

房地产/公募 REITs

证券研究报告/行业研究周报

2024 年 4 月 21 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

联系人: 陈希瑞

Email: chenxr@zts.com.cn

基本状况

上市 REITs 数	35
行业总市值(亿元)	1018.57
行业流通市值(亿元)	506.60

行业-市场走势对比



相关报告

公募 REITs 行业周报-20240420

一周行情回顾

本周 REITs 指数下跌 0.52%，其中经营权类上涨 0.03%，产权类下跌 0.80%。沪深 300 累计上涨 1.89%，中证 500 指数上涨 0.71%，中证全债指数上涨 0.30%，中债 1 年期国债指数上涨 0.03%，中债 10 年期国债指数上涨 0.35%，中证转债指数下跌 0.19%。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-0.62、-0.61、0.66，与沪深 300、中证 500 相关性分别为 0.49、0.56。

行业基本情况

重要政策: 1) 4 月 19 日，中国证监会发布《5 项资本市场对港合作措施》，拟总体参照两地股票和 ETF 互联互通制度安排，将内地和香港合格的 REITs 纳入沪深港通标的，进一步丰富沪深港通交易品种。2) 4 月 19 日，证监会发布《关于资本市场服务科技企业高水平发展的十六项措施》，提出支持有条件的新基建、数据中心等新型基础设施以及科技创新产业园区等发行科技创新领域 REITs，拓宽增量资金来源。

重点事件: 1) 4 月 15 日，深圳证券交易所发布华夏万纬仓储物流 REIT 挂牌条件确认申请文件的审核问询函。2) 4 月 15-19 日，上海证券交易所发布关于建信建融家园租赁住房 REIT 等多家 REITs 的挂牌转让申请受理反馈意见。3) 4 月 16-19 日，华夏基金华润有巢 REIT 等多家 REITs 拟于近期举行 2023 年度、2024 年第一季度业绩说明会及二季度投资者开放日暨走进原始权益人活动。4) 4 月 16-19 日，华安张江产业园 REIT 等多家 REITs 发布基金收益分配公告。5) 4 月 16 日，润泽发展公司开展润泽 REITs 申报发行工作，底层资产为 A-18 数据中心及其附属设施设备。6) 4 月 18 日，中航首钢绿能 REIT 发布底层项目公司完成机组检修情况的临时公告。7) 4 月 19-20 日，鹏华深圳能源 REIT 等多家 REITs 发布 2024 年第 1 季度报告及三月主要运营数据。

交易量: 本周 REITs 交易活跃度降低，周内交易金额为 20.6 亿 (-11.7%)，日均换手率为 0.8% (-0.1pct)，其中，高速公路 5.7 亿 (-15.4%)、0.7% (-0.1pct)，生态环保 2.1 亿 (+62.7%)、2.5% (+1.0pct)，清洁能源 4.8 亿 (+19.5%)、1.2% (+0.1pct)，产业园区 5.3 亿 (-23.6%)、1.0% (-0.3pct)，仓储物流 1.4 亿 (-33.7%)、0.9% (-1.8pct)，保租房 1.3 亿 (-25.3%)、0.7% (-3.9pct)，消费类 0.6 亿 (+5.7%)、0.7% (-2.5pct)。

投资建议:

本周证监会出台对港合作 5 项资本市场措施，将内地和香港合格的 REITs 纳入沪深港通标的，进一步丰富沪深港通交易品种，将提高外资对国内 REITs 的投资渠道。建议投资者关注宏观环境、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. 本周市场主要政策

1) 4月19日, 中国证监会发布《5项资本市场对港合作措施》, 拟总体参照两地股票和ETF互联互通制度安排, 将内地和香港合格的REITs纳入沪深港通标的, 进一步丰富沪深港通交易品种。2) 4月19日, 证监会发布《关于资本市场服务科技企业高水平发展的十六项措施》, 提出支持有条件的新基建、数据中心等新型基础设施以及科技创新产业园区等发行科技创新领域REITs, 拓宽增量资金来源。

图表 1: 本周市场主要政策

时间	主体	文件名称	内容
2024/4/19	证监会	《资本市场对港合作五项措施》	证监会采取以下5项措施来进一步拓展优化沪深港通机制: 一是放宽沪深港通下股票ETF合格产品范围。二是拟总体参照两地股票和ETF互联互通制度安排, 将内地和香港合格的REITs纳入沪深港通标的, 进一步丰富沪深港通交易品种。三是支持人民币股票交易柜台纳入港股通。四是优化基金互认安排。五是支持内地行业龙头企业赴香港上市。
2024/4/19	证监会	《关于资本市场服务科技企业高水平发展的十六项措施》	证监会关于资本市场服务科技企业高水平发展的十六项措施, 支持有条件的新基建、数据中心等新型基础设施以及科技创新产业园区等发行科技创新领域REITs, 拓宽增量资金来源。

来源: Wind、公司公告、中泰证券研究所

1.2. 本周市场主要动态

1) 4月15日, 深圳证券交易所发布华夏万纬仓储物流REIT挂牌条件确认申请文件的审核问询函。2) 4月15-19日, 上海证券交易所发布关于建信建融家园租赁住房REIT等多家REITs的挂牌转让申请受理反馈意见。3) 4月16-19日, 华夏基金华润有巢REIT等多家REITs拟于近期举行2023年度、2024年第一季度业绩说明会及二季度投资者开放日暨走进原始权益人活动。4) 4月16-19日, 华安张江产业园REIT等多家REITs发布基金收益分配公告。5) 4月16日, 润泽发展公司开展润泽REITs申报发行工作, 底层资产为A-18数据中心及其附属设施设备。6) 4月18日, 中航首钢绿能REIT发布底层项目公司完成机组检修情况的临时公告。7) 4月19-20日, 鹏华深圳能源REIT等多家REITs发布2024年第1季度报告及三月主要运营数据。

图表 2: 本周分红公告汇总

时间	主体	内容
2024/4/16	华安张江产业园REIT	本次截止本次收益分配基准日2023年12月31日可供分配金额97,096,416.32元, 拟分配金额为人民币75,500,000.00元, 占可供分配金额的92.69%。分红方案0.7862元/10份, 本次分红为2023年度

		第 2 次分红。
2024/4/18	国泰君安东久新经济 REIT	4 月 18 日, 发布基金收益分配公告, 收益分配基准日为 2023 年 12 月 31 日, 分红方案为 0.7400 元/10 份; 权益登记日为 2024 年 4 月 22 日, 场内除息日为 2024 年 4 月 23 日, 场外除息日为 2024 年 4 月 22 日。
2024/4/18	中信建投国家电投新能源 REIT	4 月 18 日, 发布基金收益分配公告, 收益分配基准日为 2023 年 12 月 31 日, 分红方案为 3.92 元/10 份; 权益登记日为 2024 年 4 月 22 日, 场内除息日为 2024 年 4 月 23 日, 场外除息日为 2024 年 4 月 22 日。
2024/4/18	国泰君安临港创新产业园 REIT	4 月 18 日, 发布基金收益分配公告, 收益分配基准日为 2023 年 12 月 31 日, 分红方案为 1.9704 元/10 份; 权益登记日为 2024 年 4 月 22 日, 场内除息日为 2024 年 4 月 23 日, 场外除息日为 2024 年 4 月 22 日。
2024/4/19	中航首钢绿能 REIT	4 月 19 日, 发布基金收益分配公告, 收益分配基准日为 2023 年 12 月 31 日, 分红方案为 4.4300 元/10 份; 权益登记日为 2024 年 4 月 23 日, 场内除息日为 2024 年 4 月 24 日, 场外除息日为 2024 年 4 月 23 日。
2024/4/19	华夏和达高科 REIT	4 月 19 日, 发布基金收益分配公告, 收益分配基准日为 2023 年 12 月 31 日, 分红方案为 0.2997 元/10 份; 权益登记日为 2024 年 4 月 23 日, 场内除息日为 2024 年 4 月 24 日, 场外除息日为 2024 年 4 月 23 日。
2024/4/19	华夏北京保障房 REIT	4 月 19 日, 发布基金收益分配公告, 收益分配基准日为 2023 年 12 月 31 日, 分红方案为 0.5506 元/10 份; 权益登记日为 2024 年 4 月 23 日, 场内除息日为 2024 年 4 月 24 日, 场外除息日为 2024 年 4 月 23 日。

来源: Wind、公司公告、中泰证券研究所

图表 3: 本周季度报告汇总

时间	主体	内容
2024/4/19	鹏华深圳能源 REIT	报告期(2024 年 1 月 1 日-2024 年 3 月 31 日)内, 收入 281,212,359.91 元, 净利润 32,091,847.48 元, 经营活动产生的现金流量净额 85,868,584.31 元。本期可供分配金额 22,524,593.38 元, 单位可供分配金额 0.0450 元。本期无实际分配金额。报告期内, 项目公司无新增外部借款。
2024/4/19	华夏越秀高速 REIT	报告期(2024 年 1 月 1 日-2024 年 3 月 31 日)内, 收入 58,282,822.67 元, 净利润 11,295,565.50 元, 经营活动产生的现金流量净额 43,351,060.22 元。本期可供分配金额 33,987,332.19 元, 单位可供分配金额 0.1133 元。本期无实际分配金额。报告期内, 项目公司无新增外部借款。
2024/4/19	华夏和达高科 REIT	报告期(2024 年 1 月 1 日-2024 年 3 月 31 日)内, 收入 26,953,514.31 元, 净利润 3,291,477.64 元, 经营活动产生的现金流量净额 15,370,438.73 元。本期可供分配金额 14,738,519.22 元, 单位可供分配金额 0.0295 元。本期无实际分配金额。报告期内, 项目公司无新增

