

评级: 增持 (维持)

分析师: 由子沛

执业证书编号: S0740523020005

Email: youzp@zts.com.cn

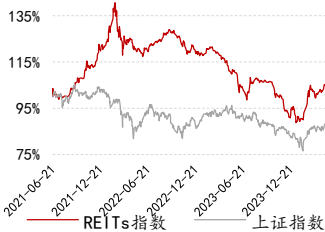
联系人: 陈希瑞

Email: chenxr@zts.com.cn

基本状况

上市 REITs 数	36
行业总市值(亿元)	1065.70
行业流通市值(亿元)	521.26

行业-市场走势对比



相关报告

公募 REITs 行业周报-20240512

■ 本周 REITs 指数上涨 0.62%，沪深 300 累计上涨 1.72%，中证 500 指数上涨 1.73%，中证全债指数下跌 0.06%，中债 1 年期国债指数上涨 0.05%，中债 10 年期国债指数上涨 0.14%，中证转债指数上涨 1.93%。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-0.43、-0.41、0.64，与沪深 300、中证 500 相关性分别为 0.30、0.39。

■ 行业基本情况

重点政策: 1) 5 月 10 日，大湾区基础设施 REITs 高质量发展研讨会在广州举行，来自广东发改委、沪深交易所等多家机构嘉宾参会发言。2) 5 月 10 日，江西省办公厅印发《江西省关于支持冷链物流体系建设的若干措施》，积极支持符合条件的冷链物流项目发行 REITs，争取国家制造业中长期贷款。

重点事件: 1) 华泰紫金宝湾物流仓储 REIT 获深交所审核通过。底层资产为天津宝、南京、嘉兴 3 个仓储物流园，估值为 12.26 亿元。2) 5 月 8 日，建信中关村 REIT 发布 2023 年度第二次分红的公告，本次拟分配金额为 3690 万元，分红方案 0.0410 元/份。3) 5 月 11 日，国君东久新经济 REIT、国君城投宽庭保租房 REIT、国君临港创新产业园 REIT 公告将于 5 月 15-16 日举行公开日活动。4) 5 月 11 日，建信中关村 REI 发布权益变动公告，本次权益变动前信披义务人持有 3.00 亿份，占比 33.34%，本次权益变动后，信披义务人及一致行动人持有 3.45 亿份，合计占比 38.37%。

交易量: 本周 REITs 交易活跃度提高，周内交易金额为 19.7 亿 (+115.8%)，日均换手率为 0.8% (+0.4pct)，其中，高速公路 5.5 亿 (+150.6%)、0.7% (+0.4pct)，生态环保 1.3 亿 (+117.0%)、1.6% (+0.9pct)，清洁能源 2.8 亿 (+91.4%)、0.7% (+0.3pct)，产业园区 6.8 亿 (+154.6%)、1.2% (+0.8pct)，仓储物流 1.5 亿 (+100.6%)、1.0% (0.0pct)，保租房 1.7 亿 (+61.6%)、0.9% (-1.8pct)，消费类 1.1 亿 (+76.2%)、0.9% (-1.7pct)。

■ 投资建议:

受益于近期房地产政策持续放松以及板块内的高低切冲动，本周产权类显著跑赢经营权项目，环保能源板块全部下跌，高速板块涨少跌多。建议投资者密切关注市场无风险利率的涨跌，债券市场的资金流动性变化，公募 REITs 市场的估值定价体系的市场化改革进度，寻找投资交易机会。

■ **风险提示:** REITs 基础资产项目未来经营情况具有不确定性；募集说明书中测算的未来现金流可能无法准确反映实际情况；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) 5月9日, 国家金融监督管理总局发布《关于银行业保险业做好金融“五篇大文章”的指导意见》, 主动发挥非银行金融机构专业优势。2) 5月10日, 江西省办公厅印发《江西省关于支持冷链物流体系建设的若干措施》, 积极支持符合条件的冷链物流项目发行REITs, 争取国家制造业中长期贷款;

