

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) | 914.06 |
| 行业流通市值(亿元) | 457.75 |

行业-市场走势对比



相关报告

公募 REITs 行业周报-20240310

一周行情回顾

本周 REITs 指数下跌 0.08%，其中经营权类上涨 0.31%，产权类下跌 0.21%。沪深 300 累计上涨 0.20%，中证 500 指数下跌 0.55%，中证全债指数上涨 0.39%，中债 1 年期国债指数上涨 0.04%，中债 10 年期国债指数上涨 0.54%，中证转债指数下跌 0.46%。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-0.56、-0.56、0.65，与沪深 300、中证 500 相关性分别为 0.45、0.51。

行业基本情况

行业政策: 两会期间, 1) 全国政协委员, 广东证监局党委书记、局长杨宗儒表示, 将重点围绕推动不动产投资信托基金 (REITs) 市场高质量发展、进一步加强投资者权益救济司法保障及引导更多中长期资金入市等方面建言献策。2) 全国政协委员、上海证券交易所总经理蔡建春建议明确五方面内容, 加快 REITs 专项立法。3) 全国政协委员、明宇集团董事长张建明建议将酒店资产纳入 REITs 试点范围, 努力解决融资难题。4) 全国政协委员、文化文史和学习委员会副主任, 澳门基金会行政委员会主席、澳门文化界联合总会会长吴志良建议在横琴粤澳深度合作区设立 REITs 交易所。5) 3 月 4 日《福州市促进基础设施领域不动产投资信托基金 (REITs) 发展的若干意见》近日正式印发, 推出 13 条举措推动基础设施领域 REITs 有序发展, 盘活存量资产。6) 3 月 8 日, 上海办公厅《本市促进服务消费提质扩容的实施方案》提出支持符合条件的消费基础设施 REITs。

重点事件: 1) 3 月 4 日, 华夏金茂商业 REIT、嘉实物美消费 REIT 将于 2024 年 3 月 12 日在上海证券交易所上市。2) 3 月 4 日, 易方达高速 REIT 原定的公众投资者募集期为 3 月 4 日起至 3 月 7 日, 由于有效认购规模募集上限, 基金管理人决定提前结束公众投资者的募集, 3 月 4 日为公众投资者最后认购日。3) 3 月 7 日, 中金普洛斯 REIT 发布增持完成公告, 截至 2024 年 3 月 5 日, 原始权益人通过两只专项资产管理计划累计增持 1 亿元/2952 万份, 占本基金已发行份额总数的约 1.52%, 并在 6 个月内不减持该增持份额。4) 3 月 7 日, 嘉实电建清洁能源 REIT 将于 3 月 11 日网下发售, 发售价格为 2.675 元/份, 拟募 4 亿份合计 10.70 亿元, 其中本次网下发售规模为 0.8 亿份, 募集期为 2024 年 3 月 11 日至 2024 年 3 月 15 日。

本周交易量: 本周 REITs 交易活跃度提高, 周内交易金额为 32.5 亿 (+7.1%), 交易量为 7.8 亿份 (-0.2%), 日均换手率为 1.4% (+0.1pct), 其中, 高速公路 10.5 亿 (+14.8%)、1.4 亿份 (+13.1%)、1.2% (+0.2pct), 生态环保 1.9 亿 (-10.5%)、0.3 亿份 (-19.2%)、2.2% (-0.3pct), 清洁能源 5.1 亿 (+14.8%)、0.6 亿份 (+9.9%)、2.2% (+0.3pct), 产业园区 8.6 亿 (+0.0%)、3.3 亿份 (-5.9%)、1.6% (+0.0pct), 仓储物流 3.0 亿 (-2.2%)、1.0 亿份 (-6.3%)、1.9% (-2.1pct), 保租房 3.4 亿 (+14.4%)、1.2 亿份 (+10.6%)、1.7% (-5.7pct)。

投资建议:

本周 REITs 交易金额换手率等再创新高, 行情先涨后跌, 板块仍波动较大, 此外, 下周二两单消费 REITs 将上市。建议投资者关注宏观环境、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, 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. 本周主要政策及会议

两会期间，1) 全国政协委员，广东证监局党委书记、局长杨宗儒表示，将重点围绕推动不动产投资信托基金（REITs）市场高质量发展、进一步加强投资者权益救济司法保障及引导更多中长期资金入市等方面建言献策。2) 全国政协委员、上海证券交易所总经理蔡建春建议明确五方面内容，加快 REITs 专项立法。3) 全国政协委员、明宇集团董事长张建明建议将酒店资产纳入 REITs 试点范围，努力解决融资难题。4) 全国政协委员、文化文史和学习委员会副主任，澳门基金会行政委员会主席、澳门文化界联合总会会长吴志良建议在横琴粤澳深度合作区设立 REITs 交易所。5) 3月4日《福州市促进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）发展的若干意见》近日正式印发，推出 13 条举措推动基础设施领域 REITs 有序发展，盘活存量资产。6) 3月8日，上海办公厅《本市促进服务消费提质扩容的实施方案》提出支持符合条件的消费基础设施 REITs。

图表 1：本周主要政策及会议

| 时间 | 主体 | 政策/会议 | 内容 |
|----------|--|--------------------------------------|--|
| 2024/3/4 | 广东证监局党委书记、局长杨宗儒 | 全国两会 | 3月3日，全国政协委员，广东证监局党委书记、局长杨宗儒表示，在今年全国两会期间，将重点围绕推动不动产投资信托基金（REITs）市场高质量发展、进一步加强投资者权益救济司法保障及引导更多中长期资金入市等方面建言献策。 |
| 2024/3/4 | 福州市 | 《福州市促进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）发展的若干意见》 | 推出 13 条举措推动基础设施领域 REITs 有序发展，盘活存量资产。 |
| 2024/3/5 | 全国政协委员、上海证券交易所总经理蔡建春 | 全国两会 | 2024 年全国两会期间，全国政协委员、上海证券交易所总经理蔡建春围绕资本市场、金融市场的高质量发展带来了 3 份提案，分别聚焦企业兼并重组、不动产投资信托基金（REITs）专项立法，以及集中管辖金融刑事案件等。蔡建春建议加快不动产投资信托基金（REITs）专项立法。在具体立法重点上，建议明确五方面内容：一是明确 REITs 属于证券法规范的证券品种；二是明确 REITs 发行交易相关安排；三是明确 REITs 管理架构和持有人会议机制；四是明确 REITs 税收、会计处理、国有资产转让等相关配套机制；五是明确 REITs 市场的监管安排和法律责任。 |
| 2024/3/6 | 全国政协委员、文化文史和学习委员会副主任，澳门基金会行政委员会主席、澳门文化界联合总会会长吴志良 | 全国两会 | 全国两会召开期间，全国政协委员、文化文史和学习委员会副主任，澳门基金会行政委员会主席、澳门文化界联合总会会长吴志良提到，国家不断推进高水平对外开放，特别着力于金融市场的创新和多元化，以推动高质量发展；在粤港澳大湾区建设中，鼓励各地区加强金融合作，促进经济协同发展。 |
| 2024/3/8 | 全国政协委员、明宇集团董事长张建明 | 全国两会 | 建议尽快将酒店资产纳入不动产投资信托基金（REITs）的试点范围，盘活存量、促进增量，以促进行业的高质量发展。 |