		外部借款。
2024/4/19	华夏合肥高新 REIT	报告期(2024年1月1日-2024年3月31日)内,收入 23,111,757.88 元,净利润 6,347,947.31 元,经营活动产生的现金流量净额 3,393,909.54 元。本期可供分配金额 18,918,805.06 元,单位可供分配金额 0.0270 元。本期无实际分配金额。报告期内,项目公司无新增外部借款。
2024/4/19	华夏华润商业 REIT	报告期(2024年1月1日-2024年3月31日)内,收入 100,743,385.57 元,净利润 -4,265,844.24 元,经营活动产生的现金流量净额 -6,162,856.01 元。本期可供分配金额 51,221,891.82 元,单位可供分配金额 0.0512 元。本期无实际分配金额。报告期内,项目公司无新增外部借款。
2024/4/19	中航易商仓储物流 REIT	报告期(2024年1月1日-2024年3月31日)内,收入 26,455,756.41 元,净利润 6,838,265.50 元,经营活动产生的现金流量净额 17,328,700.42 元。本期可供分配金额 20,037,442.95 元,单位可供分配金额 0.0401 元。实际分配金额 25,209,994.38 元,单位实际分配金额 0.0504 元。
2024/4/19	嘉实京东仓储基础设施 REIT	报告期(2024年1月1日-2024年3月31日)内,收入 19,617,526.66 元,净利润 1,529,174.36 元,经营活动产生的现金流量净额 12,505,123.25 元。本期可供分配金额 12,202,493.80 元,单位可供分配金额 0.0244 元。本期无实际分配金额。报告期内,项目公司无新增外部借款。
2024/4/19	华夏基金华润有巢 REIT	报告期(2024年1月1日-2024年3月31日)内,收入 18,207,753.73 元,净利润 7,832,794.22 元,经营活动产生的现金流量净额 12,965,219.42 元。本期可供分配金额 13,439,410.26 元,单位可供分配金额 0.0269 元。本期无实际分配金额。报告期内,项目公司无新增外部借款。
2024/4/19	华泰江苏交控 REIT	报告期(2024年1月1日-2024年3月31日)内,收入 87,064,024.90 元,净利润 17,262,466.84 元,经营活动产生的现金流量净额 51,675,815.91 元。本期可供分配金额 70,263,138.96 元,单位可供分配金额 0.1757 元。本期无实际分配金额。报告期内,项目公司无新增外部借款。
2024/4/19	华夏中国交建 REIT	报告期(2024年1月1日-2024年3月31日)内,收入 105,767,643.15 元,净利润 16,622,798.42 元,经营活动产生的现金流量净额 93,687,205.09 元。本期可供分配金额 72,003,426.46 元,单位可供分配金额 0.0720 元。本期无实际分配金额。本期期初项目公司对外借入款项余额 1,297,400,000.00 元,本期归还对外借入款项 0 元,本期期末对外借入款项余额 1,297,400,000.00 元。上年同期期初项目公司对外借入款项余额 1,300,000,000.00 元,上年同期归还对外借入款项 317,777.78 元,上年同期期末对外借入款项余额 1,299,682,222.22 元。
2024/4/19	华夏金茂商业 REIT	报告期(2024年1月1日-2024年3月31日)内,收入 14,621,345.80 元,净利润 2,818,760.21 元,经营活动产生的现金流量净额 16,091,184.85 元。本期可供分配金额 8,872,786.22 元,单位可供分

		配金额 0.0222 元。本期无实际分配金额。报告期内，项目公司无新增外部借款。
2024/4/19	嘉实物美消费 REIT	报告期(2024年1月1日-2024年3月31日)内,收入 19,649,042.25 元,净利润 6,639,349.71 元,经营活动产生的现金流量净额 19,350,851.07 元。本期可供分配金额 12,113,239.77 元,单位可供分配金额 0.0303 元。本期无实际分配金额。报告期内,项目公司无新增外部借款。
2024/4/20	中航首钢绿能 REIT	报告期(2024年1月1日-2024年3月31日)内,收入 89,436,478.51 元,净利润 5,338,094.32 元,经营活动产生的现金流量净额 34,440,756.61 元。本期可供分配金额 12,653,355.33 元,单位可供分配金额 0.1265 元。本期无实际分配金额。报告期内,项目公司无新增外部借款。
2024/4/20	红土创新盐田港 REIT	报告期(2024年1月1日-2024年3月31日)内,收入 34,058,008.30 元,净利润 11,513,710.30 元,经营活动产生的现金流量净额 38,555,475.12 元。本期可供分配金额 25,266,118.20 元,单位可供分配金额 0.0265 元。本期无实际分配金额。报告期内,项目公司无新增外部借款。
2024/4/20	红土创新深圳安居 REIT	报告期(2024年1月1日-2024年3月31日)内,收入 13,627,385.73 元,净利润 6,088,496.52 元,经营活动产生的现金流量净额 34,440,756.61 元。本期可供分配金额 13,408,797.18 元,单位可供分配金额 0.0268 元。本期无实际分配金额。报告期内,项目公司无新增外部借款。
2024/4/20	建信中关村 REIT	报告期(2024年1月1日-2024年3月31日)内,收入 36,330,032.25 元,净利润 -1,502,158.87 元,经营活动产生的现金流量净额 29,016,813.57 元。本期可供分配金额 10,641,595.86 元,单位可供分配金额 0.0118 元。本期无实际分配金额。报告期内,项目公司无新增外部借款。
2024/4/20	中航京能光伏 REIT	报告期(2024年1月1日-2024年3月31日)内,收入 93,806,497.94 元,净利润 40,150,420.62 元,经营活动产生的现金流量净额 15,320,876.17 元。本期可供分配金额 158,380,966.85 元,单位可供分配金额 0.5279 元。本期无实际分配金额。本报告期内新增借入款项 146,617,997.12 元,归还保理本金 51,900,667.43 元。截至 2024 年 3 月 31 日,保理融资余额 253,439,716.84 元。
2024/4/20	中金厦门安居 REIT	报告期(2024年1月1日-2024年3月31日)内,收入 19,540,358.78 元,净利润 7,054,413.64 元,经营活动产生的现金流量净额 15,273,951.74 元。本期可供分配金额 14,251,265.54 元,单位可供分配金额 0.0285 元。本期无实际分配金额。报告期内,项目公司无新增外部借款。
2024/4/20	中金普洛斯 REIT	报告期(2024年1月1日-2024年3月31日)内,收入 119,434,714.55 元,净利润 9,087,493.74 元,经营活动产生的现金流量净额 81,679,189.20 元。本期可供分配金额 88,840,122.68 元,单位可供分配金额 0.0458 元。本期无实际分配金额。报告期内,项目公司无新增外部借款。

2024/4/20	中金湖北科投光谷 REIT	报告期(2024年1月1日-2024年3月31日)内,收入 27,979,824.85 元,净利润 2,856,493.74 元,经营活动产生的现金流量净额 9,296,337.92 元。本期可供分配金额 19,521,103.42 元,单位可供分配金额 0.0325 元。本期无实际分配金额。报告期内,项目公司无新增外部借款。
2024/4/20	中金安徽交控 REIT	报告期(2024年1月1日-2024年3月31日)内,收入 215,940,580.33 元,净利润 -25,480,963.88 元,经营活动产生的现金流量净额 141,203,848.35 元。本期可供分配金额 129,423,163.13 元,单位可供分配金额 0.1294 元。本期实际分配金额 190,000,000.00 元,单位实际分配金额 0.1900 元。
2024/4/20	国金中国铁建 REIT	报告期(2024年1月1日-2024年3月31日)内,收入 188,348,832.56 元,净利润 31,043,645.40 元,经营活动产生的现金流量净额 145,447,424.15 元。本期可供分配金额 124,068,924.77 元,单位可供分配金额 0.2481 元。本期无实际分配金额。报告期内,项目公司无新增外部借款。
2024/4/20	中金山东高速 REIT	报告期(2024年1月1日-2024年3月31日)内,收入 71,266,804.75 元,净利润 11,875,973.74 元,经营活动产生的现金流量净额 60,596,610.16 元。本期可供分配金额 49,047,527.27 元,单位可供分配金额 0.1226 元。本期无实际分配金额。报告期内,项目公司无新增外部借款。
2024/4/20	浙商沪杭甬 REIT	报告期(2024年1月1日-2024年3月31日)内,收入 187,076,400.54 元,净利润 30,129,394.00 元,经营活动产生的现金流量净额 130,320,784.89 元。本期可供分配金额 144,995,234.97 元,单位可供分配金额 0.2900 元。本期无实际分配金额。报告期内,项目公司无新增外部借款。