图表 1: 本周市场主要政策/会议汇总

时间	主体	文件名称	内容
5月10日	大湾区基础设施REITs高质量发展研讨会	-	由瑞思不动产金融研究院、中国建设银行、中国国际工程咨询有限公司主办, 中国建设银行广东省分行、越秀集团、广州交投集团协办的大湾区基础设施REITs高质量发展研讨会在广州成功举办。
5月10日	江西省办公厅	《江西省关于支持冷链物流体系建设的若干措施》	支持符合条件的冷链物流企业上市和发行债券。积极支持符合条件的冷链物流项目发行基础设施领域不动产投资信托基金(REITs), 争取国家制造业中长期贷款。

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) 华泰紫金宝湾物流仓储REIT获深交所审核通过。底层资产为天津宝、南京、嘉兴3个仓储物流园, 估值为12.26亿元。2) 5月8日, 建信中关村REIT发布2023年度第二次分红的公告, 本次拟分配金额为3690万元, 分红方案0.0410元/份。3) 5月11日, 国君东久新经济REIT、国君城投宽庭保租房REIT、国君临港创新产业园REIT公告将于5月15-16日举行公开日活动。4) 5月11日, 建信中关村REI发布权益变动公告, 本次权益变动前信息披露义务人持有3.00亿份, 占比33.34%, 本次权益变动后, 信息披露义务人及一致行动人持有3.45亿份, 合计占比38.37%。

图表 2: 本周上市审核公告汇总

主体	时间	文件名称	内容
华泰紫金宝湾物流仓储REIT	2024/5/6	《审核通过》	5月6日, 深交所官网显示, 华泰紫金宝湾物流仓储REIT获深交所审核通过。据最新的反馈问询回复函宝湾物流REIT底层资产为天津宝湾物流园、南京宝湾物流园和嘉兴宝湾物流园3个仓储物流园。估值调降为12.26亿元, 资本化率为6.11%。
广州阳光采购服务有限公司	2024/5/6	《一公募REITs财务顾问服务采购项目中标结果公告》	广州阳光采购服务有限公司受广州市水务投资集团有限公司的委托就广州水投集团公募REITs财务顾问服务采购项目(项目编号:YG1202400040)进行公开询比采购。

建信中关村 REIT	2024/5/8	《投资基金分红的公告》	根据 2023 年度报告, 本基金 2023 年可供分配金额人民币 81,115,983.87 元, 扣除本基金 2023 年第一次分红金额人民币 44,099,940.32 元, 截至基准日可供分配金额为人民币 37,016,043.55 元, 本次拟分红金额为人民币 36,900,000.00 元, 分配比例约为 99.69%, 每份基金份额发放红利人民币 0.0410 元。
建信中关村 REIT	2024/5/8	《建信中关村 REIT 发布基金分红方案》	5 月 8 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 0.4100 元/10 份; 权益登记日为 2024 年 5 月 10 日, 场内除息日为 2024 年 5 月 13 日, 场外除息日为 2024 年 5 月 10 日。
晶澳科技公募 REITs	2024/5/8	《晶澳科技: 公募 REITs 项目已收到第一轮反馈意见》	5 月 7 日消息, 晶澳科技在回答投资者提问时表示, 公募 REITs 项目推进中, 目前已申报至国家发改委, 并收到第一轮反馈意见, 公司及相关中介机构正在积极组织相关材料, 加速推进工作进展。
中金印力消费 REIT	2024/5/9	《购入基础设施项目交割审计情况的公告》	中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金发售并购入基础设施项目事项, 已由毕马威华振会计师事务所完成对购入项目公司杭州润衡置业有限公司的交割审计, 并出具上述购入项目公司的交割审计报告。
鹏华深圳能源 REIT	2024/5/10	《运营管理机构高级管理人员变更情况的公告》	基金管理人于 2024 年 5 月 8 日收到东部电厂发来的《东部电厂关于高级管理人员变动说明的函》, 刘猛兼任东部电厂党总支书记; 牟志才不再任东部电厂党总支书记, 到龄退休。
广州黄埔广开云领科技城项目	2024/5/10	《广州黄埔广开云领科技城项目启动, 将按产业园区公募 REITs 标准打造》	5 月 9 日, 位于广州市黄埔区的广开云领科技城项目正式启动。
建信中关村 REIT	2024/5/11	《详式权益变动报告书》	本次权益变动后, 信息披露义务人: 中关村发展集团股份有限公司持有本基金份额 322,714,548 份, 占本基金份额的 35.86%; 信息披露义务人一致行动人: 北京中关村软件园发展有限责任公司持有本基金份额 22,654,497 份, 占本基金总份额的 2.52%。
浙商沪杭甬 REIT	2024/5/11	《高级管理人员变更公告》	5 月 9 日, 高存新任浙商沪杭甬 REIT 首席风险官一职; 同日, 原首席风险官余春梅退休。

