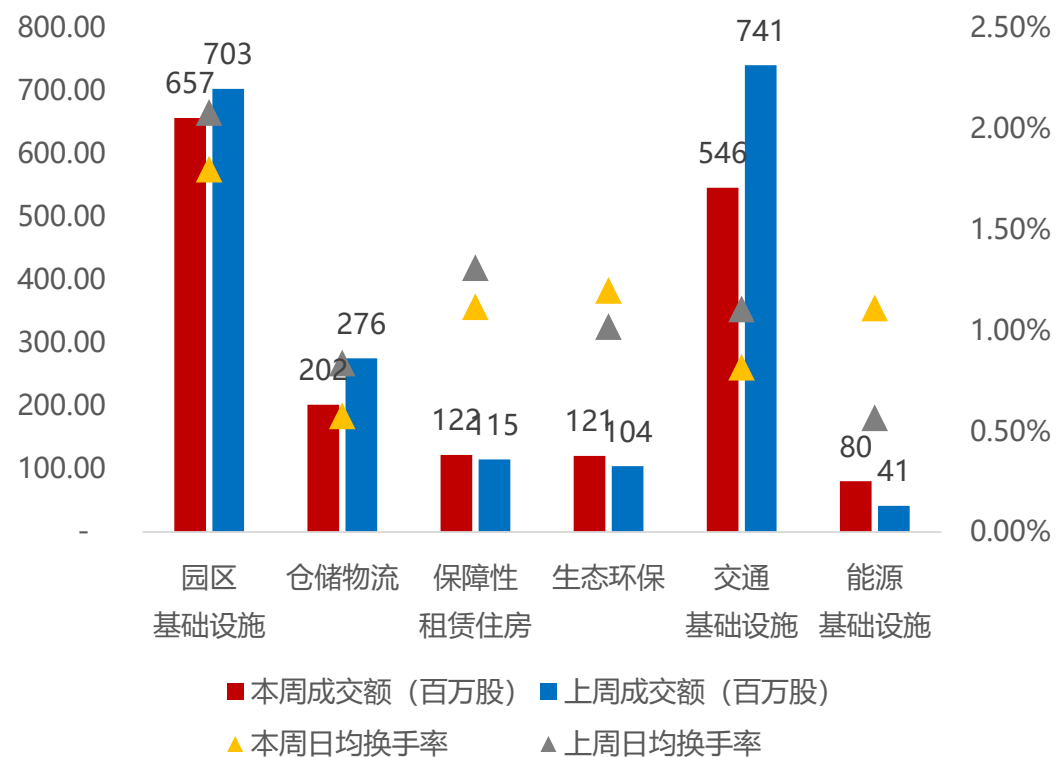
大类	基础设施项目类型	代码	名称	发行价（元）	现价（元）	周涨跌幅	上市至今涨跌幅
产权类	产业园	508027.SH	东吴苏园产业	3.88	4.70	-1.14%	21.16%
		508099.SH	建信中关村	3.20	4.11	-1.18%	28.31%
		180101.SZ	博时蛇口产业园	2.31	2.94	-1.90%	27.27%
		508000.SH	华安张江光大	2.99	4.09	0.25%	36.62%
		180102.SZ	华夏合肥高新REIT	2.19	2.50	-1.11%	14.16%
		508021.SH	国泰君安临港创新产业园REIT	4.12	5.45	0.11%	32.31%
		508088.SH	国泰君安东久新经济REIT	3.04	3.91	0.00%	28.86%
		180103.SZ	华夏杭州和达高科REIT	2.81	3.13	-0.25%	11.57%
	仓储物流	180301.SZ	红土盐田港	2.30	3.06	-1.36%	32.91%
		508056.SH	中金普洛斯	3.89	5.02	-1.63%	29.13%
		508098.SH	嘉实京东仓储物流	3.51	4.10	-0.05%	16.68%
	保障性租赁住房	508058.SH	中金厦门安居	2.60	2.90	-2.39%	11.50%
		508068.SH	华夏北京保障房	2.51	2.88	-2.27%	14.90%
		180501.SZ	红土深圳安居	2.48	2.86	-0.90%	15.30%
		508077.SH	华夏基金华润有巢租赁住房	2.42	2.69	1.82%	11.34%
特许经营权类	收费公路	180202.SZ	华夏越秀高速	7.10	7.64	-1.86%	7.55%
		508001.SH	浙商沪杭甬	8.72	8.84	-0.33%	1.42%
		508018.SH	华夏中国交建	9.40	8.41	-1.05%	-10.48%
		180201.SZ	平安广州广河	13.02	11.42	-0.75%	-12.30%
		508008.SH	国金中国铁建	9.59	9.76	-1.54%	1.85%
		508009.SH	中金安徽交控	10.88	10.45	0.03%	-3.92%
		508066.SH	华泰紫金江苏交控	7.64	7.74	0.16%	1.41%
	生态环保	180801.SZ	中航首钢绿能	13.38	15.00	-1.70%	12.08%
		508006.SH	富国首创水务	3.70	4.56	-2.50%	23.32%
	能源基础设施	180401.SZ	鹏华深圳能源	5.90	8.09	-0.85%	37.23%