来源: Wind、公司公告、中泰证券研究所

图表 4: 本周其他公告汇总

时间	主体	文件名称	内容
2024/4/15	华夏万纬仓储物流 REIT	挂牌条件确认申请文件的审核问询函	深圳证券交易所发布挂牌条件确认申请文件的审核问询函,包括基础设施项目运营、基础设施项目评估等。
2024/4/15	建信建融家园租赁住房 REIT	挂牌转让申请受理反馈意见挂牌转让申请受理反馈意见	上海证券交易所发布受理反馈意见,包括于非居改保合规性、北京星光项目、商业模式、项目估值参数、运营管理机制、运营能力、运营稳定性等。
2024/4/15	中金联东科技创新产业园 REIT	挂牌转让申请受理反馈意见	上海证券交易所受理反馈意见,包括基础设施项目估值、运营管理机制、基础设施项目运营情况等。
2024/4/15	华夏金隅智造工场产业园 REIT	挂牌转让申请受理反馈意见	上海证券交易所发布申请受理反馈意见,包括项目估值、运营稳定性、重要现金流提供方、基础设施项目扩建部分等。

2024/4/15	杭州湾跨海大桥公募 REITs	托管人项目招标公告	宁波大通开发有限公司杭州湾跨海大桥公募 REITs 托管人项目招标公告, 经宁波大通开发有限公司授权, 甬兴证券有限公司为宁波大通开发有限公司杭州湾跨海大桥公募 REITs 托管人项目的招标人, 招标代理人为科信联合工程咨询有限公司。
2024/4/16	中金印力消费 REIT	认购申请确认比例的公告	中国证监会准予本基金发售的基金份额总额为 10 亿份, 本次发售由战略配售、网下发售、公众投资者发售三个部分组成。初始战略配售基金份额数量为 83,557.00 万份, 占发售份额总数的比例为 83.557%。网下发售的初始基金份额数量为 11,510.10 万份, 占发售份额总数的比例为 11.510%, 占扣除向战略投资者配售部分后发售数量的比例为 70%。公众投资者认购的初始基金份额数量为 4,932.90 万份, 占发售份额总数的比例为 4.933%, 占扣除向战略投资者配售部分后发售数量的比例为 30%。
2024/4/16	华夏基金华润有巢 REIT	召开业绩说明会的公告	为便于广大投资者更全面深入地了解华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“本基金”)经营成果及财务状况, 华夏基金管理有限公司(以下简称“本基金管理人”)拟参加沪市保障性租赁住房 REITs 集体业绩说明会。
2024/4/16	华夏北京保障房 REIT	召开业绩说明会及举办投资者开放日活动的公告	(一) 业绩说明会 会议召开时间: 2024 年 4 月 23 日(星期二) 15:00-17:30 会议召开地点: 上海证券交易所上证路演中心 (二) 投资者开放日活动 活动时间: 2024 年 4 月 25 日(星期四) 13:30-17:00 活动地点: 北京市海淀区文龙家园
2024/4/16	中金厦门安居 REIT	召开 2023 年度及 2024 年第一季度业绩说明会的公告	会议召开时间: 2024 年 4 月 23 日(星期二) 下午 15:00-17:30 会议召开地点: 上海证券交易所上证路演中心
2024/4/17	华夏越秀高速 REIT、华夏合肥高新 REIT、华夏华润商业 REIT	关于新增海通证券股份有限公司为部分基金流动性服务商的公告	自 2024 年 4 月 17 日起, 本公司新增海通证券股份有限公司为上述基金的流动性服务商。
2024/4/17	中金印力消费 REIT	基金合同生效公告	本基金为契约型、封闭式, 募集总额为 10 亿份。其中, 本基金战略配售最终发售份额为 83,557.00 万份, 为本次基金份额发售总量的 83.557%。网下发售最终发售份额数量为 11,510.10 万份, 占扣除战略配售最终发售份额后发售份额的 70.00%, 公众发售最终发售份额数量为 4,932.90 万份, 占扣除战略配售最终发售份额后发售份额的 30.00%。另本基金网下投资者有效认购申请确认比例为 86.23%, 公众投资者有效认购申请确认比例为 78.17%。

2024/4/17	中航京能光伏 REIT	召开 2023 年度业绩说明会的公告	本次业绩说明会将针对本基金 2023 年度主要运营情况与投资者进行交流和沟通,以“视频直播+文字互动”形式召开,在信息披露允许的范围内就投资者普遍关注的问题进行回答。会议召开时间:2024 年 4 月 26 日(星期五)14:30-17:10
2024/4/17	中信建投国家电投新能源 REIT	基金召开 2023 年度业绩说明会的公告	本次业绩说明会将针对本基金 2023 年度主要运营情况与投资者进行交流和沟通,以视频+文字互动形式召开,在信息披露允许的范围内就投资者普遍关注的问题进行回答。会议召开时间:2024 年 4 月 26 日(星期五)14:30-17:00
2024/4/17	富国首创水务 REIT	关于召开 2023 年年度业绩说明会的公告	富国基金管理有限公司拟参加沪市能源环保 REITs 集体业绩说明会,就投资者关心的问题进行交流 and 解答。会议召开时间:2024 年 4 月 26 日(星期五)下午 14:30-17:10
2024/4/18	中航首钢绿能 REIT	底层项目公司完成机组检修情况的临时公告	2024 年 4 月 12 日,1#发电机完成检修并成功并网,本项目保持三条焚烧及两台汽轮发电机组运行。2024 年 4 月 14 日,4#焚烧炉启动运行,本项目保持四条焚烧线及两台汽轮发电机组运行。 2024 年 4 月 16 日,本项目保持四条焚烧线及两台汽轮发电机组运行,经过全负荷段的运行及观察,基金管理人及运营管理机构评估,项目公司目前已基本恢复至正常生产经营状态。
2024/4/19	华泰紫金宝湾物流仓储 REIT	关于挂牌条件确认申请文件的审核问询函的回复	深圳证券交易所发布审核问询函的回复,包括基础设施项目运营、基础设施项目评估等。
2024/4/19	华夏越秀高速 REIT	二〇二四年三月主要运营数据的公告	本基金基础资产湖北汉孝高速 3 月主要运营数据如下: 日均收费车流量当月为 34,630 辆次,当月环比变动 18.7%,当月同比变动 11.1%,2024 年累计 33,390 辆次,累计同比变动-9.2%。路费收入当月 2,132 万元,当月环比变动 45.7%,当月同比变动 2.6%,2024 年累计 5,783 万元,累计同比变动 10.6%。
2024/4/19	中航首钢绿能 REIT	召开 2023 年度及 2024 年 1 季度业绩说明会的公告	中航基金管理有限公司(以下简称“中航基金”)拟于 2024 年 4 月 29 日举行本基金 2023 年度及 2024 年 1 季度业绩说明会,在信解答。息披露允许的范围内就投资者问题进行交流术
2024/4/19	华夏和达高科 REIT	业绩说明会及投资者开放日活动的公告	华夏基金管理有限公司拟于 2024 年 4 月 26 日 13:00-18:00 举办本基金业绩说明会及投资者开放日活动,在信息披露允许的范围内就投资者关心的问题进行交流 and 解答,同时投资者可以对项目进行现场调研。
2024/4/19	鹏华深圳能源 REIT	关于召开 2023 年度及 2024 年一季度业绩说明会的公告	鹏华深圳能源 REIT 分别于 2024 年 3 月 28 日发布 2023 年年度报告、2024 年 4 月 19 日发布 2024 年第 1 季度报告,为便于广大投资者更全面深入地了解本基金经营成果、财务状况,鹏华基金管理有限公司(以下简称“本基金管理人”)拟举行鹏深圳能源清洁能源封闭式基础设施证券投资基金 2023 年度及 2024 年一季度业绩说明会。