来源: Wind、公司公告、中泰证券研究所

图表 3: 近期业绩会及调研活动汇总

主体	文件名称	内容
国泰君安东久新经济 REIT	《关于举办 2024 年二季度投资者开放日活动的公告》	活动日期: 2024 年 5 月 15 日下午 14:30-16:00 活动地点: 东久(无锡)智造园

国泰君安城投宽庭保租房 REIT	《关于举办 2024 年二季度投资者开放日活动的公告》	活动日期: 2024 年 5 月 16 日上午 10:00-11:30 活动地点: 国泰君安城投宽庭保租房 REIT 底层基础设施资产所在地
国泰君安临港创新产业园 REIT	《关于举办 2024 年二季度投资者开放日活动的公告》	活动日期: 2024 年 5 月 16 日下午 14:00-15:30 活动地点: 国泰君安临港创新产业园 REIT 底层基础设施资产所在地及运营管理机构会议室

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 0.62%，沪深 300 累计上涨 1.72%，中证 500 指数上涨 1.73%，中证全债指数下跌 0.06%，中债 1 年期国债指数上涨 0.05%，中债 10 年期国债指数上涨 0.14%，中证转债指数上涨 1.93%。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-0.43、-0.41、0.64，与沪深 300、中证 500 相关性分别为 0.30、0.39。

图表 4: 本周主要指数市场表现

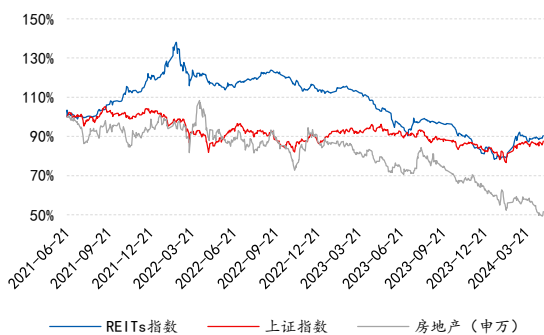
代码	名称	现价	周变动	月变动	年初至今涨幅	上市至今涨幅	近一周走势	近一月走势
000001.SH	上证综指	3154.55	1.60%	1.60%	6.04%	-10.51%		
000300.SH	沪深300指数	3666.28	1.72%	1.72%	6.85%	-28.15%		
000905.SH	中证500指数	5535.40	1.73%	1.73%	1.96%	-16.86%		
000852.SH	中证1000指数	5574.23	1.40%	1.40%	-5.32%	-18.79%		
h11001.CSI	中证全债指数	243.77	-0.06%	-0.06%	2.85%	16.02%		
000012.SH	上证国债指数	211.96	0.05%	0.05%	2.88%	13.55%		
CBA14103	中债1年期国债指数	135.32	0.05%	0.06%	0.66%	4.26%		
CBA04503	中债10年期国债指数	126.09	0.14%	-0.01%	2.01%	7.48%		
CBA02003	中债企业债总指数	90.07	0.04%	0.02%	0.88%	2.83%		
000832.CSI	中证转债	402.48	1.93%	1.93%	2.99%	6.98%		
801280.SI	房地产(申万)	2224.44	0.69%	0.69%	-1.07%	-22.14%		
932006.CSI	中证REITs(收盘)	809.75	0.60%	0.60%	7.05%	-19.03%		
932006CNY01.CSI	中证REITs(收盘)全收益	948.80	0.62%	0.62%	10.10%	-5.12%		