- 本周REITs整体交易活跃度较上周下降。从成交额来看，整体成交额较上周下降12.7%；其中，**能源基础设施板块表现最佳**，较上周环比提升94.7%；仓储物流板块表现落后，较上周环比下降26.7%。从换手率来看，整体日均换手率较上周下降0.20pct；其中，能源基础设施板块日均换手率较上周变动最高（+0.54%），交通基础设施板块日均换手率较上周变动最低（-0.29%）。
- 本周**园区基础设施块成交额占整体REITs成交额比重最高，达到38.0%**，能源基础板块成交额占比最小，为4.7%，其低占比主要与能源基础设施版块仅有鹏华深圳能源一支REIT有关。

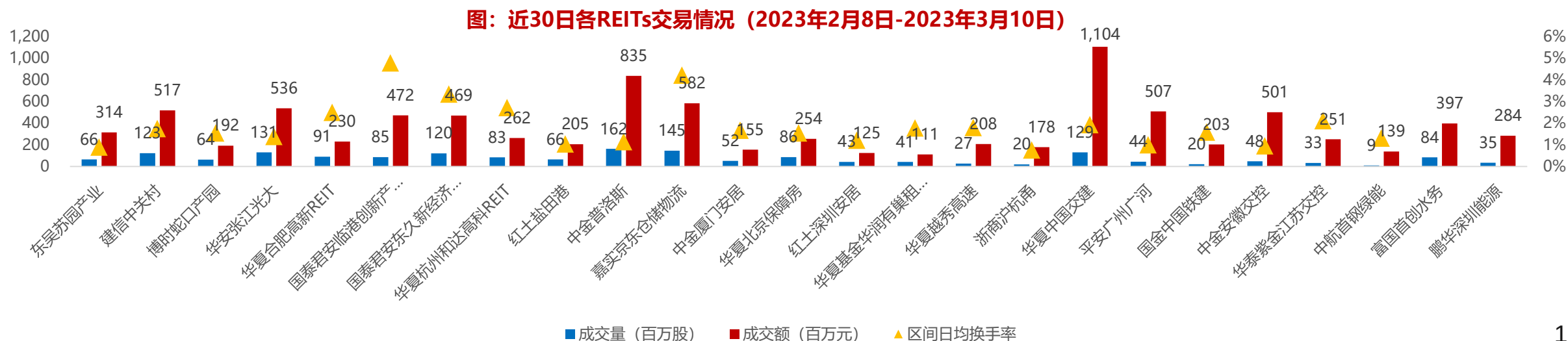
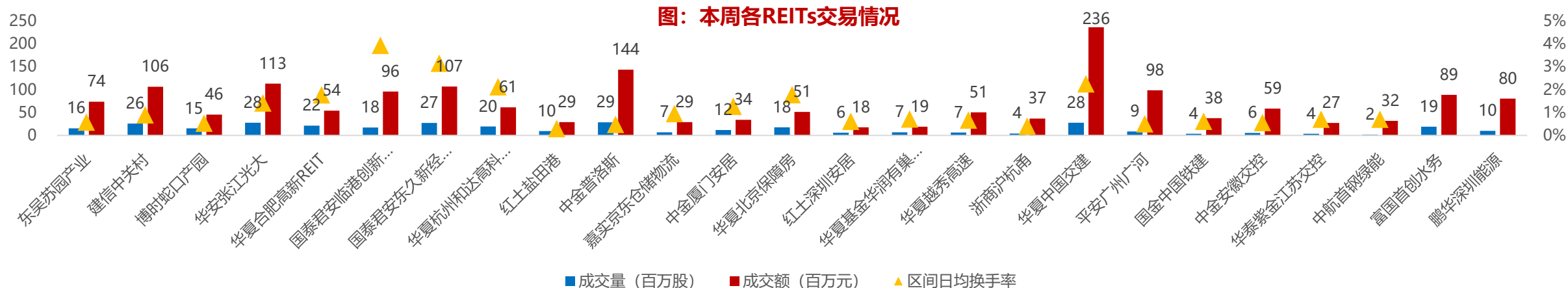
表：本周REITs板块交易情况