| | | | |
|----------|---------|---------------------|---|
| 2024/3/8 | 上海市人民政府 | 《本市促进服务消费提质扩容的实施方案》 | 用好财政专项资金，加快推动服务消费发展。建立财政资金促进服务消费的评估机制。支持公共资源交易中心做强体育、文化等资源产权交易平台。提升服务消费领域企业融资便利度和可获得性。支持符合条件的消费基础设施发行不动产投资信托基金（REITs）。将符合条件的项目纳入地方政府专项债券支持范围。 |
|----------|---------|---------------------|---|

来源：各地方政府网站、中泰证券研究所

1.2. 本周市场主要动态

1) 3月4日，华夏金茂商业REIT、嘉实物美消费REIT将于2024年3月12日在上海证券交易所上市。2) 3月4日，易方达高速REIT原定的公众投资者募集期为3月4日起至3月7日，由于有效认购规模募集上限，基金管理人决定提前结束公众投资者的募集，3月4日为公众投资者最后认购日。3) 3月7日，中金普洛斯REIT发布增持完成公告，截至2024年3月5日，原始权益人通过两只专项资产管理计划累计增持1亿元/2952万份，占本基金已发行份额总数的约1.52%，并在6个月内不减持该增持份额。4) 3月7日，嘉实电建清洁能源REIT将于3月11日网下发售，发售价格为2.675元/份，拟募4亿份合计10.70亿元，其中本次网下发售规模为0.8亿份，募集期为2024年3月11日至2024年3月15日。

图表2：本周市场主要动态

| 时间 | 主体 | 内容 |
|----------|---------------------|--|
| 2024/3/2 | 曲靖开发区公用事业公司公募REIT | 曲靖开发区公用事业管理有限公司基础设施证券投资基金（REITs）选聘财务顾问与基金管理人、专项计划管理人中标候选人公示，第一中标候选人为联合体牵头人：中邮证券有限责任公司，联合体成员：嘉实基金管理有限公司、嘉实资本管理有限公司；第二中标候选人为联合体牵头人江海证券有限公司，联合体成员：天弘基金管理有限公司、天弘创新资产管理有限公司；第三中标候选人为联合体牵头人：鹏华基金管理有限公司，联合体成员：鹏华资产管理有限公司、中泰证券股份有限公司。 |
| 2024/3/2 | 大连保障房基础设施公募REIT | 2024年2月28日，大连保障房基础设施公募REITs基金管理人发行前咨询服务项目中标结果公示，招标人大连市国有房屋经营集团有限公司，中标人中航基金管理有限公司（含联合体：大连金融产业投资集团有限公司），中标价格20万元。 |
| 2024/3/4 | 杭州湾跨海大桥REIT | 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项目近日正式向国家发改委申报，进入专家“三人盲审”阶段。 |
| 2024/3/4 | 广州城投集团消费类基础设施公募REIT | 广州城投集团消费类基础设施公募REITs公募基金管理人、专项计划管理人、财务顾问招标项目，第一中标候选人：华安基金管理有限公司，国泰君安证券股份有限公司，华安未来资产管理（上海）有限公司，发行阶段费用报价合计660万元，存续期费用0.2%/年；第二中标候选人：中信证券股份有限公司，华夏基金管理有限公司，发行阶段费用报价合计670万元，存续期费用0.2%/年；第三中标候选人：华泰证券（上海）资产管理有限公司，华泰联合证券有限责任公司，发行阶段费用报价合计580万元，存续期费用0.2%/年。 |

| | | |
|----------|------------------|---|
| 2024/3/4 | 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，基础设施资产为中信证券-金隅集团产业园基础设施 1 号资产。自基金合同生效之日起 24 年为本基金的存续期。基金资产支持证券拟在上交所发行。 |
| 2024/3/5 | 建信中关村 REIT | 本基金 2024 年 3 月 4 日二级市场收盘价 2.366 元/份，较 2024 年 01 月 26 日收盘价上涨 22.40%。 |
| 2024/3/5 | 建信中关村 REIT | 本基金拟聘请仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司作为本基金 2023 年度评估机构。上述变更自 2024 年 3 月 4 日起生效。 |
| 2024/3/5 | 易方达深高速 REIT | 本基金原定的公众投资者募集期限为自 2024 年 3 月 4 日起至 2024 年 3 月 7 日（含）。截止 2024 年 3 月 4 日，本基金公众投资者累计有效认购规模已超过本次公众投资者的初始募集规模上限。基金管理人决定提前结束公众投资者的募集，2024 年 3 月 4 日为公众投资者最后认购日。 |
| 2024/3/7 | 中金普洛斯 REIT | 管理层已合计出资 10,000 万人民币委托渤海汇金证券资管设立两只专项资产管理计划，截至 2024 年 3 月 5 日累计增持本基金份额 29,517,792 份，占本基金已发行份额总数的约 1.52%，当日本次增持计划实施完毕，增持实施期间届满，并在 6 个月内不减持该增持份额。 |
| 2024/3/7 | 衡水同公募创 REIT | 2024 年 3 月 4 日，衡水同创企业管理有限公司不动产投资信托基金（REITs）及（拟）投资企业规范运作咨询服务中标候选人公示，中标候选人名单首创证券、北京德恒律师事务所和青岛少海金香投资管理有限公司。 |
| 2024/3/7 | 嘉实中国电建清洁能源 REIT | 嘉实电建清洁能源 REIT 将于 3 月 11 日网下发售，发售价格为 2.675 元/份，拟募 4 亿份合计 10.70 亿元，其中本次网下发售规模为 0.8 亿份，募集期为 2024 年 3 月 11 日至 2024 年 3 月 15 日。 |
| 2024/3/7 | 华夏金茂商业 REIT | 本基金自 2024 年 3 月 12 日起在上交所上市交易。本次上市交易份额数量为 93,479,009 份（不含有锁定安排份额）。 |
| 2024/3/8 | 巨正源股份公募 REITs | 底层资产为石化仓储基础设施，预计发行规模不超过 20 亿元。 本次投标报价包括两部分，本项目发行阶段服务费最高投标限价为人民币 500 万元(含税)，存续阶段管理费最高投标限价为发行规模的 0.2%/年。 |
| 2024/3/8 | 富国水务 REIT | 外部运营管理机构首创环保集团召开第九届董事会 2024 年度第二次临时会议，会议同意聘任官念女士为公司董事会秘书，郭雪飞先生为公司总法律顾问。 |
| 2024/3/9 | 红土创新盐田港 REIT | 公司名称由原“深圳市盐田港物流有限公司”变更为“深圳市深圳港物流发展有限公司” |