2024/4/19	中航易商仓储物流 REIT	关于挂牌转让申请受理反馈意见的回复	上海证券交易所发布关于申请受理反馈意见的回复，包括项目基本情况、估值合理性等。
2024/4/19	华夏金茂商业 REIT	召开 2024 年第 1 季度业绩说明会的公告	华夏基金管理有限公司拟召开本基金业绩说明会。本次业绩说明会将针对本基金 2024 年第 1 季度主要运营情况与投资者进行交流和沟通，以视频+文字互动形式召开，在信息披露允许的范围内就投资者普遍关注的问题进行回答。 会议召开时间：2024 年 4 月 24 日（星期三）15:00-15:40
2024/4/19	建信中关村 REIT	2024 年一季度投资者开放日活动暨走进原始权益人活动的公告	建信基金管理有限责任公司拟于 4 月 23 日举行本基金 2024 年一季度投资者开放日活动暨走进原始权益人活动。此次活动将举行现场会议，基金管理人将在符合信息披露规定的前提下，就投资者问题进行交流和解答。活动时间:2024 年 4 月 23 日星期二下午 15:00-17:00
2024/4/19	润泽科技发展有限公司	首个数据中心项目拟申报发行公募 REITs	润泽智算科技集团股份有限公司（简称“公司”）全资子公司润泽发展以国际信息云聚核港（ICFZ）项目-数据中心 A18 建设项目及其附属设施设备作为发起设立 REITs 的底层资产，开展 REITs 试点申报工作。
2024/4/20	嘉实中国电建清洁能源 REIT	购入基础设施项目交割审计情况的公告	根据交割审计报告，项目公司于交割审计基准日(2024 年 3 月 22 日)总资产合计 656,209,029.16 元，负债合计 438,996,820.99 元，所有者权益合计 217,212,208.17 元。
2024/4/20	华夏中国交建 REIT	关于二〇二四年三月主要运营数据的公告	本基金基础资产嘉通高速 3 月主要运营数据如下： 日均收费车流量当月为 22,772 辆次，当月环比变动-1.2%，当月同比变动-3.0%，2024 年累计 24,215 辆次，累计同比变动-14.5%。路费收入当月 3,549 万元，当月环比变动 27.6%，当月同比变动-7.0%，2024 年累计 10,689 万元，累计同比变动-10.3%。
2024/4/20	中金安徽交控 REIT	二〇二四年二季度投资者开放日暨走进原始权益人活动的公告	拟于 4 月 25 日举行本基金投资者开放日活动。此次活动将举行现场会议及项目现场调研，原始权益人、外部管理机构及基金管理人将在符合信息披露规定的前提下，就投资者问题进行交流和解答。
2024/4/20	中金山东高速 REIT	关于二〇二四年三月主要运营数据的公告	本基金基础资产鄞菏高速 3 月主要运营数据如下： 日均收费车流量当月为 22,540 辆次，当月环比变动-0.3%，当月同比变动-2.4%，2024 年累计 22,948 辆次，累计同比变动-1.1%。路费收入当月 2,613 万元，当月环比变动 52.7%，当月同比变动-12.3%，2024 年累计 7,108 万元，累计同比变动-5.5%。
2024/4/20	浙商沪杭甬 REIT	关于二〇二四年三月主要运营数据	本基金基础资产杭徽高速（江浙段）3 月主要运营数据如下： 日均收费车流量当月为 27259 辆次，当月环比变动-36.43%，当月同比变动 12.35%，2024 年累计 33199 辆次，累计同比变动 4.57%。路费收入当月 6366.78 万元，当月环比变动 8.14%，当月同比变动 7.48%，2024 年累计 19030.86 万元，累计同比变动 1.17%。

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 0.52%，其中经营权类上涨 0.03%，产权类下跌 0.80%。沪深 300 累计上涨 1.89%，中证 500 指数上涨 0.71%，中证全债指数上涨 0.30%，中债 1 年期国债指数上涨 0.03%，中债 10 年期国债指数上涨 0.35%，中证转债指数下跌 0.19%。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 -0.62、-0.61、0.66，与沪深 300、中证 500 相关性分别为 0.49、0.56。

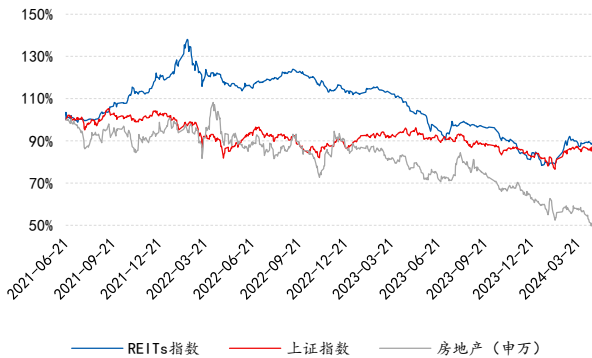
图表 5: 本周主要指数市场表现

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	3065.26	1.52%	0.79%	3.04%	-13.04%		
000300.SH	沪深300指数	3541.66	1.89%	0.12%	3.22%	-30.59%		
000905.SH	中证500指数	5314.87	0.71%	0.54%	-2.11%	-20.17%		
000852.SH	中证1000指数	5264.39	-1.39%	-3.25%	-10.58%	-23.30%		
h11001.CSI	中证全债指数	244.12	0.30%	0.64%	3.00%	16.18%		
000012.SH	上证国债指数	211.90	0.13%	0.86%	2.85%	13.52%		
CBA14103	中债1年期国债指数	135.21	0.03%	0.13%	0.57%	4.17%		
CBA04503	中债10年期国债指数	126.51	0.35%	0.74%	2.34%	7.84%		
CBA02003	中债企业债总指数	90.33	0.11%	0.34%	1.18%	3.13%		
000832.CSI	中证转债	391.16	-0.19%	0.91%	0.09%	3.98%		
801280.SI	房地产(申万)	2146.66	0.21%	-2.59%	-4.53%	-24.86%		
932006.CSI	中证REITs(收盘)	795.84	-0.94%	0.00%	5.21%	-20.42%		
932006QNY01.CSI	中证REITs(收盘)全收益	921.23	-0.52%	1.43%	6.90%	-7.88%		

源: Wind、中泰证券研究所

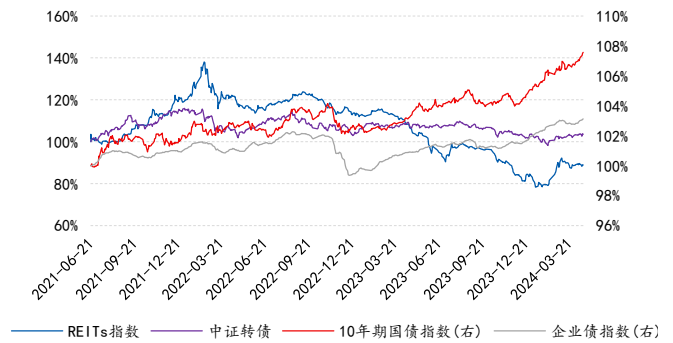
公募 REITs 区别于股、债、汇等资产，但因资本利得和分红等特性又具备股性和债性的特征。前者体现在二级市场价格波动，后者体现在有稳定的高比例分红，在收益表现上和股市、债市的相关度呈现差异化特征，是分散投资风险、优化投资组合表现的合意标的。上市以来 REITs 与十年期国债、一年期国债、中证转债相关性分别为 -0.621、-0.613、0.663，与沪深 300、中证 500 相关性分别为 0.495、0.559。

图表 6: REITs 与股市相关性



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 7: REITs 与债券的走势情况

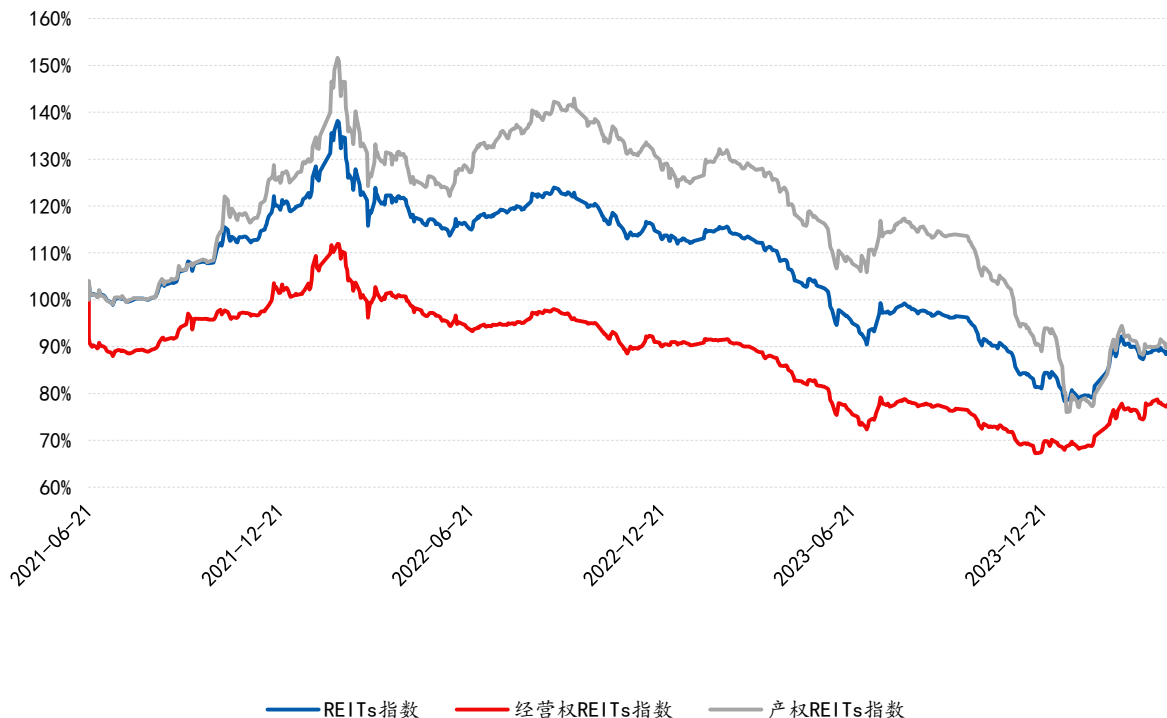


来源: Wind、中泰证券研究所

2.2. 本周 REITs 市场价格表现

本周 27 支 REITs 上涨, 8 支下跌, 整体上涨 0.85%, 其中国金中国铁建 REIT 涨幅最大为 3.07%, 国君东久产业园 REIT 跌幅最大为 2.04%, 同期沪深 300 上涨 0.86%, 中证 500 指数上涨 1.67%, 中证全债指数上涨 0.10%, 中债 1 年期国债指数上涨 0.03%, 中债 10 年期国债指数上涨 0.12%, 中证转债指数上涨 0.77%。

