

房地产/公募 REITs

证券研究报告/行业研究周报

2024 年 3 月 3 日

评级：增持（维持）

分析师：由子沛

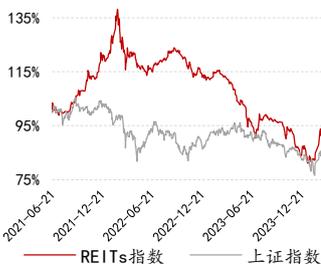
执业证书编号：S0740523020005

Email: youzp@zts.com.cn

基本状况

上市 REITs 数	30
行业总市值(亿元)	880.9
行业流通市值(亿元)	448.2

行业-市场走势对比



相关报告

公募 REITs 行业周报-20240302

■ 一周行情回顾

本周 REITs 指数上涨 3.06%，其中经营权类上涨 2.08%，产权类持平 3.42%。沪深 300 累计上涨 1.38%，中证 500 指数上涨 3.49%，中证全债指数上涨 0.21%，中债 1 年期国债指数下跌 0.06%，中债 10 年期国债指数下跌 0.14%，中证转债指数下跌 0.22%。上市以来 REITs 与十年期国债、一年期国债、中证转债相关性分别为 -0.55、-0.55、0.64，与沪深 300、中证 500 相关性分别为 0.44、0.50。

■ 行业基本情况

行业政策：3 月 1 日，广东省政府在《关于加快推进科技金融深度融合助力科技创新企业发展的实施意见》中提出支持国家高新区建设主体和大数据、人工智能、物联网等新型基础设施领域项目发行 REITs，鼓励回收资金用于扩大科技创新领域投资。

项目申报：3 月 1 日，4 单 REITs 正式申报至交易所。1) 建信建家租赁住房 REIT，原始权益人为建信住房服务公司，资产为北京、上海、苏州持有运营的 3 个保租房项目。2) 中金联东科技创新产业园 REIT，原始权益人为北京联东金园，资产为位于北京中关村国家自主创新示范区的三个产业园区。3) 华夏金隅智造工场产业园 REIT，原始权益人为北京金隅集团，具体资产情况暂未披露。4) 华夏万纬仓储物流 REIT，原始权益人万纬物流，资产包括位于佛山、诸暨、湖州的 3 个仓储物流园。

停复牌公告：1) 2 月 26 日，博时蛇口产业园 REIT 连续三天涨幅达到 11.47%，当天开市后停牌 1 小时，并于当日上午 10:30 起复牌。2 月 27 日，因第 4 个交易日的收盘价较前一交易日收盘价同向变动比例达到 5% 的情形，自 2024 年 2 月 27 日深圳证券交易所开市起停牌 1 天。2) 2 月 26 日，嘉实京东 REIT 此前连续 3 个交易日累计涨幅为 13.09%，于 2 月 27 日上海证券交易所开市起停牌 1 小时。3) 2 月 27 日，国泰君安临港创新 REIT 此前连续 3 个交易日的收盘价累计涨幅达 11.07%，于 2 月 27 日上海证券交易所开市起停牌 1 小时。

项目发行：1) 嘉实中国电建 REIT 发布询价公告，询价区间为 2.585 元/份-2.970 元/份，询价时间为 2024 年 3 月 5 日。预计发售期为 2024 年 3 月 11 日至 3 月 15 日。2) 易方达深高速 REIT 发布发售公告，发行价 6.825 元/份，发售规模为 3 亿份，拟募资总额为 20.475 亿元，其中初始战配 2.4 亿份，占比 80%，网下 0.42 亿份，占比 14%，公众 0.18 亿份，占比 6%，于 2024 年 3 月 7 日正式发售。

本周交易量：本周 REITs 交易活跃度提高，周内交易金额为 30.3 亿 (+23.3%)，交易量为 7.8 亿份 (+11.4%)，日均换手率为 1.3% (+0.2pct)，其中，高速公路 9.1 亿 (+45.4%)、1.2 亿份 (+37.0%)、1.1 亿份 (+0.3pct)，生态环保 2.1 亿 (+20.2%)、0.4 亿份 (+10.2%)、2.5 亿 (+0.4pct)，清洁能源 4.5 亿 (+24.1%)、0.6 亿份 (+18.1%)、1.9 亿 (+0.4pct)，产业园区 8.6 亿 (+18.6%)、3.5 亿份 (+10.5%)、1.6 亿份 (+0.3pct)，仓储物流 3.1 亿 (+5.1%)、1.1 亿份 (-1.1%)、1.9 亿 (-1.8pct)，保租房 2.9 亿 (+5.8%)、1.1 亿份 (+2.4%)、1.5 亿 (-5.5pct)。

■ 投资建议：

■ 本周，REITs 延续年后行情继续大涨，交易活跃度进一步提高，换手率、短期涨幅、波动率等达到历史高位，多支 REITs 连续发布停牌公告，此外本周四单 REITs 上报，将进一步提高市场关注度。建议关注宏观环境、资本市场环境、政策环境、基础设施资产运营基本面改善等带来的机会，并持续关注打新、相关运营稳健、低估值 REITs 投资机会。此外需注意防范回撤风险。

■ 风险提示：二级市场价格大幅波动风险；基础设施项目的行业及项目运营风险；研究报告中使用的公开资料可能存在信息滞后或更新不及时的风险；相关支持政策调整风险。

1. 主要事件梳理

1.1. 本周重点事件

本周中 4 单 REITs 正式申报至交易所。1) 建信建融家园租赁住房 REIT，原始权益人为建信住房服务公司，资产为北京、上海、苏州持有运营的 3 个保租房项目。2) 中金联东科技创新产业园 REIT，原始权益人为北京联东金园，资产为位于北京中关村国家自主创新示范区的三个产业园区。3) 华夏金隅智造工场产业园 REIT，原始权益人为北京金隅集团，具体资产情况暂未披露。4) 华夏万纬仓储物流 REIT，原始权益人万纬物流，资产包括位于佛山、诸暨、湖州的 3 个仓储物流园。相关项目信息如下表。

图表 1: 本周新申报 REITs 基本信息

REITs 名称	华夏万纬仓储物流 REIT	建信建融家园租赁住房 REIT	中金联东科技创新产业园 REIT	华夏金隅智造工场产业园 REIT
项目(资产)名称	佛山南海项目、绍兴诸暨项目和湖州德清项目	北京星光项目、上海幸福莱项目和苏州天荟项目	北京大兴科创产业园、北京马坡科技园一期以及北京房山奥得赛产业园	-
所在地	广东省佛山市南海区, 浙江省绍兴市诸暨市和浙江省湖州市德清县	北京市大兴区西红门镇、上海市宝山区高镜镇和江苏省苏州市姑苏区	北京市大兴区、北京市顺义区以及北京市房山区	-
资产范围	3 个仓储物流园	在北京、上海、苏州持有运营的 3 个保租房项目	位于北京市海淀区西三旗核心区域的产业园项目	-
收益法估值(万元)	114907.55	98600.00	172000.00	-