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 指数下跌 0.08%，其中经营权类上涨 0.31%，产权类下跌 0.21%。沪深 300 累计上涨 0.20%，中证 500 指数下跌 0.55%，中证全债指数上涨 0.39%，中债 1 年期国债指数上涨 0.04%，中债 10 年期国债指数上涨 0.54%，中证转债指数下跌 0.46%。

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-0.56、-0.56、0.65，与沪深 300、中证 500 相关性分别为 0.45、0.51。

图表 3: 本周主要指数市场表现

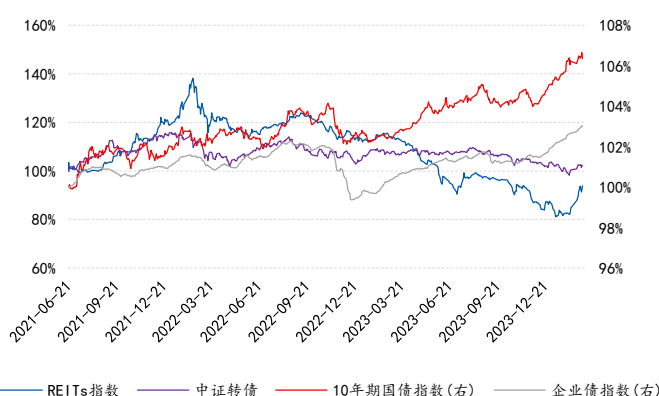
| 代码 | 名称 | 现价 | 周变动 | 月变动 | 年初至今涨幅 | 上市至今涨幅 |
|-----------------|----------------|---------|--------|--------|--------|---------|
| 000001.SH | 上证综指 | 3046.02 | 0.63% | 1.02% | 2.39% | -13.59% |
| 000300.SH | 沪深300指数 | 3544.91 | 0.20% | 0.82% | 3.32% | -30.53% |
| 000905.SH | 中证500指数 | 5349.60 | -0.55% | 0.05% | -1.47% | -19.65% |
| 000852.SH | 中证1000指数 | 5370.37 | -0.58% | 0.48% | -8.78% | -21.76% |
| h11001.CSI | 中证全债指数 | 242.49 | 0.39% | 0.19% | 2.31% | 15.41% |
| 000012.SH | 上证国债指数 | 209.79 | 0.25% | 0.23% | 1.82% | 12.38% |
| CBA14103 | 中债1年期国债指数 | 134.94 | 0.04% | 0.04% | 0.37% | 3.97% |
| CBA04503 | 中债10年期国债指数 | 125.72 | 0.54% | 0.25% | 1.71% | 7.17% |
| CBA02003 | 中债企业债总指数 | 90.24 | 0.01% | -0.02% | 1.08% | 3.03% |
| 000832.CSI | 中证转债 | 384.67 | -0.46% | -0.21% | -1.57% | 2.25% |
| 801280.SI | 房地产(申万) | 2215.04 | -0.91% | -0.31% | -1.49% | -22.47% |
| 932006.CSI | 中证REITs(收盘) | 811.56 | -0.08% | 2.10% | 7.29% | -18.84% |
| 932006CNY01.CSI | 中证REITs(收盘)全收益 | 926.16 | -0.08% | 2.10% | 7.47% | -7.38% |