资产类型	本周成交额 (百万股)	上周成交额 (百万股)	成交额环比	成交额占总 额比重	本周日均换 手率	上周日均换 手率	换手率变动
园区基础设施	657.18	703.20	-6.5%	38.0%	1.80%	2.08%	-0.28%
仓储物流	202.04	275.60	-26.7%	11.7%	0.58%	0.84%	-0.26%
保障性租赁住房	122.26	115.05	6.3%	7.1%	1.12%	1.31%	-0.19%
生态环保	120.82	104.44	15.7%	7.0%	1.20%	1.02%	0.18%
交通基础设施	546.23	740.60	-26.2%	31.6%	0.82%	1.11%	-0.29%
能源基础设施	80.48	41.35	94.7%	4.7%	1.11%	0.57%	0.54%
整体REITs	1,729.02	1,980.24	-12.7%	100.0%	1.17%	1.37%	-0.20%

图：本周REITs板块成交额和换手率变化情况



- 本周各REITs交易情况中，从成交额来看，**华夏中国交建成交额最大，为2.36亿元**；红土深圳安居成交额最小，为0.18亿元；从日均换手率来看，**国泰君安临港创新产业园日均换手率最高，达3.93%**；红土盐田港最低，为0.30%。
- 近30日REITs交易情况中，**华夏中国交建成交额最大，为11.04亿元**；华夏基金华润有巢成交额最小，为1.11亿元。



- 各REITs收益率估值在1.61%到8.76%之间。其中表现前3的REITs为：平安广州广河（8.76%）、华夏中国交建（7.70%）、浙商沪杭甬（7.02%）；鹏华深圳能源、华安张江光大估值收益率低于2.5%，分别为1.61%、2.15%。
- PV乘数方面，各REITs整体在0.76到1.47之间。其中，临港创新产业园（1.47）、富国首创水务（1.36）、东久新经济（1.40）、鹏华深圳能源（1.43）估值偏高；平安广州广河（0.76）、华夏中国交建（0.81）估值偏低。