来源: 交易所网站、中泰证券研究所

注: 华夏金隅智造工场产业园 REIT 暂未披露募集说明书

1.2. 本周主要政策及会议

3 月 1 日, 广东省政府在《关于加快推进科技金融深度融合助力科技型企业创新发展的实施意见》中提出支持国家高新区建设主体和大数据、人工智能、物联网等新型基础设施领域项目发行 REITs, 鼓励回收资金用于扩大科技创新领域投资。

图表 2: 本周主要政策及会议

时间	主体	政策/会议	内容
2024/3/1	广东省政府	《关于加快推进科技金融深度融合助力科技型企业创新发展的实施意见》	支持国家高新区建设主体和大数据、人工智能、物联网等新型基础设施领域项目发行 REITs, 鼓励回收资金用于扩大科技创新领域投资。

来源: 各地方政府网站、中泰证券研究所

1.3. 本周市场主要动态

项目申报: 3月1日, 4单 REITs 正式申报至交易所。1) 建信建融家园租赁住房 REIT, 原始权益人为建信住房服务公司, 资产为北京、上海、苏州持有运营的 3 个保租房项目。2) 中金联东科技创新产业园 REIT, 原始权益人为北京联东金园, 资产为位于北京中关村国家自主创新示范区的三个产业园区。3) 华夏金隅智造工场产业园 REIT, 原始权益人为北京金隅集团, 具体资产情况暂未披露。4) 华夏万纬仓储物流 REIT, 原始权益人万纬物流, 资产包括位于佛山、诸暨、湖州的 3 个仓储物流园。

停复牌公告: 1) 2月26日, 博时蛇口产业园 REIT 连续三天涨幅达到 11.47%, 当天开市后停牌 1 小时, 并于当日上午 10:30 起复牌。2月27日, 因第 4 个交易日的收盘价较前一交易日收盘价同向变动比例达到 5% 的情形, 自 2024 年 2 月 27 日深圳证券交易所开市起停牌 1 天。2) 2月26日, 嘉实京东 REIT 此前连续 3 个交易日累计涨幅为 13.09%, 于 2月27日上海证券交易所开市起停牌 1 小时。3) 2月27日, 国泰君安临港创新 REIT 此前连续 3 个交易日的收盘价累计涨幅达 11.07%, 于 2月27日上海证券交易所开市起停牌 1 小时。

项目发行: 1) 嘉实中国电建 REIT 发布询价公告, 询价区间为 2.585 元/份-2.970 元/份, 询价时间为 2024 年 3 月 5 日。预计发售期为 2024 年 3 月 11 日至 3 月 15 日。2) 易方达深高速 REIT 发布发售公告, 发行价 6.825 元/份, 发售规模为 3 亿份, 拟募资总额为 20.475 亿元, 其中初始战配 2.4 亿份, 占比 80%, 网下 0.42 亿份, 占比 14%, 公众 0.18 亿份, 占比 6%, 于 2024 年 3 月 7 日正式发售。

运营数据: 2月27-28日三单 REITs 披露运营数据。1) 沪杭甬 REIT 日均收费车流量 29457 辆次, 当月环比+7.94%, 当月同比-26.74%, 路费收入 6776.53 万元, 当月环比变动-0.04%, 当月同比+4.51%。2) 中金山东高速 REIT 日均收费车流量 21,109 辆次, 当月环比+25.69%, 当月同比变动-34.95%, 路 REIT 费收入 7,862 万元当月环比+14.67%, 当月同比变动-13.83%。3) 中金安徽交控 REIT 日均收费车流量 23,668 辆次, 当月环比+26.1%, 当月同比+7.5%, 路费收入 2,786 万元, 当月环比+12.5%, 当月同比+36.7%。

图表 3: 本周市场主要动态

时间	主体	内容
2024/2/27	博时蛇口产园 REIT	2024 年 2 月 26 日, 本基金二级市场价格已经因连续 3 个交易日累计涨幅超过 10%。停牌 1 小时, 2024 年 2 月 26 日, 本基金在二级市场的收盘价为 1.890 元/份, 相较 2024 年 2 月 23 日收盘价涨幅达到 5.70%。基金自 2024 年 2 月 27 日深圳证券交易所开市起停牌 1 天, 并于 2024 年 2 月 28 日起复牌。
2024/2/27	嘉实京东仓储基础设施 REIT	2024 年 2 月 26 日, 本基金在二级市场的收盘价为 2.972 元/份, 连续 3 个交易日累计涨幅为 13.09%。本基金自 2024 年 2 月 27 日上海证券交易所开市起停牌 1 小时, 并于当日上午 10:30 起复牌。
2024/2/27	嘉实中国电建清洁能源 REIT	基金管理人为嘉实基金管理有限公司, 原始权益人为中电建水电开发集团有限公司, 基础设施资产为五一桥水电站, 总装机容量 13.7 万千瓦, 评估总金额 103,259.14 万元, 评估收益期为 35.11 年。基金资产支持证券拟在上交所发行, 拟发售份额为 4 亿份。
2024/2/27	浙商沪杭甬 REIT	杭徽高速公路(浙江段)日均收费车流量 29457 辆次, 当月环比 +7.94%, 当月同比变动-26.74%, 路费收入 6776.53 万元, 当月环比变动-0.04%, 当月同比+4.51%。
2024/2/27	国泰君安临港创新产业园 REIT	本基金 2024 年 2 月 26 日二级市场收盘价为 4.654 元/份, 连续 3 个交易日的收盘价累计涨幅达 11.07%。基金自 2024 年 2 月 27 日上海证券交易所开市起停牌 1 小时, 并于当日上午 10:30 起复牌。
2024/2/28	晶澳科技	晶澳科技拟选取康保县晶能新能源开发有限公司持有的康保晶能项目, 以及朝阳兴华太阳能发电有限公司持有的朝阳兴华平价上网项目为标的资产进行基础设施公募 REITs 的申报发行工作。
2024/2/28	中金山东高速 REIT	沿江高速日均收费车流量 21,109 辆次, 当月环比变动 25.69%, 当月同比变动-34.95%, 路费收入 7,862 万元当月环比变动 14.67%, 当月同比变动-13.83%。
2024/2/28	中金安徽交控 REIT	鄯菏高速日均收费车流量 23,668 辆次, 当月环比变动 26.1%, 当月同比变动 7.5%, 路费收入 2,786 万元, 当月环比变动 12.5%, 当月同比变动 36.7%。
2024/3/1	杭州湾跨海大桥公募 REITs	宁波交投集团首个基础设施公募 REITs 项目——杭州湾跨海大桥公募 REITs 项目正式向国家发改委申报。
2024/3/1	易方达深高速 REIT	易方达深高速 REIT 于 2024 年 3 月 7 日正式发售, 本基金发售价格为 6.825 元/份, 发售规模为 3 亿份, 拟募资总额为 20.475 亿元。
2024/3/1	华夏金隅智造工场产业园 REIT	基金管理人为华夏基金管理有限公司, 原始权益人为北京金隅集团股份有限公司, 具体资产情况暂未披露, 项目状态为已申报。
2024/3/1	建信建融家园 REIT	基金管理人为建信基金管理有限责任公司, 原始权益人为建信住房服务有限责任公司, 资产为北京、上海、苏州持有运营的 3 个保租房项目, 项目状态为已申报。
2024/3/1	中金联东科技创新产业园 REIT	基金管理人为中金基金管理有限公司, 原始权益人为北京联东金园管理科技有限公司, 基础设施资产为联东科技创新产业园基础设施资产, 项目状态为已申报。