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 4: REITs 与股市相关性


来源: Wind、中泰证券研究所

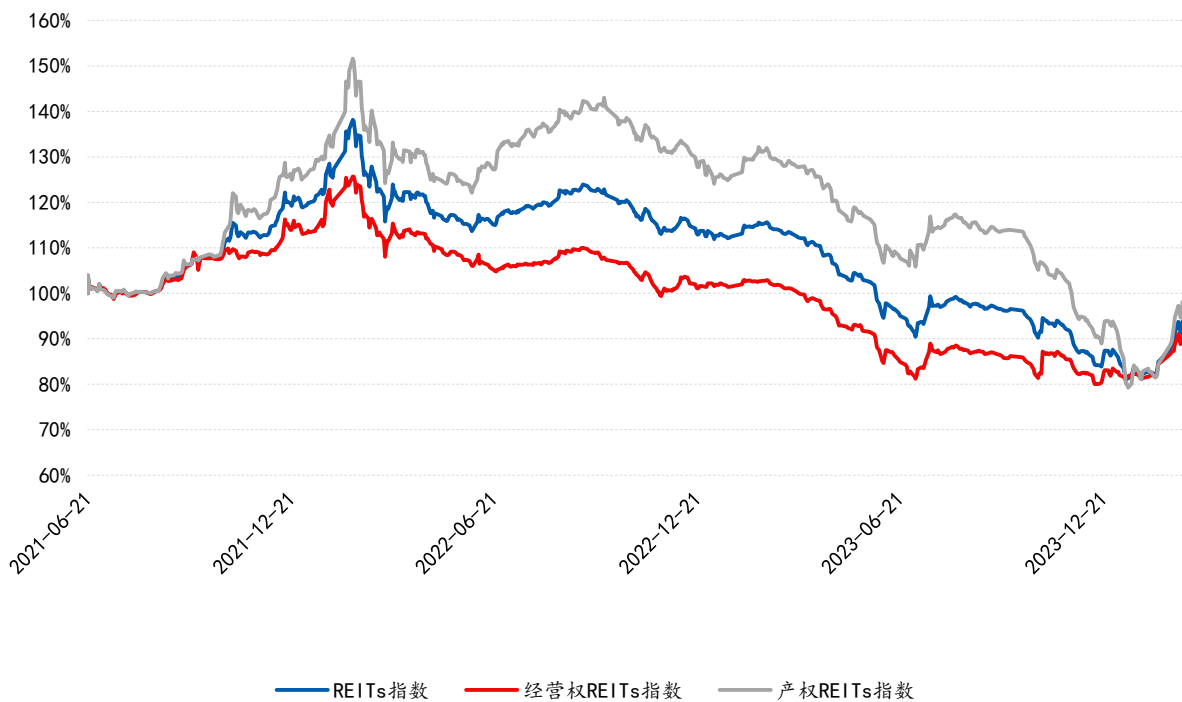
图表 5: REITs 与债市相关性


来源: Wind、中泰证券研究所

2.2. 本周 REITs 市场价格表现

本周 16 支 REITs 上涨，14 支下跌，整体下跌 0.08%，其中中华安张江产业园 REIT 涨幅最大为 4.23%，国君临港产业园 REIT 跌幅最大为 2.86%，同期沪深 300 上涨 0.20%，中证 500 指数下跌 0.55%，中证全债指数上涨 0.39%，中债 1 年期国债指数上涨 0.04%，中债 10 年期国债指数上涨 0.54%，中证转债指数下跌 0.46%。

图表 6: REITs 指数整体表现



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 7: 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 | 近一月走势 |
|-----------|------------|-------------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|-------|-------|
| 高速公路 | 508001.SH | 浙商沪杭甬REIT | 8.241 | 0.02% | -0.88% | 3.48% | 5.34% | 14.02% | | |
| | 180201.SZ | 平安广州广河REIT | 9.718 | 0.02% | 0.09% | 6.79% | 11.23% | -10.33% | | |
| | 180202.SZ | 华夏越秀高速REIT | 7.141 | -0.27% | -0.60% | 12.02% | 16.42% | 13.51% | | |
| | 508018.SH | 华夏中国交建REIT | 5.461 | -1.37% | -2.12% | 13.04% | 6.04% | -37.58% | | |
| | 508008.SH | 国金中国铁建REIT | 9.515 | 0.66% | 0.91% | 7.49% | 14.08% | 7.81% | | |
| | 508066.SH | 华泰江苏交控REIT | 6.923 | -0.47% | -0.89% | 5.05% | 5.69% | -2.15% | | |
| | 508009.SH | 中金安徽交控REIT | 8.129 | -0.37% | -1.89% | 4.85% | 12.66% | -12.89% | | |
| 508007.SH | 中金山东高速REIT | 7.150 | -0.17% | 2.91% | 6.62% | 9.56% | 4.29% | | | |
| 生态环保 | 180801.SZ | 中航首钢绿能REIT | 13.580 | 0.73% | 3.44% | 11.33% | 9.08% | 28.70% | | |
| | 508006.SH | 富国首创水务REIT | 3.752 | 0.19% | 0.29% | 7.69% | 15.66% | 16.94% | | |
| 清洁能源 | 180401.SZ | 鹏华深裂能源REIT | 6.885 | -0.89% | 0.95% | 13.80% | 9.63% | 36.71% | | |
| | 508028.SH | 中信建投国电投REIT | 10.184 | 0.19% | 2.73% | 7.30% | 6.56% | 11.38% | | |
| | 508096.SH | 中航京能光伏REIT | 10.399 | 1.66% | 3.41% | 11.46% | 7.20% | 17.85% | | |
| 产业园区 | 180101.SZ | 博时蛇口产业园REIT | 1.947 | -0.66% | 0.72% | 32.27% | 18.86% | -9.20% | | |
| | 508027.SH | 东吴苏园产业REIT | 3.180 | -0.56% | -0.62% | 13.57% | 0.92% | -12.93% | | |
| | 508000.SH | 华安张江产业园REIT | 2.713 | -0.04% | 4.23% | 21.71% | 3.99% | -4.00% | | |
| | 508099.SH | 建信中关村REIT | 2.338 | -0.26% | 1.74% | 11.12% | 10.65% | -22.67% | | |
| | 180102.SZ | 华夏合肥高新REIT | 1.909 | -0.83% | -0.16% | 15.28% | 7.11% | -8.22% | | |
| | 508021.SH | 国君临港产业园REIT | 4.410 | 0.85% | -2.86% | 12.24% | -2.76% | 8.41% | | |
| | 508088.SH | 国君东久产业园REIT | 3.181 | 0.73% | 1.05% | 7.28% | -1.06% | 9.15% | | |
| | 180103.SZ | 华夏和达高科REIT | 2.353 | -0.13% | 0.47% | 17.36% | 7.38% | -12.78% | | |
| 508019.SH | 中金科技光谷REIT | 2.228 | -0.93% | -0.36% | 15.98% | 3.05% | -15.12% | | | |
| 仓储物流 | 508056.SH | 中金普洛斯REIT | 3.580 | -0.44% | -2.16% | 18.35% | 4.99% | 0.53% | | |
| | 180301.SZ | 红土盐田港REIT | 2.351 | 0.04% | 0.47% | 14.24% | -0.21% | 9.66% | | |
| | 508098.SH | 嘉实京东仓储REIT | 2.999 | -2.69% | -1.02% | 25.88% | -9.45% | -11.27% | | |
| 保租房 | 180501.SZ | 红土深圳安居REIT | 2.591 | 1.25% | -0.31% | 11.20% | 4.06% | 7.90% | | |
| | 508058.SH | 中金厦门安居REIT | 2.767 | -0.07% | 0.95% | 7.54% | 5.41% | 10.05% | | |
| | 508068.SH | 华夏北京保障房REIT | 2.867 | 0.03% | -1.85% | 8.85% | 12.96% | 18.10% | | |
| | 508077.SH | 华夏华润有巢REIT | 2.450 | 0.00% | -2.04% | 8.99% | 3.73% | 4.40% | | |
| | 508031.SH | 国君宽庭保租房REIT | 3.053 | 0.49% | 0.10% | 9.00% | 0.16% | 0.10% | | |