图表 8: REITs 指数整体表现



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 9: 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	浙沪杭甬REIT	8.529	0.16%	1.08%	2.62%	9.02%	18.00%		
	180201.SZ	平安广州广河REIT	9.991	-0.09%	-1.63%	2.97%	14.35%	-7.81%		
	180202.SZ	华夏越秀高速REIT	6.899	0.28%	-0.56%	-1.01%	14.58%	11.72%		
	508018.SH	华夏中国交建REIT	5.110	-0.49%	-1.84%	-3.09%	-0.78%	-41.59%		
	508008.SH	国金中国铁建REIT	8.693	-0.28%	-0.75%	1.04%	15.72%	9.36%		
	508066.SH	华泰江苏交控REIT	6.848	0.43%	1.00%	0.34%	4.55%	-3.21%		
	508009.SH	中金安徽交控REIT	7.746	0.14%	-0.13%	-5.67%	9.82%	-15.08%		
	508007.SH	中金山东高速REIT	7.354	0.22%	1.23%	3.56%	12.69%	7.26%		
	508033.SH	易方达深高速REIT	6.947	-0.37%	1.55%	1.74%	1.74%	1.79%		
生态环保	180801.SZ	中航首钢绿能REIT	13.705	0.23%	0.34%	-1.23%	10.08%	29.88%		
	508006.SH	富国首创水务REIT	3.595	-1.45%	-3.39%	-2.04%	15.23%	16.50%		
清洁能源	180401.SZ	腾华深圳能源REIT	6.953	-0.64%	0.80%	1.52%	10.72%	38.06%		
	508028.SH	中信建投国电投REIT	10.129	-0.15%	0.52%	0.64%	5.99%	10.78%		
	508096.SH	中航京能光伏REIT	10.195	0.28%	0.82%	0.10%	5.09%	15.54%		
	508026.SH	嘉实中国电建REIT	2.994	-0.23%	-0.03%	8.13%	8.13%	11.93%		
产业园区	180101.SZ	博时蛇口产业园REIT	1.868	-0.27%	-2.51%	-0.88%	16.07%	-11.34%		
	508027.SH	东吴苏园产业REIT	3.007	-0.30%	-4.00%	2.79%	1.00%	-12.86%		
	508000.SH	华安张江产业园REIT	2.457	0.04%	-1.48%	-2.57%	-2.80%	-10.26%		
	508099.SH	建信中关村REIT	2.317	0.22%	-0.09%	0.87%	9.65%	-23.37%		
	180102.SZ	华夏合肥高新REIT	1.908	-1.29%	-2.90%	3.83%	8.58%	-6.95%		
	508021.SH	国君临港产业园REIT	4.702	-0.08%	1.64%	7.82%	3.68%	15.59%		
	508088.SH	国君东久产业园REIT	3.141	-0.19%	-0.60%	-1.07%	-2.30%	7.78%		
	180103.SZ	华夏和达高科REIT	2.358	-0.08%	-0.63%	0.13%	7.60%	-12.59%		
	508019.SH	中金科技光谷REIT	2.231	-0.67%	-1.98%	3.30%	6.45%	-12.33%		
仓储物流	508056.SH	中金普洛斯REIT	3.570	0.11%	1.94%	1.02%	6.32%	1.80%		
	180301.SZ	红土盐田港REIT	2.306	-0.35%	0.13%	3.04%	0.16%	10.07%		
	508098.SH	嘉实京东仓储REIT	2.856	0.07%	0.78%	-3.74%	-13.77%	-15.50%		
保租房	180501.SZ	红土深圳安居REIT	2.511	-0.20%	-1.14%	-0.79%	2.80%	6.60%		
	508058.SH	中金厦门安居REIT	2.721	0.48%	0.48%	1.28%	6.14%	10.81%		
	508068.SH	华夏北京保障房REIT	2.867	-0.35%	-1.41%	-0.97%	12.96%	18.10%		
	508077.SH	华夏华润有巢REIT	2.427	-0.29%	-0.78%	1.01%	5.15%	5.84%		
	508031.SH	国君宽庭保租房REIT	3.016	0.23%	0.63%	-0.79%	-1.05%	-1.11%		
消费类	508011.SH	嘉实物美消费REIT	2.383	0.97%	1.15%	-0.71%	-0.67%	0.00%		
	508017.SH	华夏金茂商业REIT	2.529	-0.16%	-0.86%	-5.39%	-5.81%	-5.28%		
	180601.SZ	华夏华润商业REIT	6.902	0.00%	-0.03%	0.35%	-0.04%	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 指数、清洁能源 REITs 指数、生态环保 REITs 指数与对应板块相关性较强,具体看,仓储物流、清洁能源、生态环保、保租房、消费、产业园区、高速公路 REITs 指数与对应股票板块相关性系数分别为 0.89、0.81、0.64、0.60、0.54、-0.59、-0.87。近一个月产业园 REITs、与对应板块相关性较强,高速公路、生态环保、消费、清洁能源、保租房、仓储物流、产业园区 REITs 指数与对应股票板块相关性系数分别为 0.31、0.29、-0.05、-0.15、-0.47、-0.60、-0.85。

图表 10: 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	-0.860	0.730	-0.695
生态环保 REITs 指数	证监会生态环保和治理	0.637	0.094	0.534
清洁能源 REITs 指数	清洁能源指数	0.663	0.542	-0.651
产业园区 REITs 指数	园区开发(长江)	-0.559	0.607	-0.355

仓储物流 REITs 指数	仓储物流(申万)	0.876	0.214	-0.609
保租房 REITs 指数	房屋租赁指数	0.593	0.027	-0.181
消费 REITs 指数	大消费指数	0.105	-	-0.350

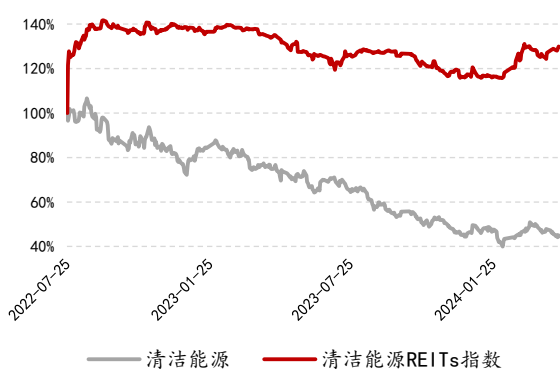
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 11: 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 12: 生态环保 REITs 及相关板块整体表现

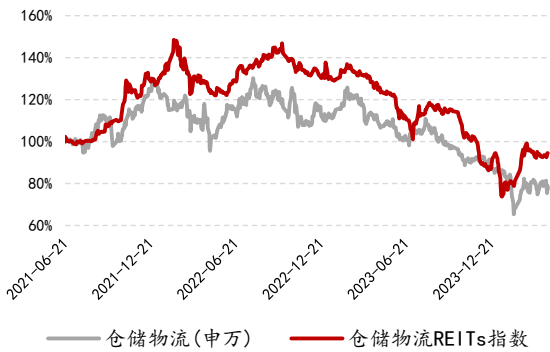

来源: Wind、中泰证券研究所

图表 13: 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 14: 产业园区 REITs 及相关板块整体表现

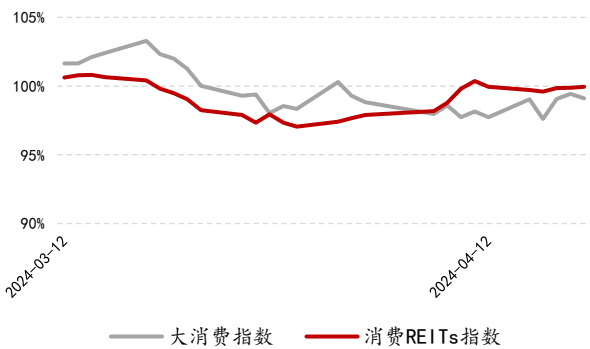

来源: Wind、中泰证券研究所

图表 15: 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 16: 保租房 REITs 及相关板块整体表现


来源: Wind、中泰证券研究所

图表 17: 消费类 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, 除嘉实京东 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, 除中金安徽高速 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。

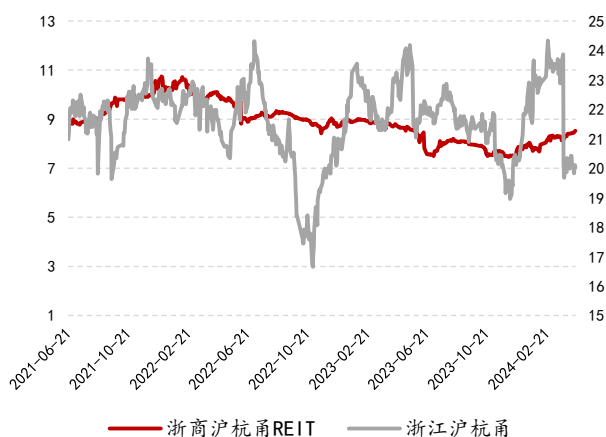
图表 18: 本周 REITs 对应上市公司表现

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	-0.428	-0.431	-0.127
1052.HK	越秀交通基建	华夏越秀高速 REIT	0.093	-0.415	0.780
601800.SH	中国交建	华夏中国交建 REIT	-0.461	0.168	-0.143
601186.SH	中国铁建	国金中国铁建 REIT	-0.034	0.413	-0.365
600012.SH	皖通高速	中金安徽高速 REIT	-0.938	0.605	0.778
600350.SH	山东高速	中金山东高速 REIT	0.840	0.888	-0.167
508033.SH	深圳高速	易方达深高速 REIT	-0.920	0.519	0.778