2024/3/1	华夏万纬仓储物流 REIT	基金管理人为华夏基金管理有限公司，原始权益人为深圳市万纬物流投资有限公司，基础设施资产为，佛山、诸暨、湖州的 3 个仓储物流园，项目状态为已申报。
----------	---------------	---

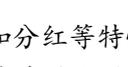
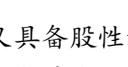
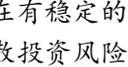
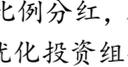
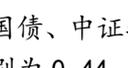
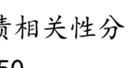
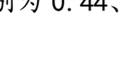
来源：Wind、公司公告、中泰证券研究所

2. 本周市场表现

2.1. 本周主要指数市场表现

本周 REITs 指数上涨 3.06%，其中经营权类上涨 2.08%，产权类持平 3.42%。沪深 300 累计上涨 1.38%，中证 500 指数上涨 3.49%，中证全债指数上涨 0.21%，中债 1 年期国债指数下跌 0.06%，中债 10 年期国债指数下跌 0.14%，中证转债指数下跌 0.22%。上市以来 REITs 与十年期国债、一年期国债、中证转债相关性分别为 -0.55、-0.55、0.64，与沪深 300、中证 500 相关性分别为 0.44、0.50。

图表 4：本周主要指数市场表现

代码	名称	现价	周变动	月变动	年初至今涨幅	上市至今涨幅	近一周走势	近一月走势
000001.SH	上证综指	3027.02	0.74%	0.39%	-2.01%	-14.13%		
000300.SH	沪深300指数	3537.80	1.38%	0.62%	-8.62%	-30.66%		
000905.SH	中证500指数	5379.05	3.49%	0.60%	-8.28%	-19.21%		
000852.SH	中证1000指数	5401.94	3.37%	1.07%	-14.00%	-21.30%		
h11001.CSI	中证全债指数	241.54	0.21%	-0.20%	7.24%	14.96%		
000012.SH	上证国债指数	209.27	0.22%	-0.02%	5.42%	12.10%		
CBA14103	中债1年期国债指数	134.88	-0.06%	-0.01%	1.80%	3.92%		
CBA04503	中债10年期国债指数	125.05	-0.14%	-0.28%	3.66%	6.59%		
CBA02003	中债企业债总指数	90.23	0.13%	-0.02%	3.48%	3.02%		
000832.CSI	中证转债	386.44	-0.22%	0.24%	-1.58%	2.72%		
801280.SI	房地产(申万)	2235.47	0.74%	0.61%	-6.11%	-21.76%		
932006.CSI	中证REITs(收盘)	812.17	3.06%	2.17%	-22.98%	-18.78%		
932006CNY01.CSI	中证REITs(收盘)全收益	926.86	3.06%	2.17%	-16.83%	-7.31%		

源：Wind、中泰证券研究所

公募 REITs 区别于股、债、汇等资产，但因资本利得和分红等特性又具备股性和债性的特征。前者体现在二级市场价格的波动，后者体现在有稳定的高比例分红，在收益表现上和股市、债市的相关度呈现差异化特征，是分散投资风险、优化投资组合表现的合意标的。上市以来 REITs 与十年期国债、一年期国债、中证转债相关性分别为 -0.55、-0.55、0.64，与沪深 300、中证 500 相关性分别为 0.44、0.50。