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-0.86、0.63、0.83、-0.57、0.88、0.49。近一个月产业园 REITs、仓储物流 REITs、生态环保 REITs、清洁能源 REITs、保租房 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 0.49、0.82、0.96、0.96、0.89、0.91。

图表 8: 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 | -0.864 | 0.838 | 0.493 |
| 生态环保 REITs 指数 | 证监会生态环保和治理 | 0.627 | -0.688 | 0.820 |
| 清洁能源 REITs 指数 | 清洁能源指数 | 0.833 | 0.139 | 0.959 |
| 产业园区 REITs 指数 | 园区开发(长江) | -0.566 | 0.595 | 0.963 |
| 仓储物流 REITs 指数 | 仓储物流(申万) | 0.881 | 0.050 | 0.892 |
| 保租房 REITs 指数 | 房屋租赁指数 | 0.490 | -0.326 | 0.906 |

来源: Wind、中泰证券研究所

图表 9: 高速公路 REITs 及相关板块整体表现

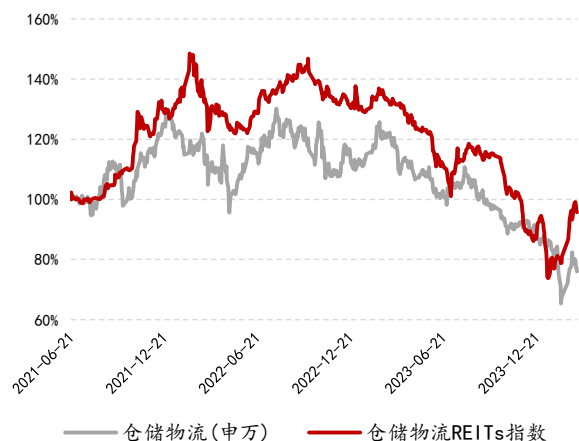

来源: Wind、中泰证券研究所

图表 10: 生态环保 REITs 及相关板块整体表现

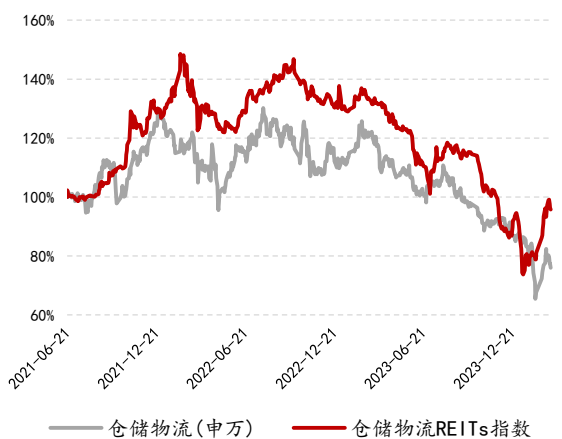

来源: Wind、中泰证券研究所

图表 11: 清洁能源 REITs 及相关板块整体表现

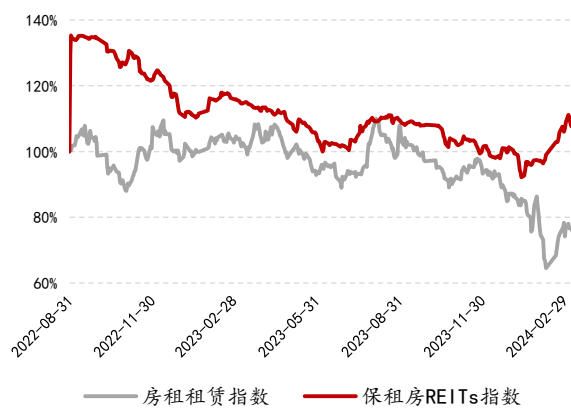

来源: Wind、中泰证券研究所

图表 12: 产业园区 REITs 及相关板块整体表现


来源: Wind、中泰证券研究所

图表 13: 仓储物流 REITs 及相关板块整体表现


来源: Wind、中泰证券研究所

图表 14: 保租房 REITs 及相关板块整体表现


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 15: 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 | 0.708 | 0.763 | 0.173 |
| 1052.HK | 越秀交通基建 | 华夏越秀高速 REIT | 0.328 | 0.164 | -0.232 |
| 601800.SH | 中国交建 | 华夏中国交建 REIT | 0.484 | 0.237 | -0.100 |
| 601186.SH | 中国铁建 | 国金中国铁建 REIT | 0.665 | 0.739 | -0.468 |
| 600012.SH | 皖通高速 | 中金安徽高速 REIT | 0.417 | 0.851 | -0.824 |
| 600350.SH | 山东高速 | 中金山东高速 REIT | 0.274 | 0.577 | -0.039 |
| 000959.SZ | 首钢股份 | 中航首钢绿能 REIT | 0.695 | -0.266 | 0.466 |
| 600008.SH | 首创环保 | 富国首创水务 REIT | 0.544 | 0.637 | 0.197 |
| 000027.SZ | 深圳能源 | 鹏华深圳能源 REIT | 0.688 | 0.748 | -0.503 |
| 001979.SZ | 招商蛇口 | 博时蛇口产业园 REIT | 0.813 | 0.486 | 0.731 |
| 600895.SH | 张江高科 | 华安张江产业园 REIT | 0.849 | 0.774 | -0.634 |
| 600848.SH | 上海临港 | 国君临港创新产业园 REIT | 0.918 | 0.235 | 0.795 |
| 000088.SZ | 盐田港 | 红土盐田港 REIT | 0.846 | 0.282 | 0.057 |
| 2618.HK | 京东物流 | 嘉实京东 REIT | 0.914 | 0.662 | 0.769 |
| 1109.HK | 华润置地 | 华夏华润有巢 REIT | 0.810 | 0.097 | 0.778 |

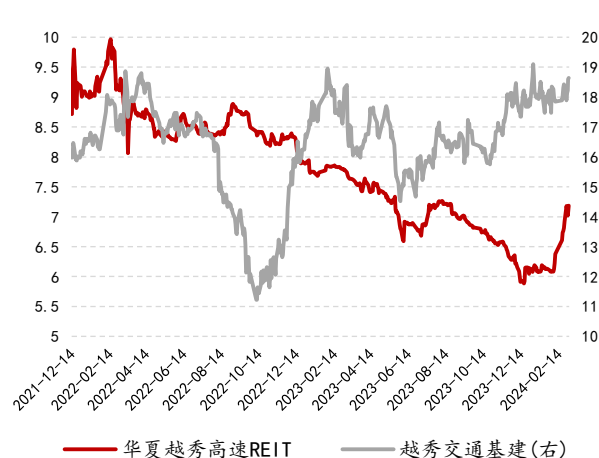
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 16: 浙商沪杭甬 REIT 与浙商沪杭甬股价(元)