源: Wind、中泰证券研究所

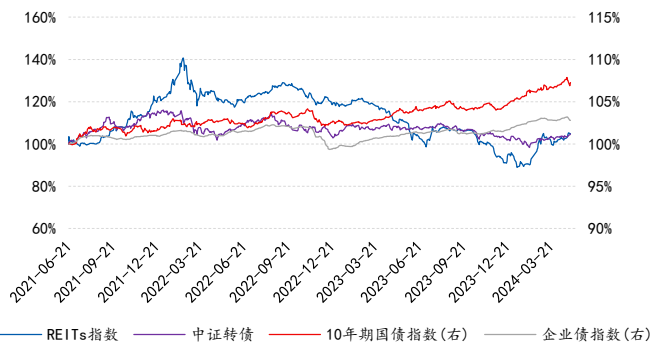
公募 REITs 区别于股、债、汇等资产，但因资本利得和分红等特性又具备股性和债性的特征。前者体现在二级市场价格的波动，后者体现在有稳定的高比例分红，在收益表现上和股市、债市的相关度呈现差异化特征，是分散投资风险、优化投资组合表现的合意标的。上市以来 REITs 与十年期国债、一年期国债、中证转债相关性分别为-0.625、-0.628、0.685，与沪深 300、中证 500 相关性分别为 0.511、0.575。

图表 5: REITs 与股市相关性

图表 6: REITs 与债券的走势情况



来源: Wind、中泰证券研究所

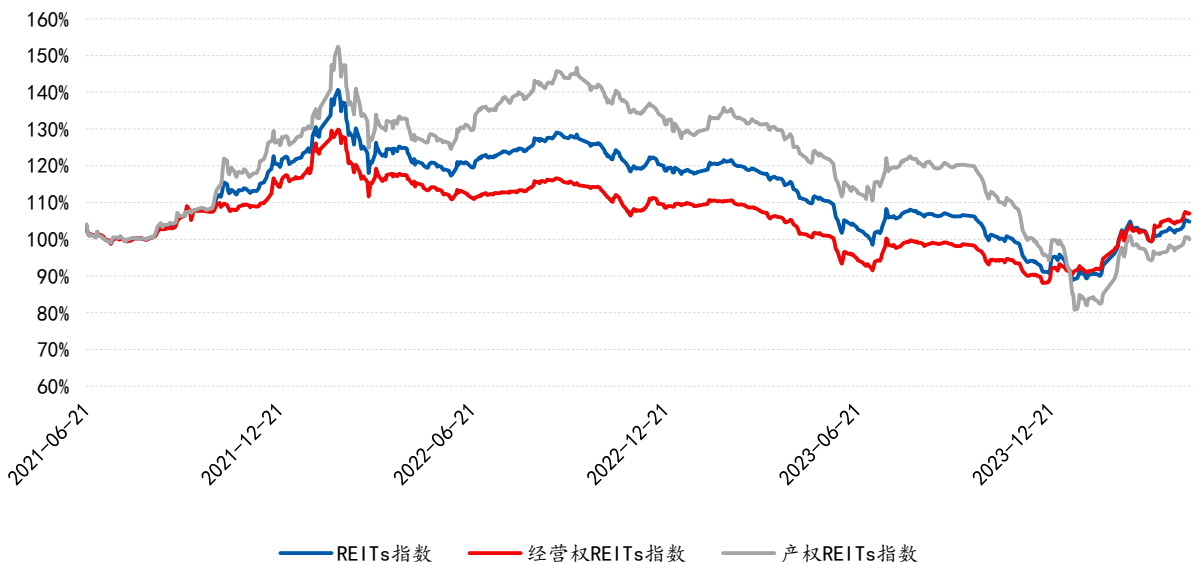


来源: Wind、中泰证券研究所

2.2. 本周 REITs 市场价格表现

本周 23 支 REITs 上涨, 0 支持平, 13 支下跌, 整体上涨 0.62%, 其中建信中关村 REIT 涨幅最大为 6.66%, 国金中国铁建 REIT 跌幅最大为 1.89%, 同期沪深 300 上涨 1.72%, 中证 500 指数上涨 1.73%, 中证全债指数下跌 0.06%, 中债 1 年期国债指数上涨 0.05%, 中债 10 年期国债指数上涨 0.14%, 中证转债指数上涨 1.93%。