图表 5: REITs 与股市相关性



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 6: REITs 与债市相关性

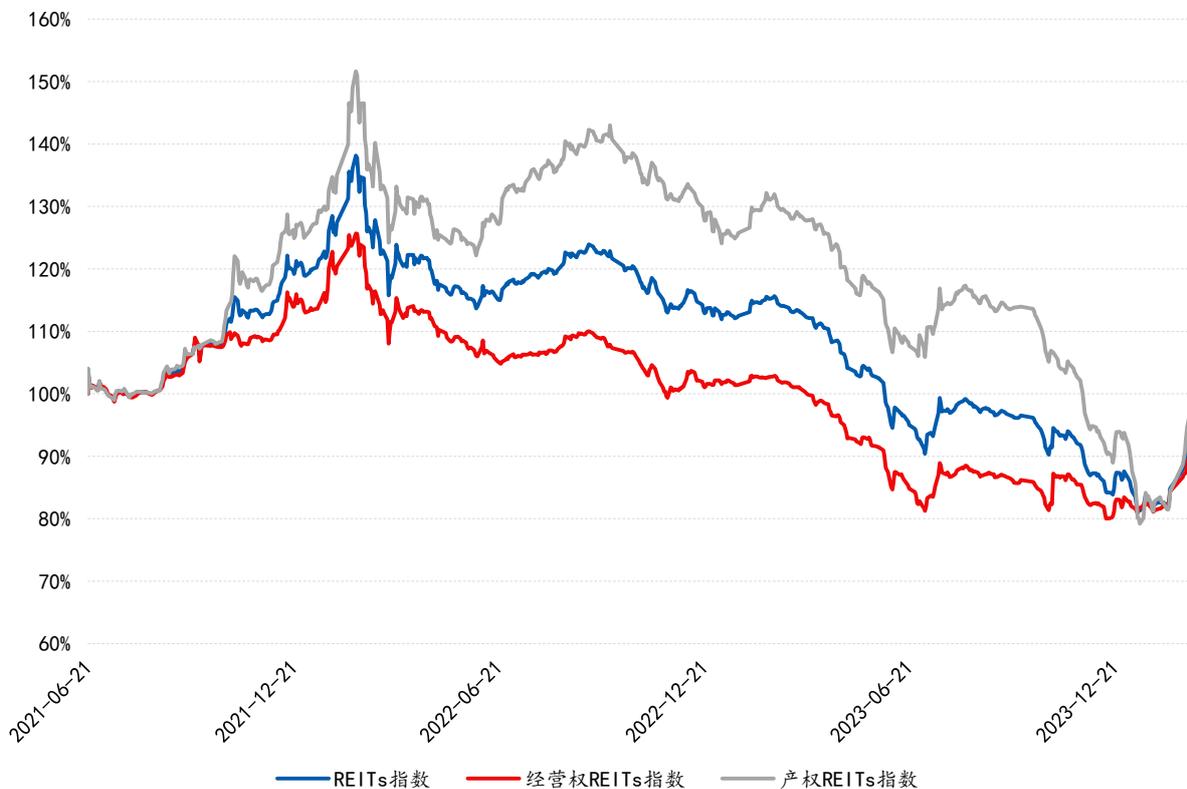


来源: Wind、中泰证券研究所

2.2. 本周 REITs 市场价格表现

本周 28 支 REITs 上涨, 2 支下跌, 整体上涨 3.06%, 其中博时蛇口产业园 REIT 涨幅最大为 8.11%, 国君东久产业园 REIT 跌幅最大为 1.10%, 同期沪深 300 上涨 1.38%, 中证 500 指数上涨 3.49%, 中证全债指数上涨 0.21%, 中债 1 年期国债指数下跌 0.06%, 中债 10 年期国债指数下跌 0.14%, 中证转债指数下跌 0.22%。

图表 7: REITs 指数整体表现



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 8: 本周 REITs 市场表现

资产类型	代码	名称	收盘价/元	日变动	周变动	近一月变动	年初至今涨幅	上市至今涨幅	近一周走势
高速公路	508001.SH	浙商沪杭甬REIT	8.314	1.01%	1.78%	6.75%	6.28%	15.03%	
	180201.SZ	平安广州广河REIT	9.709	2.02%	0.53%	11.02%	11.13%	-10.41%	
	180202.SZ	华夏越秀高速REIT	7.184	1.66%	3.80%	17.98%	17.12%	14.19%	
	508018.SH	华夏中国交建REIT	5.579	2.05%	4.20%	17.95%	8.33%	-36.23%	
	508008.SH	国金中国铁建REIT	9.429	1.72%	2.09%	10.83%	13.04%	6.84%	
	508066.SH	华泰江苏交控REIT	6.985	1.54%	2.81%	8.19%	6.64%	-1.27%	
	508009.SH	中金安徽交控REIT	8.286	2.09%	2.80%	11.60%	14.83%	-11.21%	
508007.SH	中金山东高速REIT	6.948	0.27%	0.26%	4.09%	6.47%	1.34%		
生态环保	180801.SZ	中航首钢绿能REIT	13.129	1.53%	0.95%	9.23%	5.45%	24.42%	
	508006.SH	富国首创水务REIT	3.741	3.46%	3.69%	13.67%	15.32%	16.60%	
清洁能源	180401.SZ	鹏华深圳能源REIT	6.820	3.18%	4.84%	13.29%	8.60%	35.42%	
	508028.SH	中信建投国电投REIT	9.913	1.96%	1.36%	7.66%	3.73%	8.42%	
	508096.SH	中航京能光伏REIT	10.056	1.24%	2.72%	8.88%	3.66%	13.97%	
产业园区	180101.SZ	博时蛇口产业园REIT	1.933	3.81%	8.11%	33.04%	18.01%	-9.85%	
	508027.SH	东吴苏园产业REIT	3.200	2.11%	2.99%	14.49%	1.56%	-12.38%	
	508000.SH	华安张江产业园REIT	2.603	2.16%	3.17%	20.06%	-0.23%	-7.89%	
	508099.SH	建信中关村REIT	2.298	2.54%	5.41%	18.03%	8.76%	-23.99%	
	180102.SZ	华夏合肥高新REIT	1.912	2.91%	2.41%	20.03%	7.27%	-8.07%	
	508021.SH	国君临港产业园REIT	4.540	3.28%	1.82%	15.46%	0.11%	11.61%	
	508088.SH	国君东久产业园REIT	3.148	1.61%	-1.10%	17.24%	-2.08%	8.02%	
	180103.SZ	华夏和达高科REIT	2.342	3.49%	5.16%	14.36%	6.87%	-13.19%	
	508019.SH	中金科技光谷REIT	2.236	1.54%	-0.13%	18.68%	3.42%	-14.82%	
仓储物流	508056.SH	中金普洛斯REIT	3.659	2.98%	4.87%	21.76%	7.30%	2.74%	
	180301.SZ	红土盐田港REIT	2.340	1.74%	0.30%	15.61%	-0.68%	9.15%	
	508098.SH	嘉实京东仓储REIT	3.030	2.23%	6.43%	26.45%	-8.51%	-10.36%	
保租房	180501.SZ	红土深圳安居REIT	2.599	1.92%	2.81%	12.03%	4.38%	8.24%	
	508058.SH	中金厦门安居REIT	2.741	1.03%	1.71%	9.60%	4.42%	9.01%	
	508068.SH	华夏北京保障房REIT	2.921	2.20%	4.36%	11.11%	15.09%	20.32%	
	508077.SH	华夏华润有巢REIT	2.501	1.83%	2.84%	16.06%	5.88%	6.57%	
	508031.SH	国君宽庭保租房REIT	3.050	1.43%	2.01%	8.93%	0.07%	0.00%	

来源: Wind、中泰证券研究所

2.3.本周 REITs 及对应板块表现

2.3.1.本周 REITs 及对应股票板块表现

REITs 上市以来仓储物流 REITs、高速公路 REITs、清洁能源 REITs 与对应板块相关性较强,具体看,高速公路、生态环保、清洁能源、产业园区、仓储物流、保租房 REITs 指数与对应股票板块相关性系数分别为-0.87、0.62、0.84、-0.56、0.88、0.50。近一个月产业园 REITs、高速公路 REITs、清洁能源 REITs、与对应板块相关性较强,高速公路、生态环保、清洁能源、产业园区、仓储物流、保租房 REITs 指数与对应股票板块相关性系数分别为 0.82、0.36、0.92、0.78、0.72、0.34。