000959.SZ	首钢股份	中航首钢绿能 REIT	0.048	0.422	-0.729
600008.SH	首创环保	富国首创水务 REIT	-0.241	0.636	0.005
000027.SZ	深圳能源	鹏华深圳能源 REIT	0.480	0.787	0.708
001979.SZ	招商蛇口	博时蛇口产业园 REIT	-0.479	0.260	0.032
600895.SH	张江高科	华安张江产业园 REIT	0.020	0.802	-0.083
600848.SH	上海临港	国君临港产业园 REIT	-0.515	-0.103	-0.641
508011.SH	中国电建	嘉实物美消费 REIT	-0.485	0.791	-0.087
000088.SZ	盐田港	红土盐田港 REIT	0.417	0.597	-0.618
2618.HK	京东物流	嘉实京东 REIT	0.188	0.661	0.817
1109.HK	华润置地	华夏华润有巢 REIT	0.462	0.236	0.515
00817.HK	中国金茂	华夏金茂 REIT	0.250	0.653	0.653
1209.HK	华润万象生活	华夏华润商业 REIT	0.123	0.234	0.234

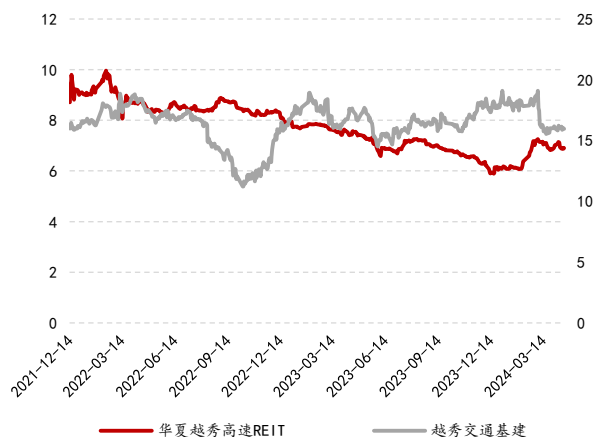
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 19: 浙商沪杭甬 REIT 与浙商沪杭甬股价(元)



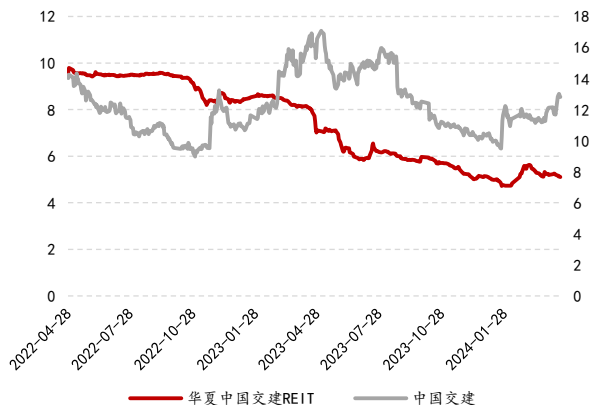
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 20: 华夏越秀高速 REIT 与越秀交通股价(元)



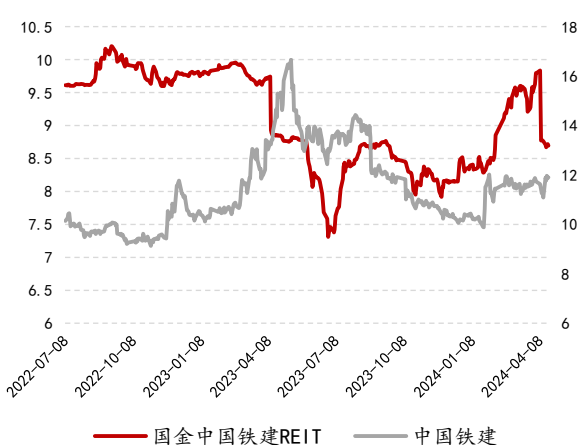
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 21: 华夏中交高速 REIT 与中国交建股价(元)



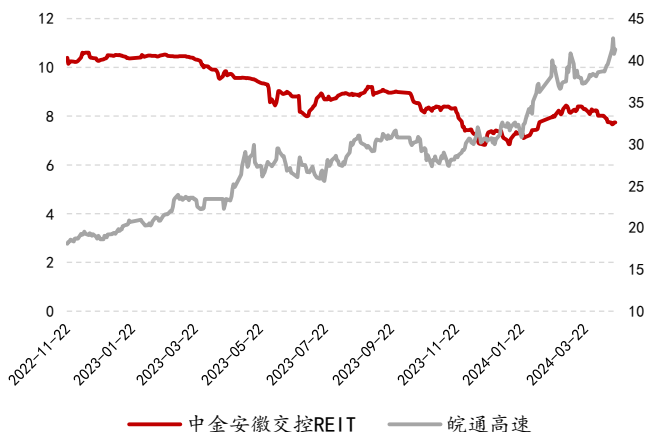
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 22: 国金中铁建 REIT 与中国铁建股价(元)



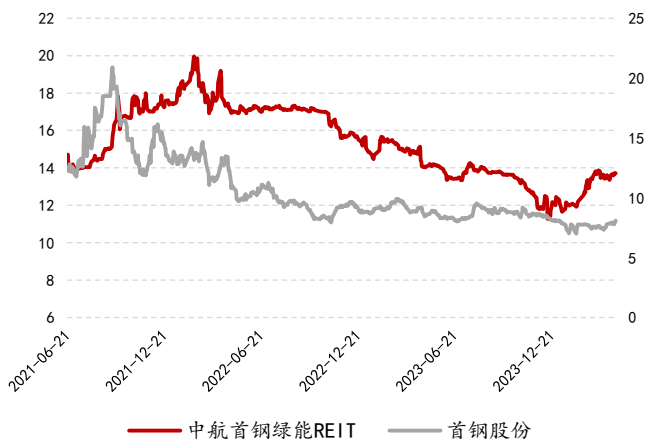
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 23: 中金安徽交控 REIT 与皖通高速股价(元)



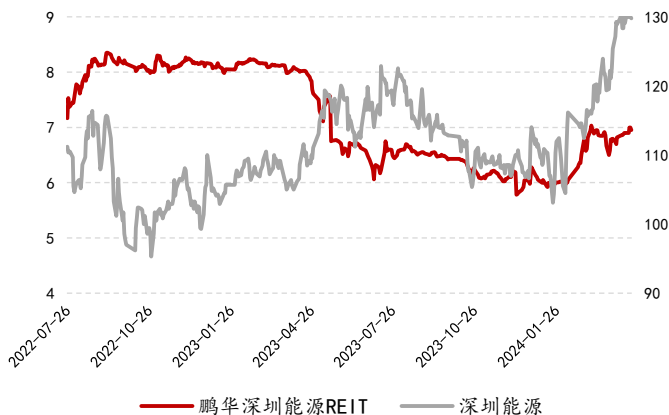
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 25: 中航首钢绿能 REIT 与首钢股份股价(元)



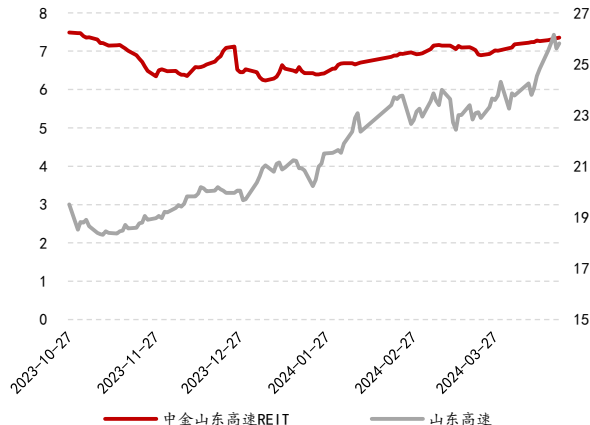
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 27: 鹏华深圳能源 REIT 与深圳能源股价(元)



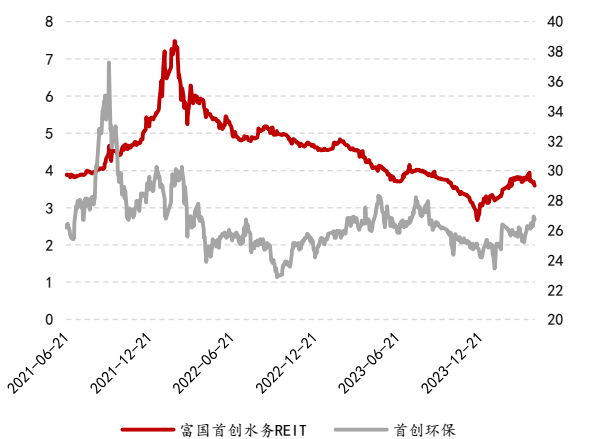
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 24: 中金山东高速 REIT 与山东高速股价(元)