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	近一月走势
高速公路	508001.SH	浙商沪杭甬REIT	8.500	-0.56%	-1.28%	0.81%	8.65%	17.60%		
	180201.SZ	平安广州广河REIT	9.790	0.27%	0.29%	-2.13%	13.97%	-8.11%		
	180202.SZ	华夏越秀高速REIT	6.780	-0.80%	-1.53%	-2.95%	12.60%	9.79%		
	508018.SH	华夏中国交建REIT	5.333	0.19%	0.66%	3.31%	5.07%	-38.15%		
	508008.SH	国金中国铁建REIT	8.655	0.41%	-1.89%	-1.38%	15.21%	8.89%		
	508066.SH	华泰江苏交控REIT	6.821	0.03%	0.03%	-0.57%	4.14%	-3.59%		
	508009.SH	中金安徽交控REIT	7.780	0.15%	-0.24%	-1.42%	10.30%	-14.71%		
	508007.SH	中金山东高速REIT	7.380	0.81%	0.67%	5.70%	17.91%	12.23%		
508033.SH	易方达深高速REIT	6.721	-0.13%	-0.94%	4.44%	4.78%	4.83%			
生态环保	180801.SZ	中航首钢绿能REIT	13.184	-0.25%	-0.72%	0.02%	9.49%	29.18%		
	508006.SH	富国首创水务REIT	3.667	0.00%	-0.33%	-1.85%	17.54%	18.84%		
清洁能源	180401.SZ	鹏华深圳能源REIT	6.608	0.06%	-0.47%	0.94%	10.86%	38.23%		
	508028.SH	中信建投国电投REIT	10.250	-0.15%	-0.38%	5.63%	11.56%	16.61%		
	508096.SH	中航京能光伏REIT	10.144	-0.47%	-0.20%	5.92%	10.43%	21.41%		
	508026.SH	嘉实中国电建REIT	3.179	0.16%	-0.90%	6.82%	14.81%	18.84%		
产业园区	180101.SZ	博时蛇口产业园REIT	1.956	0.31%	3.55%	1.72%	21.53%	-7.16%		
	508027.SH	东吴苏园产业REIT	3.171	-0.75%	1.60%	1.30%	6.51%	-8.11%		
	508000.SH	华安张江产业园REIT	2.593	0.08%	2.53%	4.10%	2.58%	-5.29%		
	508099.SH	建信中关村REIT	2.578	-0.31%	6.66%	11.22%	22.01%	-14.73%		
	180102.SZ	华夏合肥高新REIT	1.997	-0.40%	1.22%	1.01%	13.65%	-2.61%		
	508021.SH	国君临港产业园REIT	4.479	-0.64%	0.56%	2.24%	3.16%	15.01%		
	508088.SH	国君东久产业园REIT	3.166	-0.19%	1.31%	2.90%	0.85%	11.25%		
	180103.SZ	华夏和达高科REIT	2.425	-0.25%	1.17%	2.98%	12.08%	-8.96%		
508019.SH	中金科技光谷REIT	2.313	0.13%	2.53%	0.34%	10.36%	-9.10%			
仓储物流	508056.SH	中金普洛斯REIT	3.684	0.57%	1.04%	4.81%	9.71%	5.05%		
	180301.SZ	红土盐田港REIT	2.373	-0.29%	-1.04%	2.99%	3.06%	13.26%		
	508098.SH	嘉实京东仓储REIT	2.944	-0.20%	2.35%	5.95%	-8.99%	-10.82%		
保租房	180501.SZ	红土深圳安居REIT	2.600	0.00%	0.54%	2.20%	6.44%	10.38%		
	508058.SH	中金厦门安居REIT	2.858	-0.03%	2.33%	5.54%	11.49%	16.39%		
	508068.SH	华夏北京保障房REIT	2.901	0.55%	0.10%	1.51%	16.51%	21.80%		
	508077.SH	华夏华润有巢REIT	2.593	0.15%	2.17%	5.62%	12.35%	13.08%		
	508031.SH	国君宽庭保租房REIT	3.098	-0.71%	1.77%	2.55%	1.64%	1.57%		
消费类	508011.SH	嘉实物美消费REIT	2.650	1.15%	5.37%	12.48%	10.46%	11.20%		
	508017.SH	华夏金茂商业REIT	2.746	-0.07%	2.46%	7.69%	2.27%	2.85%		
	180601.SZ	华夏华润商业REIT	6.915	0.17%	0.19%	-0.36%	0.14%	0.19%		
	180602.SZ	中金印力消费REIT	3.220	1.10%	-1.23%	-1.23%	-1.23%	-1.23%		