表：本周各REITs估值情况

大类	基础设施项目类型	代码	名称	发行价（元）	中债估值收益率(%)	REITs估值（元）	ABS估值（元）	PV乘数
产权类	产业园	508027.SH	东吴苏园产业	3.880	3.79%	4.70	4.23	1.11
		508099.SH	建信中关村	3.200	3.69%	4.11	3.67	1.12
		180101.SZ	博时蛇口产业园	2.310	5.39%	2.94	3.17	0.93
		508000.SH	华安张江光大	2.990	2.15%	4.09	3.32	1.23
		180102.SZ	华夏合肥高新REIT	2.190	5.04%	2.50	1.96	1.28
		508021.SH	国泰君安临港创新产业园REIT	4.120	5.48%	5.45	3.72	1.47
		508088.SH	国泰君安东久新经济REIT	3.035	5.88%	3.91	2.80	1.40
		180103.SZ	华夏杭州和达高科REIT	2.808	4.83%	3.13	2.88	1.09
	仓储物流	180301.SZ	红土盐田港	2.300	4.40%	3.06	2.44	1.25
		508056.SH	中金普洛斯	3.890	5.16%	5.02	4.13	1.22
		508098.SH	嘉实京东仓储物流	3.514	4.78%	4.10	3.15	1.30
	保障性租赁住房	508058.SH	中金厦门安居	2.600	4.81%	2.90	2.46	1.18
		508068.SH	华夏北京保障房	2.510	4.50%	2.88	2.33	1.24
		180501.SZ	红土深圳安居	2.484	3.71%	2.86	2.34	1.22
		508077.SH	华夏基金华润有巢租赁住房	2.417	5.15%	2.69	2.28	1.18
特许经营权类	收费公路	180202.SZ	华夏越秀高速	7.100	6.24%	7.64	8.22	0.93
		508001.SH	浙商沪杭甬	8.720	7.02%	8.84	9.55	0.93
		508018.SH	华夏中国交建	9.399	7.70%	8.41	10.44	0.81
		180201.SZ	平安广州广河	13.020	8.76%	11.42	15.04	0.76
		508008.SH	国金中国铁建	9.586	5.50%	9.76	9.77	1.00
		508009.SH	中金安徽交控	10.880	6.26%	10.45	11.41	0.92
		508066.SH	华泰紫金江苏交控	7.635	6.27%	7.74	7.27	1.06
	生态环保	180801.SZ	中航首钢绿能	13.380	5.32%	15.00	12.09	1.24
		508006.SH	富国首创水务	3.700	2.68%	4.56	3.35	1.36
	能源基础设施	180401.SZ	鹏华深圳能源	5.896	1.61%	8.09	5.68	1.43

- 根据上交所及深交所公开信息，当前1支REITs项目正在进行首次发售申报，主要涉及交通基础设施类别项目。
- 本周状态变更：无

表：申报首次发售项目审批进展

项目	中金山高集团高速公路REIT
申报进展	已反馈
申报类型	首次发售
受理时间	2022/12/13
原始权益人	山东省高速公路有限公司
基础设施项目类型	高速公路
扩募资产及区位	位于山东省菏泽市鄄城县、牡丹区，起点位于鄄城县李进士堂以北，与鄄城黄河大桥南端相接，终点位于菏泽市牡丹区，与日东高速公路日东枢纽互通主线连接。
资产估值	30.29亿元
目标募集规模	31.36亿元
发行后预计现金流分派率	2023：11.00%
	2024：6.59%
基金存续期	19年
经营类别	特许经营权
收入来源	路桥收费

资料来源：上交所官网，深交所官网，浙商证券研究所

- 根据上交所及深交所公开信息，正在进行扩募发售申报，主要涉及产业园区、仓储物流、污水处理类别项目。
- **本周状态变更：**华安张江光大REIT、中金普洛斯REIT、红土盐田港REIT、博时蛇口产业园REIT均分别得到上交所、深交所反馈。