图表 9: 本周市场主要动态

REITs 指数	股票指数	相关系数		
		上市以来	近三月	近一月
高速公路 REITs 指数	高速公路精选指数	-0.874	0.777	0.816
生态环保 REITs 指数	证监会生态环保和治理	0.625	-0.686	0.356
清洁能源 REITs 指数	清洁能源指数	0.844	0.002	0.915
产业园区 REITs 指数	园区开发(长江)	-0.561	0.663	0.780
仓储物流 REITs 指数	仓储物流(申万)	0.883	0.208	0.723
保租房 REITs 指数	房屋租赁指数	0.503	-0.199	0.338

来源: Wind、中泰证券研究所

图表 10: 浙商沪杭甬 REIT 与浙商沪杭甬股价(元)


来源: Wind、中泰证券研究所

图表 11: 华夏中国交建 REIT 与中国交建股价(元)


来源: Wind、中泰证券研究所

图表 12: 华夏越秀高速 REIT 与越秀交通股价(元)


来源: Wind、中泰证券研究所

图表 13: 国金中铁建 REIT 与中国铁建股价(元)


来源: Wind、中泰证券研究所

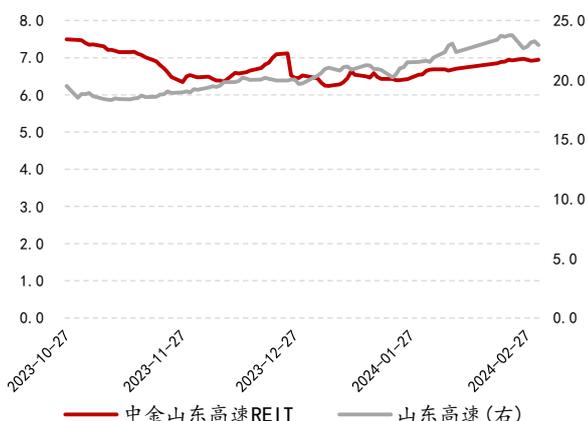
图表 14: 中航首钢绿能 REIT 与首钢股份股价(元)


来源: Wind、中泰证券研究所

图表 15: 富国首创水务 REIT 与首创环保股价(元)


来源: Wind、中泰证券研究所

图表 16: 中金山东高速 REIT 与山东高速股价(元)



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 17: 鹏华深圳能源 REIT 与深圳能源股价(元)



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 18: 博时蛇口 REIT 与招商蛇口股价(元)



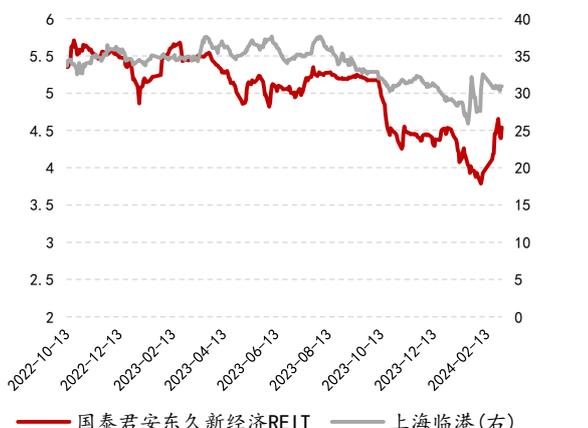
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 19: 华安张江 REIT 与张江高科股价(元)



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 20: 红土盐田港 REIT 与盐田港股价(元)



来源: Wind、中泰证券研究所

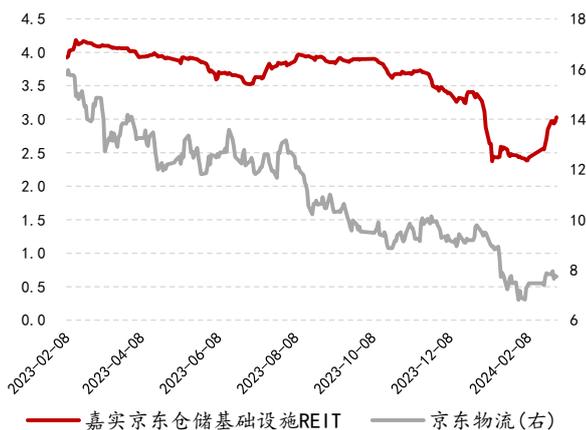
图表 21: 博时蛇口 REIT 与招商蛇口股价(元)



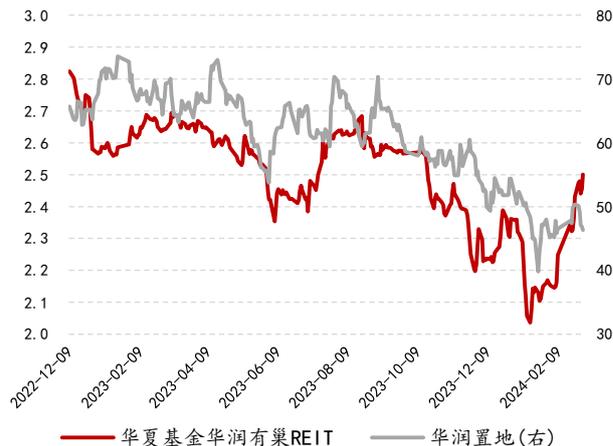
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 22: 嘉实京东 REIT 与京东物流股价(元)

图表 23: 华润有巢 REIT 与华润置地股价(元)



来源: Wind、中泰证券研究所



来源: Wind、中泰证券研究所

2.3.2. 本周 REITs 与对应股票相关性情况

REITs 上市以来标的与对应股票相关性大部分不明显, 除华润有巢 REIT 与其对应股票具有较强相关性外(相关性系数大于 0.8), 其余与对应股票无明显相关关系。近一个月 REITs 与对应股票板中, 除山东高速 REIT 与其对应股票具有一定相关性外, 其余与对应股票无明显相关关系。