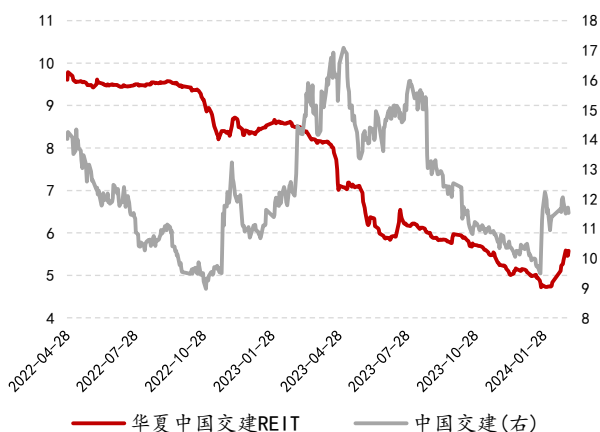
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 17: 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 18: 华夏中交高速 REIT 与中国交建股价(元)



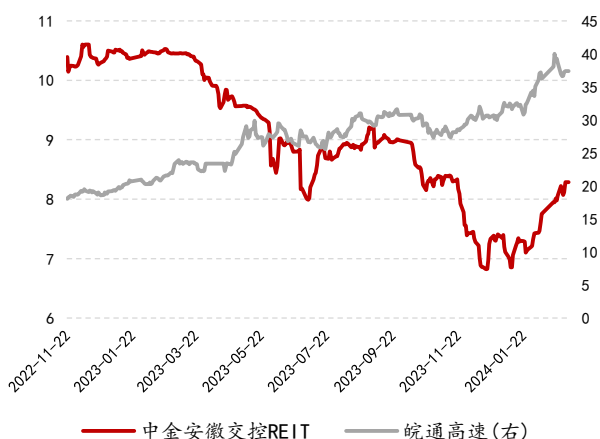
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 19: 国金中铁建 REIT 与中国铁建股价(元)



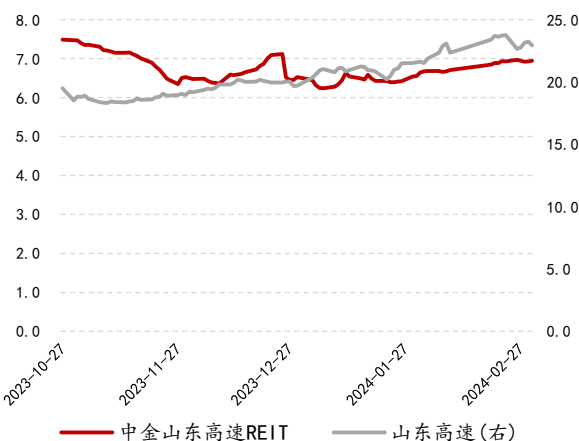
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 20: 中金安徽交控 REIT 与皖通高速股价(元)



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 21: 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 22: 中航首钢绿能 REIT 与首钢股份股价(元)



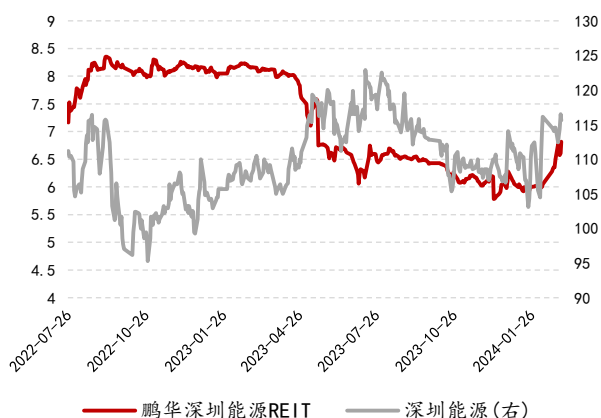
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 23: 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 24: 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 25: 博时蛇口 REIT 与招商蛇口股价(元)



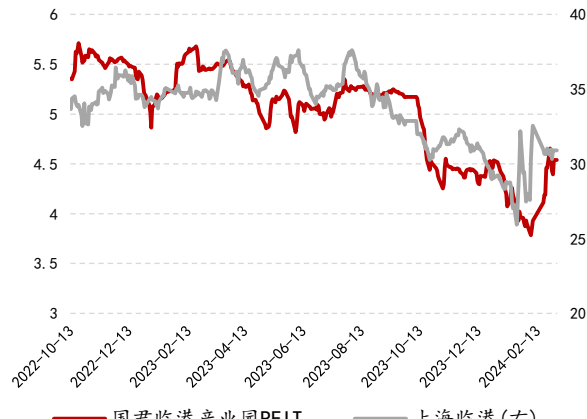
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 26: 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 27: 国君临港 REIT 与上海临港股价(元)



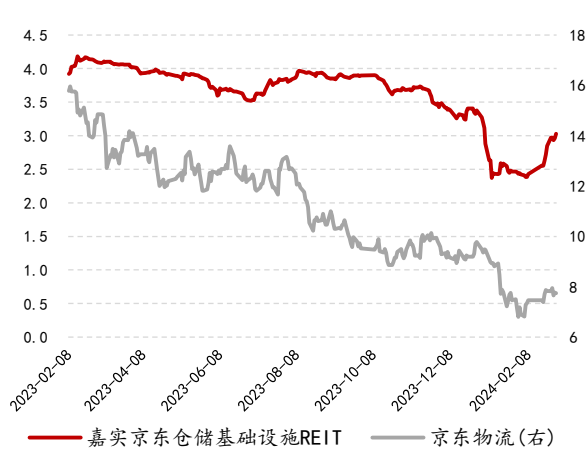
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 28: 红土盐田港 REIT 与盐田港股价(元)