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、消费 REITs 指数、保租房 REITs 指数与对应板块相关性较强,具体看,仓储物流、消费、保租房、生态环保、清洁能源、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 0.84、0.63、0.53、0.39、0.23、-0.58、-0.75。近一个月消费 REITs 与对应板块相关性较强,消费、产业园区、仓储物流、生态环保、保租房、清洁能源、高速公路 REITs 指数与对应股票板块相关性系数分别为 0.82、0.60、0.46、0.26、0.15、-0.18、-0.51。

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	-0.753	0.352	-0.508
生态环保 REITs 指数	证监会生态环保和治理	0.390	0.534	0.257
清洁能源 REITs 指数	清洁能源指数	0.233	-0.069	-0.183
产业园区 REITs 指数	园区开发(长江)	-0.577	0.094	0.602

仓储物流 REITs 指数	仓储物流(申万)	0.835	0.514	0.464
保租房 REITs 指数	房屋租赁指数	0.531	-0.224	0.150
消费 REITs 指数	大消费指数	0.632	0.954	0.821

来源: Wind、中泰证券研究所

图表 10: 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 11: 生态环保 REITs 及相关板块整体表现

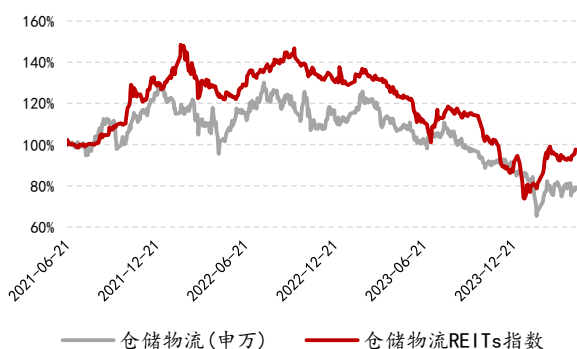

来源: Wind、中泰证券研究所

图表 12: 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 13: 产业园区 REITs 及相关板块整体表现

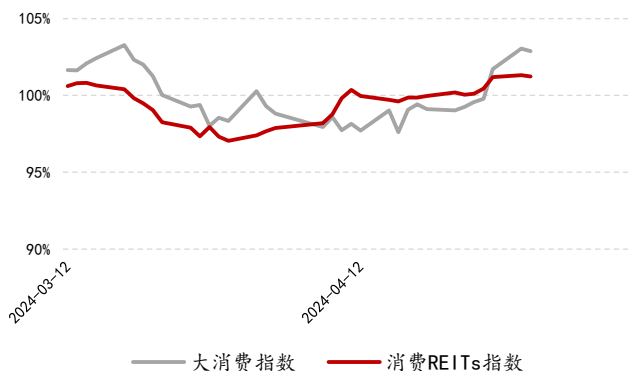

来源: Wind、中泰证券研究所

图表 14: 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 15: 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 16: 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