图表 24: 本周 REITs 对应上市公司表现

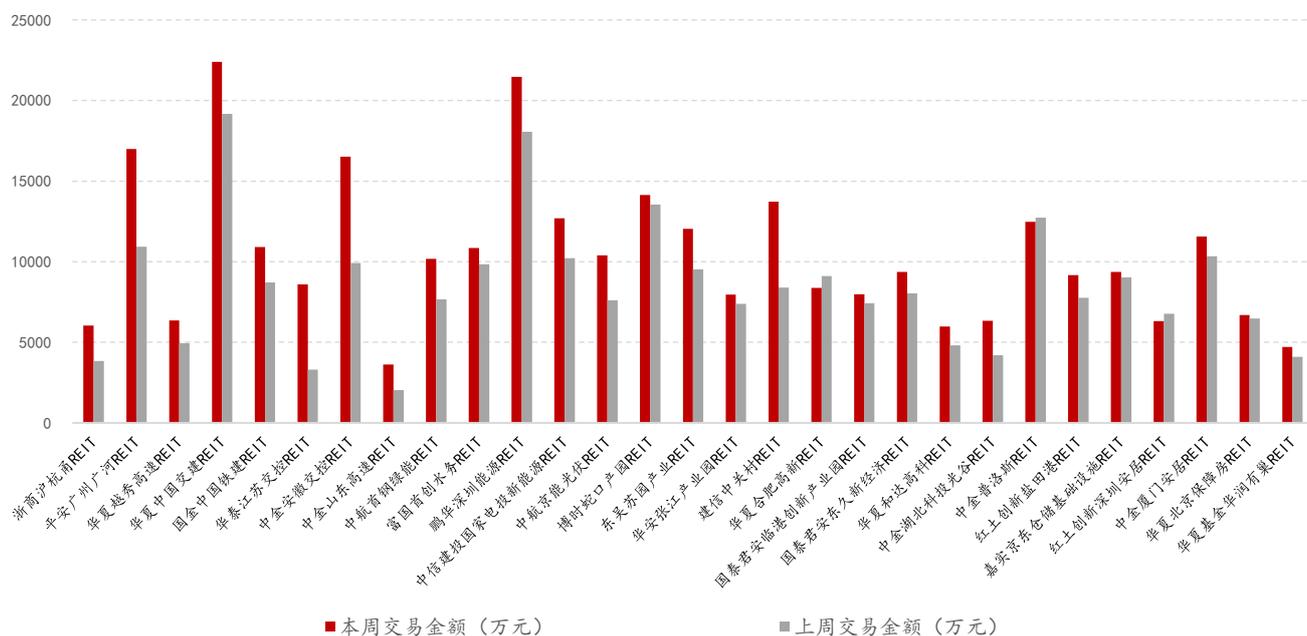
代码	股票简称	相应 REITs	近一个月相关度	近三个月相关度	上市至今相关度
0567.HK	浙江沪杭甬	浙商沪杭甬 REIT	0.099	0.804	0.183
1052.HK	越秀交通基建	华夏越秀高速 REIT	0.218	0.323	-0.228
601800.SH	中国交建	华夏中国交建 REIT	-0.225	0.092	-0.107
601186.SH	中国铁建	国金中国铁建 REIT	-0.233	0.742	-0.470
600350.SH	山东高速	中金山东高速 REIT	0.804	0.482	-0.187
000959.SZ	首钢股份	中航首钢绿能 REIT	0.157	-0.158	0.461
600008.SH	首创环保	富国首创水务 REIT	0.709	0.596	0.195
000027.SZ	深圳能源	鹏华深圳能源 REIT	0.478	0.604	-0.504
001979.SZ	招商蛇口	博时蛇口产业园 REIT	0.140	0.809	0.726
600895.SH	张江高科	华安张江产业园 REIT	-0.094	0.823	-0.625
600848.SH	上海临港	国君临港创新产业园 REIT	0.413	0.281	0.791
000088.SZ	盐田港	红土盐田港 REIT	0.358	0.375	0.045
2618.HK	京东物流	嘉实京东 REIT	0.425	0.763	0.763
1109.HK	华润置地	华夏华润有巢 REIT	0.284	0.430	0.814

来源: Wind、中泰证券研究所

2.4.本周 REITs 市场交易情况

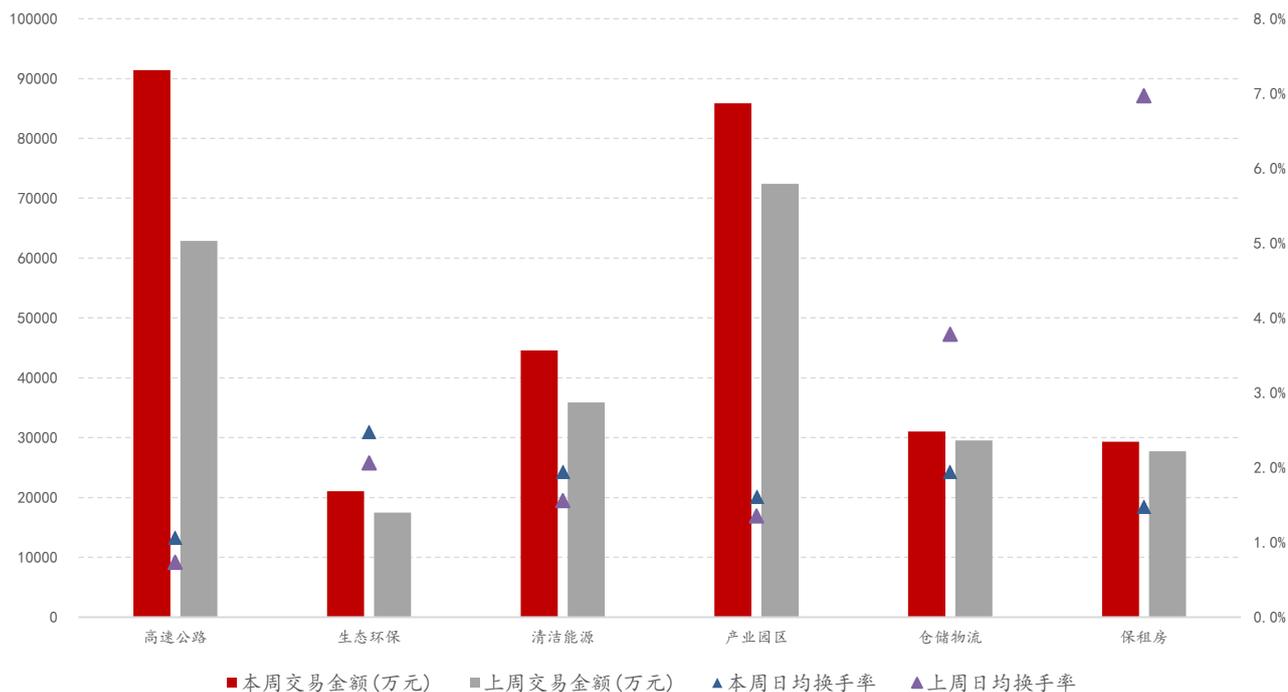
本周 REITs 交易活跃度提高，周内交易金额为 30.3 亿 (+23.3%)，交易量为 7.8 亿份 (+11.4%)，日均换手率为 1.3% (+0.2pct)，其中，高速公路 9.1 亿 (+45.4%)、1.2 亿份 (+37.0%)、1.1% (+0.3pct)，生态环保 2.1 亿 (+20.2%)、0.4 亿份 (+10.2%)、2.5% (+0.4pct)，清洁能源 4.5 亿 (+24.1%)、0.6 亿份 (+18.1%)、1.9% (+0.4pct)，产业园区 8.6 亿 (+18.6%)、3.5 亿份 (+10.5%)、1.6% (+0.3pct)，仓储物流 3.1 亿 (+5.1%)、1.1 亿份 (-1.1%)、1.9% (-1.8pct)，保租房 2.9 亿 (+5.8%)、1.1 亿份 (+2.4%)、1.5% (-5.5pct)。