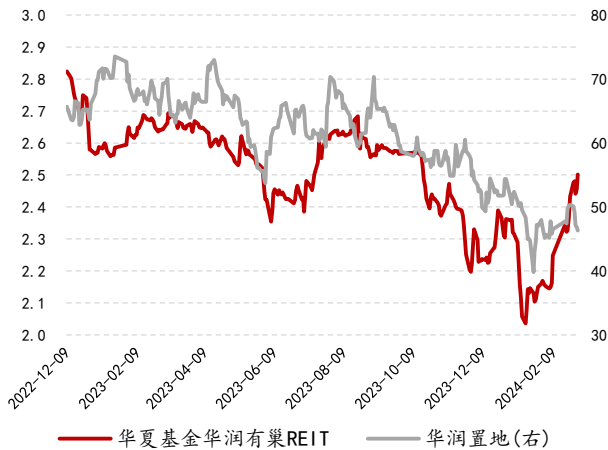
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 29: 嘉实京东 REIT 与京东物流股价(元)



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 30: 华润有巢 REIT 与华润置地股价(元)

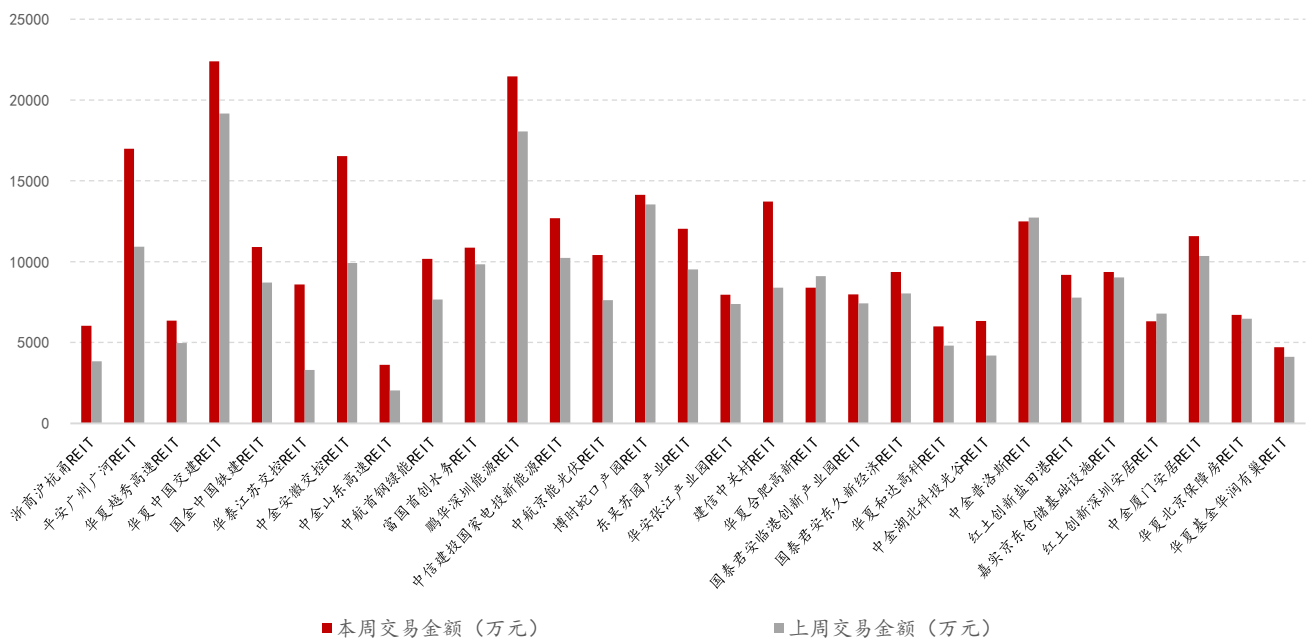


来源: Wind、中泰证券研究所

2.4.本周 REITs 市场交易情况

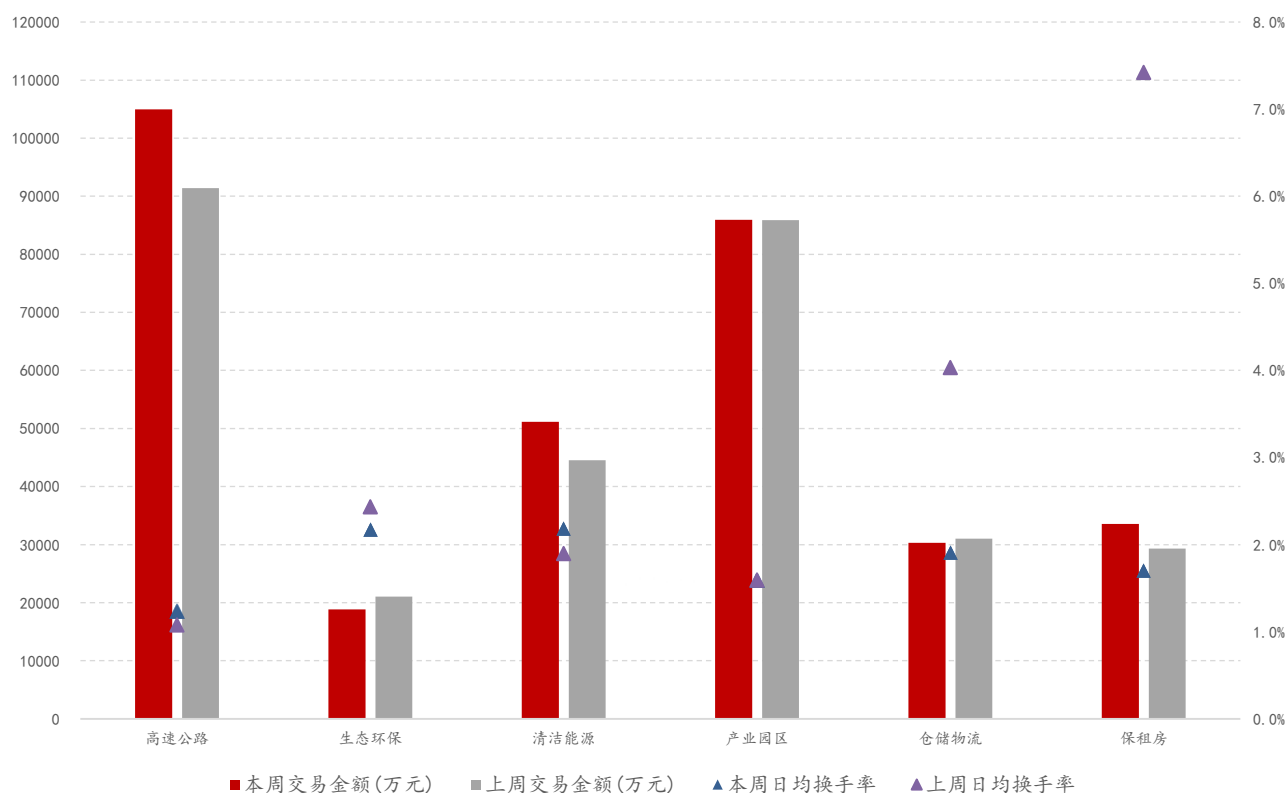
本周 REITs 交易活跃度提高, 周内交易金额为 32.5 亿 (+7.1%), 交易量为 7.8 亿份 (-0.2%), 日均换手率为 1.4% (+0.1pct), 其中, 高速公路 10.5 亿(+14.8%)、1.4 亿份(+13.1%)、1.2%(+0.2pct), 生态环保 1.9 亿(-10.5%)、0.3 亿份(-19.2%)、2.2%(-0.3pct), 清洁能源 5.1 亿(+14.8%)、0.6 亿份(+9.9%)、2.2%(+0.3pct), 产业园区 8.6 亿(+0.0%)、3.3 亿份(-5.9%)、1.6%(+0.0pct), 仓储物流 3.0 亿(-2.2%)、1.0 亿份(-6.3%)、1.9%(-2.1pct), 保租房 3.4 亿(+14.4%)、1.2 亿份(+10.6%)、1.7%(-5.7pct)。