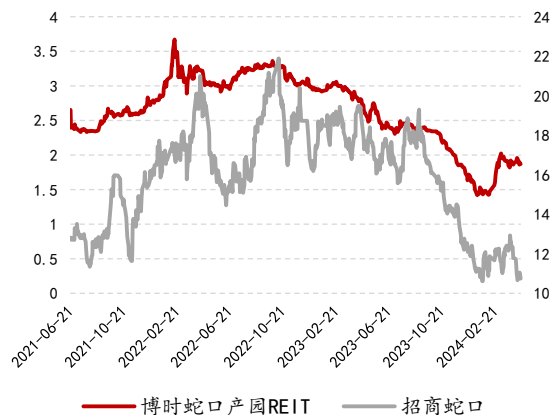
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 26: 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 28: 博时蛇口 REIT 与招商蛇口股价(元)



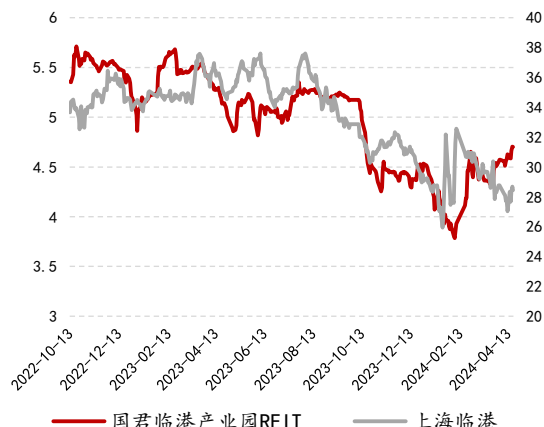
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 29: 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 30: 国君临港 REIT 与上海临港股价(元)



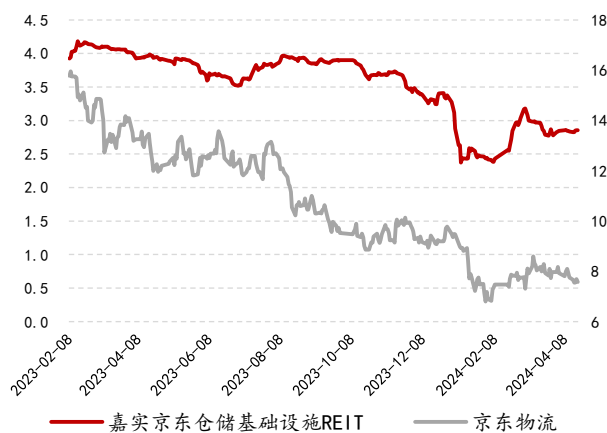
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 31: 红土盐田港 REIT 与盐田港股价(元)



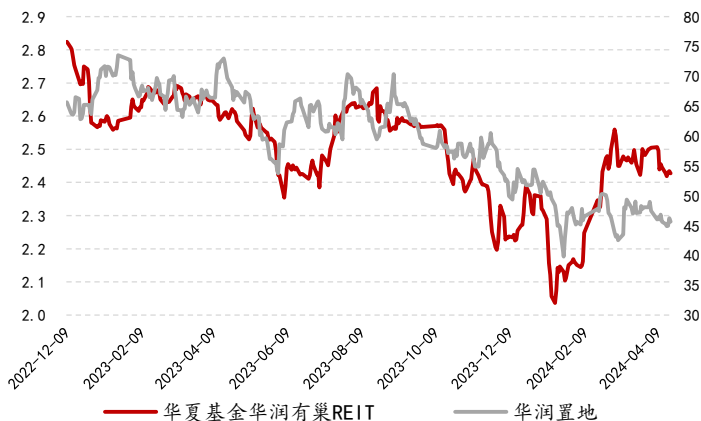
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 32: 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 33: 华润有巢 REIT 与华润置地股价(元)

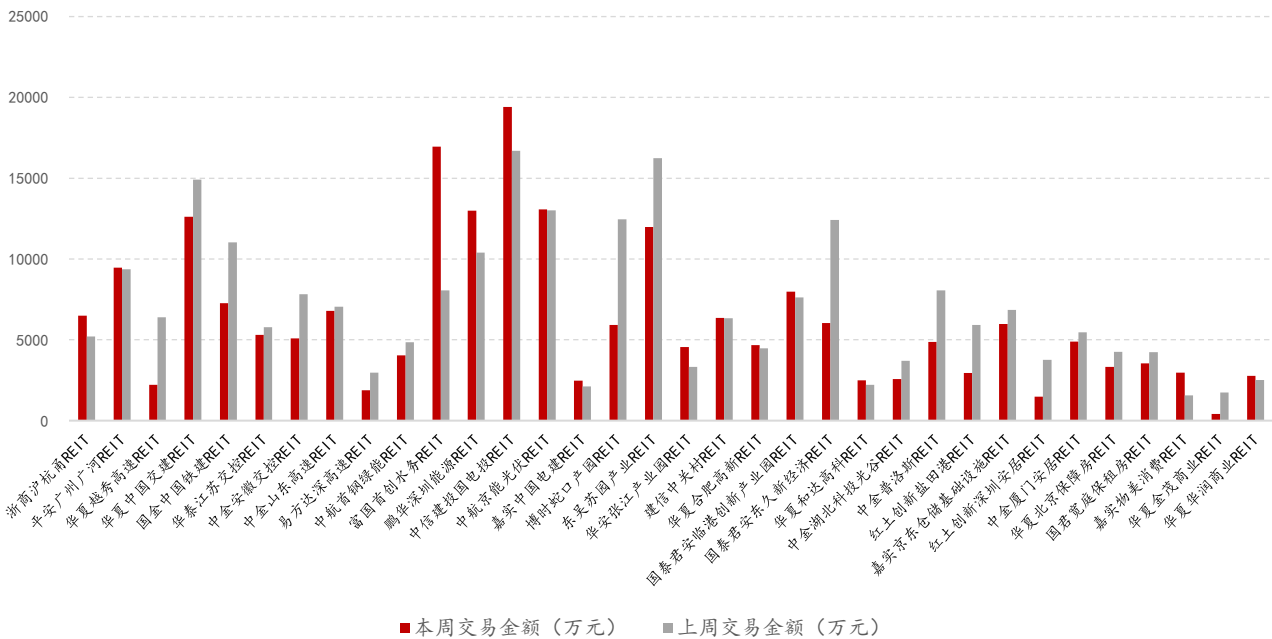


来源: Wind、中泰证券研究所

2.4.本周 REITs 市场交易情况

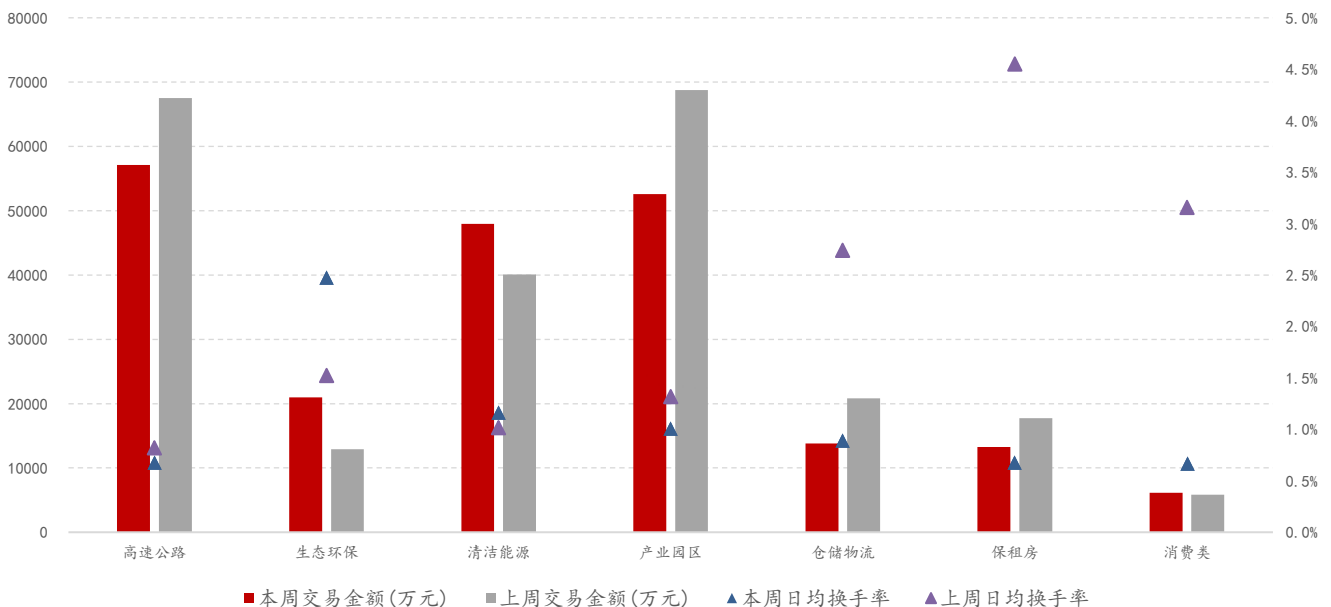
本周 REITs 交易活跃度降低，周内交易金额为 20.6 亿 (-11.7%)，日均换手率为 0.8% (-0.1pct)，其中，高速公路 5.7 亿 (-15.4%)、0.7% (-0.1pct)，生态环保 2.1 亿 (+62.7%)、2.5% (+1.0pct)，清洁能源 4.8 亿 (+19.5%)、1.2% (+0.1pct)，产业园区 5.3 亿 (-23.6%)、1.0% (-0.3pct)，仓储物流 1.4 亿 (-33.7%)、0.9% (-1.8pct)，保租房 1.3 亿 (-25.3%)、0.7% (-3.9pct)，消费类 0.6 亿 (+5.7%)、0.7% (-2.5pct)。