图表 25: 本周各 REITs 交易情况



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 26: 本周各个板块 REITs 交易情况



来源: Wind、中泰证券研究所

2.5.本周 REITs 估值情况

本周中债估值收益率在 3.03%到 12.16%之间,其中估值收益率较高的有平安广州广河 REIT(11.22%)、华夏中国交建 REIT(12.16%),估值收益率较低的有鹏华深圳能源 REIT(4.52%)、红土深圳安居 REIT(4.10%)。PV 乘数方面,整体在 0.49 到 1.22 之间,其中 PV 乘数较高的有中航首钢绿能 REIT(1.15)、鹏华深圳能源 REIT(1.22),PV 乘数较低的有平安广州广河 REIT(0.65)、华夏中国交建 REIT(0.49)。

图表 27: 本周 REITs 估值情况

资产类型	代码	名称	中债估值收益率 (%)	中债估值收益率周变动(BP)	本周中债估值收益率走势	中债估值收益率历史分位数(%)	P/NAV	P/NAV历史分位数(%)	PV乘数
高速公路	508001.SH	浙沪杭甬REIT	7.54	-42.08		73.74	1.21	27.20	0.96
	180201.SZ	平安广州广河REIT	11.22	9.18		73.44	0.80	0.00	0.65
	180202.SZ	华夏越秀高速REIT	6.40	8.95		61.38	1.08	13.15	0.86
	508018.SH	华夏中国交建REIT	12.16	0.86		85.91	0.61	8.18	0.49
	508008.SH	国金中国铁建REIT	5.64	5.58		42.03	1.05	91.08	0.92
	508066.SH	华泰江苏交控REIT	7.64	5.64		67.83	1.32	60.68	0.94
	508009.SH	中金安徽交控REIT	8.83	10.36		68.28	0.86	20.69	0.73
	508007.SH	中金山东高速REIT	8.83	1.43		19.05	1.00	73.85	1.02
生态环保	180801.SZ	中航首钢绿能REIT	6.74	11.36		86.72	1.30	13.99	1.15
	508006.SH	富国首创水务REIT	4.78	-41.75		78.63	1.14	15.25	1.09
清洁能源	180401.SZ	鹏华深圳能源REIT	3.03	1.95		49.22	1.12	10.03	1.22
	508028.SH	中信建投国电投REIT	4.79	12.39		20.98	1.00	42.93	1.02
	508096.SH	中航京能光伏REIT	6.04	1.09		29.46	1.01	1.46	1.14
产业园区	180101.SZ	博时蛇口产业园REIT	7.41	6.82		90.38	0.84	5.03	0.68
	508027.SH	东吴苏园产业REIT	6.57	4.79		91.45	0.85	3.93	0.70
	508000.SH	华安张江产业园REIT	6.21	8.22		93.89	0.87	2.83	0.73
	508099.SH	建信中关村REIT	7.09	1.12		89.12	0.73	5.84	0.59
	180102.SZ	华夏合肥高新REIT	6.33	2.86		81.76	0.87	13.40	1.01
	508021.SH	国君临港产业园REIT	6.47	-23.27		79.53	1.09	17.92	1.10
	508088.SH	国君东久产业园REIT	7.05	17.56		91.67	1.03	4.42	1.01
	180103.SZ	华夏利达高科REIT	6.86	3.15		77.46	0.83	16.98	0.74
	508019.SH	中金科技光谷REIT	6.93	0.59		58.28	0.85	33.33	0.82
仓储物流	508056.SH	中金普洛斯REIT	6.06	1.91		83.36	1.00	8.96	0.82
	180301.SZ	红土盐田港REIT	5.65	6.47		85.19	1.01	10.69	0.88
	508098.SH	嘉实京东仓储REIT	6.27	4.34		86.10	0.85	6.67	0.86
保租房	180501.SZ	红土深圳安居REIT	4.10	1.07		64.36	1.04	24.49	0.93
	508058.SH	中金厦门安居REIT	5.25	3.16		64.64	1.06	30.32	0.93
	508068.SH	华夏北京保障房REIT	4.52	2.28		32.32	1.15	69.97	1.05
	508031.SH	国君宽庭保障房REIT	5.53	17.94		59.80	1.00	18.77	0.91

来源: Wind、中泰证券研究所

3.项目审批进展

根据交易所公开信息,目前有 24 只 REITs 处于审批及发行阶段,包括 6 单产业园类 REITs、6 单消费类 REITs、5 单仓储物流 REIT、3 单清洁能源 REITs、3 单高速公路 REIT 及 1 单保障性租赁住房 REIT,后续将持续关注审批进展及打新机会。