表：申报扩募发售项目审批进展

项目	华安张江光大REIT	中金普洛斯REIT	富国首创水务REIT	红土盐田港REIT	博时蛇口产业园REIT
申报进展	已反馈	已反馈	已反馈	已反馈	已反馈
申报类型	扩募发售	扩募发售	扩募发售	新购入项目及扩募	新购入项目及扩募
受理时间	2023/3/10	2023/3/10	2022/12/7	2023/3/10	2023/3/10
原始权益人	上海张江（集团）有限公司,上海张江集成电路产业区开发有限公司	普洛斯中国控股有限公司	北京首创生态环保集团股份有限公司	深圳市盐田港物流有限公司	招商局光明科技园有限公司
基础设施项目类型	产业园区	仓储物流	污水处理	仓储物流	产业园区
扩募资产及区位	位于上海市浦东新区的张润大厦	位于环渤海经济区、粤港澳大湾区和成渝经济圈的3个仓储物流园	位于山西省长治市潞州区的主城区污水处理厂和长北污水处理厂及对应提改项目	金新购入的基础设施项目世纪物流园项目位于深圳市盐田区盐田港综合保税区北区，邻近盐田港码头。项目包括1座仓库（含配套办公及地下车库）。招商局光明科技园科技企业加速器二期	
资产估值	16.00亿元	16.04亿元	10.27亿元	3.704亿元	11.38亿元
目标募集规模	/	17.67亿元	10.35亿元	/	/
发行后预计现金流分派率	/	2022年：4.74%	2022年：6.25%	2022年：4.01%	2022年：/
	/	2023年：5.10%	2023年：6.19%	2023年：4.14%	2023年：5.07%
扩募后整体预计现金流分派率	2022年：3.37%	2022年：3.40%	2022年：6.64%	2022年：3.19%	2022年：3.65%
	2023年：3.37%	2023年：3.64%	2023年：6.64%	2023年：/	2023年：/
发售方式	定向扩募	定向扩募	定向扩募	定向扩募	定向扩募
发售对象	定向扩募的发售对象不超过35名	定向扩募的发售对象不超过35名	定向扩募的发售对象不超过35名	定向扩募的发售对象不超过35名	定向扩募的发售对象不超过35名

资料来源：上交所官网，深交所官网，浙商证券研究所

底层资产经营不及预期；审批进度存在不确定性；相关支持政策落地不及预期；数据统计测算偏差

行业的投资评级

以报告日后的6个月内，行业指数相对于沪深300指数的涨跌幅为标准，定义如下：

- 1、看好：行业指数相对于沪深300指数表现 + 10%以上；
- 2、中性：行业指数相对于沪深300指数表现 - 10% ~ + 10%以上；
- 3、看淡：行业指数相对于沪深300指数表现 - 10%以下。

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。投资者不应仅仅依靠投资评级来推断结论

法律声明及风险提示

本报告由浙商证券股份有限公司（已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格，经营许可证编号为：Z39833000）制作。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但浙商证券股份有限公司及其关联机构（以下统称“本公司”）对这些信息的真实性、准确性及完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不发生任何变更。本公司没有将变更的信息和建议向报告所有接收者进行更新的义务。

本报告仅供本公司的客户作参考之用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。

本报告仅反映报告作者的出具日的观点和判断，在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的投资建议，投资者应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，本公司及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本公司的交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。本公司没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。本公司的资产管理公司、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

本报告版权均归本公司所有，未经本公司事先书面授权，任何机构或个人不得以任何形式复制、发布、传播本报告的全部或部分内容。经授权刊载、转发本报告或者摘要的，应当注明本报告发布人和发布日期，并提示使用本报告的风险。未经授权或未按要求刊载、转发本报告的，应当承担相应的法律责任。本公司将保留向其追究法律责任的权利。

浙商证券研究所

上海总部地址：杨高南路729号陆家嘴世纪金融广场1号楼25层

北京地址：北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦E座4层

深圳地址：广东省深圳市福田区广电金融中心33层

邮政编码：200127

电话：(8621)80108518

传真：(8621)80106010

浙商证券研究所：<http://research.stocke.com.cn>