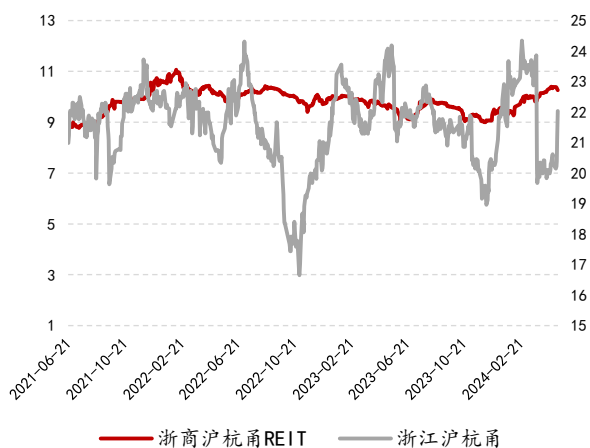
REITs 上市以来标的与对应股票相关性大部分不明显, 除嘉实京东 REIT 与其对应股票具有较强相关性外(相关性系数大于 0.8), 其余与对应股票无明显相关关系。近一个月 REITs 与对应股票板中, 除中金安徽高速 REIT、中金山东高速 REIT 和易方达深高速 REIT 与其对应股票具有较强相关性外(相关性系数大于 0.8), 其余与对应股票无明显相关关系。

图表 17: 本周 REITs 对应上市公司表现

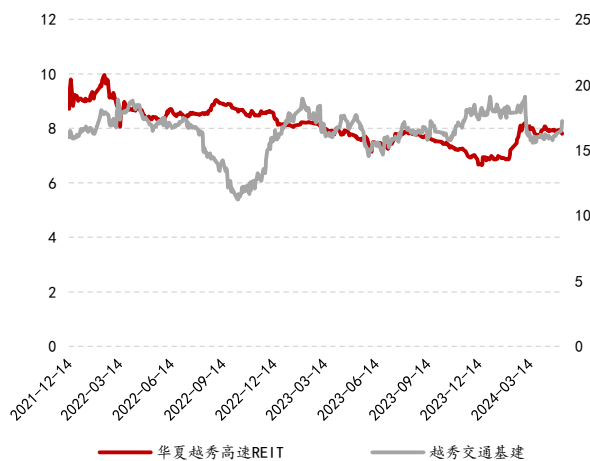
代码	股票简称	相应 REITs	近一个月相关度	近三个月相关度	上市至今相关度
0567. HK	浙江沪杭甬	浙商沪杭甬 REIT	0.036	-0.718	0.203
1052. HK	越秀交通基建	华夏越秀高速 REIT	-0.677	0.172	0.734
601800. SH	中国交建	华夏中国交建 REIT	-0.466	-0.329	-0.118
601186. SH	中国铁建	国金中国铁建 REIT	-0.186	-0.246	0.148
600012. SH	皖通高速	中金安徽高速 REIT	-0.454	-0.397	0.602
600350. SH	山东高速	中金山东高速 REIT	0.548	0.833	-0.521
508033. SH	深圳高速	易方达深高速 REIT	-0.384	-0.397	0.602
000959. SZ	首钢股份	中航首钢绿能 REIT	0.804	0.007	-0.264
600008. SH	首创环保	富国首创水务 REIT	0.026	-0.334	0.047
000027. SZ	深圳能源	鹏华深圳能源 REIT	-0.473	0.282	0.385
001979. SZ	招商蛇口	博时蛇口产业园 REIT	0.726	-0.092	-0.018
600895. SH	张江高科	华安张江产业园 REIT	0.531	0.670	-0.015
600848. SH	上海临港	国君临港产业园 REIT	-0.512	-0.416	-0.628
508011. SH	中国电建	嘉实物美消费 REIT	0.716	0.654	-0.020
000088. SZ	盐田港	红土盐田港 REIT	0.423	0.312	-0.514
2618. HK	京东物流	嘉实京东 REIT	0.901	0.269	0.814
1109. HK	华润置地	华夏华润有巢 REIT	0.950	0.524	0.431

00817.HK	中国金茂	华夏金茂 REIT	0.913	0.819	0.819
1209.HK	华润万象生活	华夏华润商业 REIT	-0.018	0.472	0.472