图表 28: 本周 REITs 项目审批进展

名称	所处阶段	更新时间	主要原始权益人	基础设施项目类型	具体基础资产	目标募集规模 (亿元)	基金存续期	类别	收入来源
工银瑞信河北高速集团高速公路 REIT	已反馈	2023/8/10	河北高速公路集团有限公司	高速公路	荣成-乌海高速项目	64.16	40 年	特许经营类	路桥收费
易方达广州开发区高新产业园 REIT	已问询	2023/8/10	广州开发区控股集团有限公司	产业园区	创新基地	24.02	50 年	产权类	出租物业获取的租金收入及停车费收入
建信金风新能源 REIT	已问询	2023/10/22	金风科技股份有限公司	清洁能源 (风力发电)	全南天排山项目	8.81	15 年	特许经营类	项目公司发电收入
嘉实中国电建清洁能源 REIT	通过	2023/12/29	中电建水电开发集团有限公司	清洁能源	五一桥水电站项目	11.4	40 年	特许经营类	电力销售收入
博时津开科工产业园 REIT	已反馈	2023/11/14	天津泰达科技工业园有限公司	产业园区	天津经开区数字产业园和汽车厂房产业园	14.5	50 年	产权类	租金收入
中金印力消费基础设施 REIT	通过	2023/11/26	印力商用置业有限公司	消费基础设施	杭州西溪印象城	35.77	25 年	产权类	租金收入、物业管理费收入及固定推广费收入
华夏金茂购物中心 REIT	通过	2023/11/26	上海兴秀茂商业管理有限公司	消费基础设施	长沙览秀城购物中心	10.68	-	产权类	店铺不动产租金收入
华夏华润商业 REIT	注册生效	2023/11/26	华润商业资产控股有限公司	消费基础设施	青岛万象城购物中心	69.77	28 年	产权类	租金收入、物业管理费收入及固定推广费收入
华泰紫金南京建邺产业园 REIT	已受理	2023/12/1	南京市建邺区高新科技投资集团有限公司	产业园区	南京建邺产业园	19	40 年	产权类	项目的租金及物业管理费
中金重庆两江产业园 REIT	已受理	2023/12/1	重庆两江新区产业发展集团有限公司	产业园区	重庆两江新区产业园	12.03	34 年	产权类	项目的租金及物业管理费
嘉实物美消费 REIT	通过	2023/12/15	北京物美商业集团股份有限公司	消费基础设施	北京四处物美超市	10.44	21 年	产权类	租金收入

招商基金招商公路高速公路 REIT	已问询	2023/12/22	招商局公路网络科技控股股份有限公司	收费公路	毫阜高速公路	40	15 年	特许经营类	路桥收费
华安百联消费 REIT	已受理	2023/12/29	上海百联集团股份有限公司	消费基础设施	上海又一城购物中心	24.86	21 年	产权类	租赁收入、联销收入以及停车费及其他多经收入
华夏首创奥特莱斯 REIT	已受理	2023/12/29	北京首创商业管理有限公司	消费基础设施	济南首创奥莱、济南首创奥莱	20.542	34 年	产权类	租金收入
易方达深高速高速公路 REIT	通过	2023/12/29	深圳高速公路集团股份有限公司	高速公路	益常高速	21.55	11 年	特许经营类	路桥收费
华夏深国际仓储物流 REIT	已问询	2024/1/22	深圳市深国际物流发展有限公司	仓储物流	杭州一期项目和贵州项目	16.24	44 年	产权类	租金收入
华泰紫金宝湾物流仓储 REIT	已问询	2024/1/22	天津、廊坊、南京、嘉兴宝湾物流公司	仓储物流	天津、廊坊、南京和嘉兴宝湾物流园	18.51	50 年	产权类	租金收入、物业管理费收入、综合楼租金收入
中航易商仓储物流 REIT	已反馈	2024/1/22	易商集团	仓储物流	昆山物流园一期、二期、富莱德昆山物流园	28.75	33 年	产权类	租金收入
华夏特变电工新能源 REIT	已反馈	2024/1/23	特变电工新疆新能源股份有限公司	清洁能源	风能、光伏发电项目	13.09	18 年	产权类	发电业务收入
华夏万纬仓储物流 REIT	已受理	2024/3/1	深圳市万纬物流投资有限公司	仓储物流	佛山南海项目、绍兴诸暨项目和湖州德清项目	11.49	46 年	产权类	租金收入
建信建融家园租赁住房 REIT	已受理	2024/3/1	建信住房服务有限公司	保障性租赁住房	北京星光项目、上海幸福莱项目和苏州天荟项目	9.86	51 年	产权类	租金收入
华夏金隅智造工场产业园 REIT	已申报	2024/3/1	北京金隅集团股份有限公司	产业园区	-	-	-	产权类	租金收入

中金联东科技创新产业园 REIT	已受理	2024/3/1	北京联东金 园管理科技 有限公司	产业园区	北京大兴科 创产业园、 北京马坡科 技园一期以 及北京房山 奥得赛产业 园	17.2	42年	产权类	租金收入
------------------	-----	----------	------------------------	------	---	------	-----	-----	------

来源：交易所、中泰证券研究所

4.投资观点

本周，REITs 延续年后行情继续大涨，交易活跃度进一步提高，换手率、短期涨幅、波动率等达到历史高位，多支 REITs 连续发布停牌公告，此外本周四单 REITs 上报，将进一步提高市场关注度。建议关注宏观环境、资本市场环境、政策环境、基础设施资产运营基本面改善等带来的机会，并持续关注打新、相关运营稳健、低估值 REITs 投资机会。此外需注意防范回撤风险。

5.风险提示

二级市场价格大幅波动风险；基础设施项目的行业及项目运营风险；研究报告中使用的公开资料可能存在信息滞后或更新不及时的风险；相关支持政策调整风险。

投资评级说明:

	评级	说明
股票评级	买入	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 15%以上
	增持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 5%~15%之间
	持有	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在-10%~+5%之间
	减持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数跌幅在 10%以上
行业评级	增持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在 10%以上
	中性	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在-10%~+10%之间
	减持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数跌幅在 10%以上
备注：评级标准为报告发布日后的 6~12 个月内公司股价（或行业指数）相对同期基准指数的相对市场表现。其中 A 股市场以沪深 300 指数为基准；新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准；香港市场以摩根士丹利中国指数为基准，美股市场以标普 500 指数或纳斯达克综合指数为基准（另有说明的除外）。		

重要声明:

中泰证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证券监督管理委员会许可的证券投资咨询业务资格。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告基于本公司及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，反映了作者的研究观点，力求独立、客观和公正，结论不受任何第三方的授意或影响。本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性，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，可能会随时调整。本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。本报告所载的资料、工具、意见、信息及推测只提供给客户作参考之用，不构成任何投资、法律、会计或税务的最终操作建议，本公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。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。

市场有风险，投资需谨慎。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。

投资者应注意，在法律允许的情况下，本公司及其本公司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投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。本公司及其本公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之前已经使用或了解其中的信息。

本报告版权归“中泰证券股份有限公司”所有。事先未经本公司书面授权，任何机构和个人，不得对本报告进行任何形式的翻版、发布、复制、转载、刊登、篡改，且不得对本报告进行有悖原意的删节或修改。