图表 31: 本周各 REITs 交易情况



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 32: 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 2.90%到 12.44%之间,其中估值收益率较高的有华夏中国交建 REIT(12.44%)、平安广州广河 REIT(11.24%),估值收益率较低的有红土深圳安居 REIT(4.11%)、鹏华深圳能源 REIT(2.90%)。P/NAV 方面,整体在 0.60 到 1.34 之间,其中 P/NAV 较高的有中航首钢绿能 REIT(1.34)、华泰江苏交控 REIT(1.31),P/NAV 较低的有建信中关村 REIT(0.75)、华夏中国交建 REIT(0.60)。

图表 33: 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(%) |
|------|-----------|-------------|-------------|----------------|-------------|-----------------|-------|---------------|
| 高速公路 | 508001.SH | 浙商沪杭甬REIT | 7.81 | 26.69 | | 78.18 | 1.20 | 21.82 |
| | 180201.SZ | 平安广州广河REIT | 11.24 | 1.92 | | 73.64 | 0.80 | 0.00 |
| | 180202.SZ | 华夏越秀高速REIT | 6.51 | 10.69 | | 65.99 | 1.07 | 12.01 |
| | 508018.SH | 华夏中国交建REIT | 12.44 | 27.64 | | 87.61 | 0.60 | 6.64 |
| | 508008.SH | 国金中国铁建REIT | 5.49 | -14.77 | | 39.50 | 1.06 | 95.31 |
| | 508066.SH | 华泰江苏交控REIT | 7.85 | 20.34 | | 72.41 | 1.31 | 52.66 |
| | 508009.SH | 中金安徽交控REIT | 9.16 | 33.42 | | 74.52 | 0.84 | 12.74 |
| | 508007.SH | 中金山东高速REIT | 9.16 | 33.42 | | 31.46 | 1.03 | 73.03 |
| 生态环保 | 180801.SZ | 中航首钢绿能REIT | 6.30 | 6.30 | | 78.64 | 1.34 | 18.48 |
| | 508006.SH | 富国首创水务REIT | 4.76 | -2.84 | | 78.48 | 1.15 | 14.85 |
| 清洁能源 | 180401.SZ | 鹏华深圳能源REIT | 2.90 | -12.27 | | 48.84 | 1.14 | 14.76 |
| | 508028.SH | 中信建投国电投REIT | 4.46 | -33.42 | | 3.49 | 1.03 | 93.01 |
| | 508096.SH | 中航京能光伏REIT | 5.52 | -52.32 | | 3.06 | 1.05 | 17.90 |
| 产业园区 | 180101.SZ | 博时蛇口产业园REIT | 7.36 | -4.41 | | 90.30 | 0.84 | 6.97 |
| | 508027.SH | 东吴苏园产业REIT | 6.63 | 6.14 | | 91.82 | 0.85 | 5.15 |
| | 508000.SH | 华安张江产业园REIT | 5.87 | -34.15 | | 93.03 | 0.91 | 5.91 |
| | 508099.SH | 建信中关村REIT | 6.98 | -10.71 | | 88.66 | 0.75 | 8.92 |
| | 180102.SZ | 华夏合肥高新REIT | 6.35 | 1.89 | | 82.03 | 0.86 | 15.94 |
| | 508021.SH | 国君临港产业园REIT | 6.66 | 19.84 | | 90.35 | 1.06 | 9.65 |
| | 508088.SH | 国君东久产业园REIT | 6.99 | -5.96 | | 90.32 | 1.04 | 7.62 |
| | 180103.SZ | 华夏和达高科REIT | 6.83 | -2.41 | | 77.51 | 0.83 | 21.45 |
| | 508019.SH | 中金科技光谷REIT | 6.97 | 4.27 | | 61.90 | 0.84 | 38.10 |
| 仓储物流 | 508056.SH | 中金普洛斯REIT | 6.21 | 15.70 | | 84.39 | 0.98 | 7.42 |
| | 180301.SZ | 红土盐田港REIT | 5.62 | -2.58 | | 85.00 | 1.01 | 12.27 |
| | 508098.SH | 嘉实京东仓储REIT | 6.34 | 6.97 | | 86.74 | 0.85 | 11.36 |
| 保租房 | 180501.SZ | 红土深圳安居REIT | 4.11 | 1.76 | | 65.40 | 1.04 | 24.80 |
| | 508058.SH | 中金厦门安居REIT | 5.21 | -4.27 | | 61.31 | 1.07 | 41.14 |
| | 508068.SH | 华夏北京保障房REIT | 4.62 | 9.30 | | 43.32 | 1.13 | 64.85 |
| | 508031.SH | 国君宽庭保租房REIT | 5.63 | 10.51 | | 66.78 | 1.00 | 21.93 |

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 单产业园区类 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 34: 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 | 已受理 | 2024/3/4 | 北京金隅集团股份有限公司 | 产业园区 | 金隅智造工场产权一期项目 | 15.31 | 24 年 | 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 交易金额换手率等再创新高,行情先涨后跌,板块仍波动较大,此外,下周二两单消费 REITs 将上市。建议投资者关注宏观环境、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,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。