图表 34: 本周各 REITs 交易情况



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 35: 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 2.73%到 13.35%之间,其中估值收益率较高的有华夏中国交建 REIT(13.35%)、平安广州广河 REIT(10.88%),估值收益率较低的有富国首创水务 REIT(4.06%)、鹏华深圳能源 REIT(2.73%)。P/NAV 方面,整体在 0.56 到 1.40 之间,其中 P/NAV 较高的有中航首钢绿能 REIT(1.40)、华泰江苏交控 REIT(1.35),P/NAV 较低的有东吴苏园产业 REIT(0.79)、华夏中国交建 REIT(0.56)。

图表 36: 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	浙商沪杭甬REIT	7.20	-25.02		63.52	1.21	25.43	1.05
	180201.SZ	平安广州广河REIT	10.88	31.98		70.64	0.86	11.56	0.71
	180202.SZ	华夏越秀高速REIT	6.71	9.99		69.07	1.07	11.17	0.90
	508018.SH	华夏中国交建REIT	13.35	26.04		96.04	0.56	2.27	0.51
	508008.SH	国金中国铁建REIT	5.65	15.58		45.09	0.96	6.41	1.09
	508066.SH	华泰江苏交控REIT	8.28	-18.37		77.52	1.35	62.96	0.90
	508009.SH	中金安徽交控REIT	9.65	4.52		83.63	0.80	2.89	0.70
	508007.SH	中金山东高速REIT	8.12	-13.53		10.26	1.06	61.16	1.00
	508033.SH	易方达深高速REIT	6.54	-27.99		54.59	1.02	87.50	1.00
生态环保	180801.SZ	中航首钢绿能REIT	6.25	6.27		74.42	1.40	19.65	1.19
	508006.SH	富国首创水务REIT	4.06	43.98		67.15	1.13	12.86	1.27
清洁能源	180401.SZ	鹏华深圳能源REIT	2.73	-10.30		44.60	1.18	32.47	1.23
	508028.SH	中债建投国电投REIT	4.73	7.95		26.46	1.08	85.82	1.07
	508096.SH	中航京能光伏REIT	6.14	-11.78		38.52	1.12	83.91	1.24
	508026.SH	嘉实中国电建REIT	5.00	1.18		0.00	1.12	88.24	1.24
产业园区	180101.SZ	博时蛇口产业园REIT	7.43	0.00		87.94	0.82	6.21	0.70
	508027.SH	东吴苏园产业REIT	6.60	0.00		88.66	0.79	1.01	0.79
	508000.SH	华安张江产业园REIT	6.36	3.81		91.57	0.83	3.76	0.83
	508099.SH	建信中关村REIT	7.15	1.53		87.63	0.88	14.21	0.71
	180102.SZ	华夏合肥高新REIT	6.28	20.97		76.41	0.88	15.65	1.07
	508021.SH	国君临港产业园REIT	6.34	-8.78		68.92	1.11	31.55	1.20
	508088.SH	国君东久产业园REIT	7.16	0.00		90.51	1.04	6.97	1.07
	180103.SZ	华夏和达高科REIT	6.85	6.33		74.76	0.85	20.56	0.79
	508019.SH	中金科技光谷REIT	6.78	18.21		51.02	0.84	38.50	0.85
	508056.SH	中金普洛斯REIT	6.28	-12.40		84.74	0.98	7.08	0.93
仓储物流	180301.SZ	红土盐田港REIT	5.62	-0.14		81.54	1.01	10.98	1.01
	508098.SH	嘉实京东仓储REIT	6.70	-4.14		85.96	0.85	10.14	0.94
	180501.SZ	红土深圳安居REIT	4.19	5.60		74.43	1.02	12.78	1.00
保租房	508058.SH	中金厦门安居REIT	5.25	-1.90		62.28	1.05	26.82	1.03
	508068.SH	华夏北京保障房REIT	4.59	8.97		41.52	1.14	63.66	1.16
	508077.SH	华夏华润有巢REIT	5.64	4.29		68.39	1.03	33.03	1.01
	508031.SH	国君宽庭保租房REIT	5.77	8.97		50.79	0.99	62.69	1.16
	508011.SH	嘉实物美消费REIT	6.05	110.46		44.44	1.00	82.76	0.93
消费类	508017.SH	华夏金茂商业REIT	6.90	-11.39		48.15	0.95	51.72	0.94
	180601.SZ	华夏华润商业REIT	5.70	8.55		40.00	1.00	85.19	0.98

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 21 只 REITs (含扩募) 处于审批及发行阶段,包括 7 单产业园类 REITs、4 单清洁能源 REITs、4 单仓储物流 REIT、3 单消费类 REITs、2 单高速公路 REIT、1 单保租房 REIT。

图表 37: 本周 REITs 项目审批进展

项目类型	名称	所处阶段	更新时间	主要原始权益人	基础资产	目标募集规模 (亿元)	存续期	收入来源
产业园区	博时津开开工产业园 REIT	通过	2024/4/3	天津泰达科技工业园有限公司	天津经济技术开发区天河数字产业园和大陆汽车厂房产业园	14.5	35 年	租金收入
	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	南京建邺产业园	19.00	40 年	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	重庆两江新区产业园	12.03	34 年	项目的租金及物业管理费
	华夏金隅智造工场产业园 REIT	已反馈	2024/4/15	北京金隅集团股份有限公司	金隅智造工场产权一期项目	15.31	24 年	租金收入
	中金联东科技创新产业园 REIT	已反馈	2024/4/15	北京联东金园管理科技有限公司	北京大兴科创产业园、马坡科技园一期以及房山奥得赛产业园	17.20	42 年	租金收入
	易方达广州开发区高新产业园 REIT	注册	2024/4/3	广州开发区控股集团有限公司	创新基地、创新大厦园区和创意大厦园区	24.02	36 年	出租物业获取的租金收入及停车费收入
	招商科创孵化器 REIT	已问询	2024/3/29	上海杨浦科技创业中心有限公司	国定路 1 号楼、国定路 3 号楼以及湾谷园 B5 号楼	11.84	40 年	租金收入
清洁能源	建信金风新能源 REIT	已问询	2023/10/22	金风科技股份有限公司	全南天排山项目	8.81	15 年	项目公司发电收入
	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	风能、光伏发电项目	13.09	18 年	发电业务收入
	中航京能光伏 (扩募)	扩募发售	2024/4/1	云南保山槟榔江水电开发有限公司	苏家河口水电站项目、松山河口水电站项目	28.6	28 年	发电业务收入
	中信建投明阳智能新能源 REIT	已申报	2024/3/14	明阳智慧能源集团股份有限公司	位于河北省及内蒙古自治区的风电项目	13.25	15	项目公司发电收入
仓储物流	华夏深国际仓储物流 REIT	注册	2024/4/3	深圳市深国际物流发展有限公司	杭州一期项目和贵州项目	16.24	44 年	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	天津、廊坊、南京和嘉兴宝湾物流园	18.51	50 年	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	2024/4/19	易商集团	昆山物流园一期、二期、富莱德昆山物流园	28.75	33 年	租金收入
	华夏万纬仓储物流 REIT	已问询	2024/4/15	深圳市万纬物流投资有限公司	佛山南海项目、绍兴诸暨项目和湖州德清项目	11.49	46 年	租金收入
消费基础设施	华安百联消费 REIT	已反馈	2024/4/1	上海百联集团股份有限公司	上海又一城购物中心	24.86	21 年	租赁收入、联销收入以及停车费及其他多经收入

	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	杭州西溪印象城	35.77	25 年	租金收入、物业管理费收入及固定推广费收入
	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	济南首创奥莱、济南首创奥莱	20.54	34 年	租金收入
高速公路	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	毫阜高速公路	40.00	15 年	路桥收费
	工银瑞信河北高速 REIT	通过	2024/4/3	河北高速公路集团有限公司	荣成-乌海高速项目	56.98	18 年	路桥收费
保租房	建信建融家园租赁住房 REIT	已反馈	2024/4/15	建信住房服务有限责任公司	北京星光项目、上海幸福莱项目和苏州天荟项目	9.86	51 年	租金收入

来源：交易所、中泰证券研究所

4. 投资观点

本周证监会出台对港合作 5 项资本市场措施，将内地和香港合格的 REITs 纳入沪深港通标的，进一步丰富沪深港通交易品种，将提高外资对国内 REITs 的投资渠道。建议投资者关注宏观环境、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。