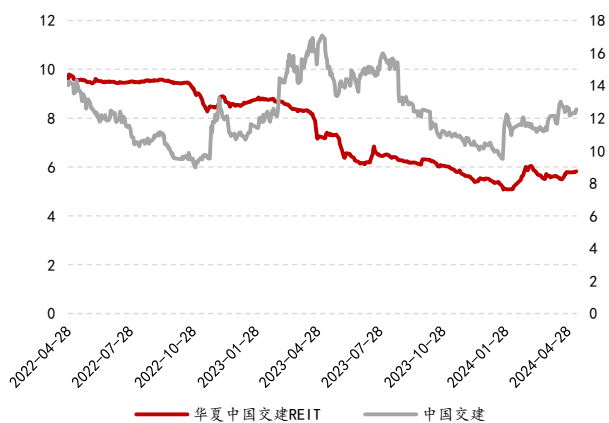
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 18: 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 19: 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

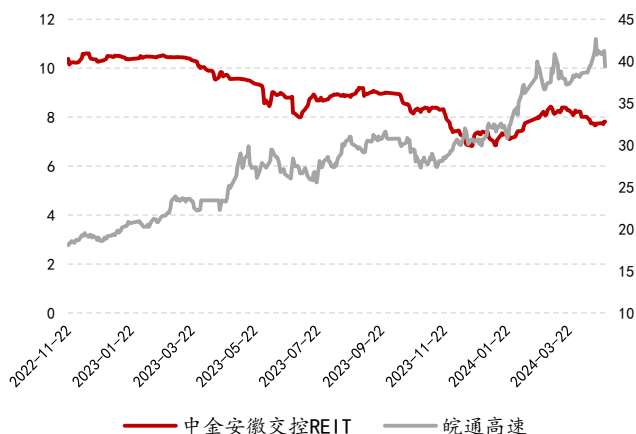
图表 20: 华夏中交高速 REIT 与中国交建股价(元)


来源: Wind、中泰证券研究所

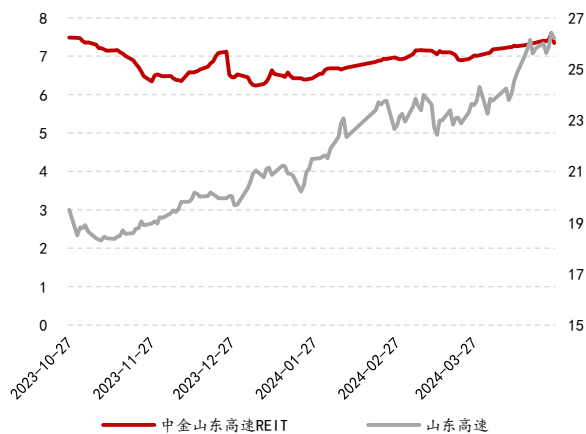
图表 21: 国金中铁建 REIT 与中国铁建股价(元)


来源: Wind、中泰证券研究所

图表 22: 中金安徽交控 REIT 与皖通高速股价(元)
图表 23: 中金山东高速 REIT 与山东高速股价(元)

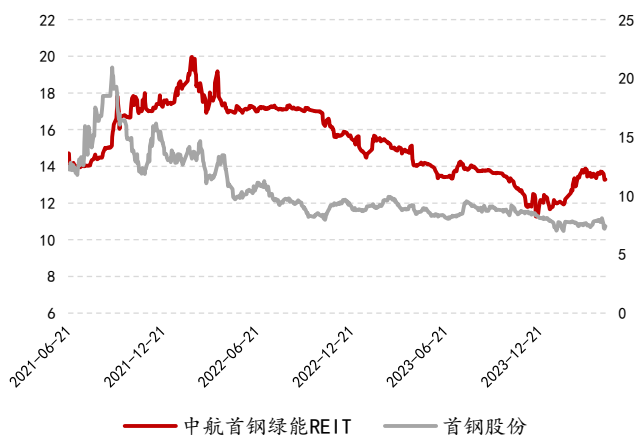


来源: Wind、中泰证券研究所



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 24: 中航首钢绿能 REIT 与首钢股份股价(元)



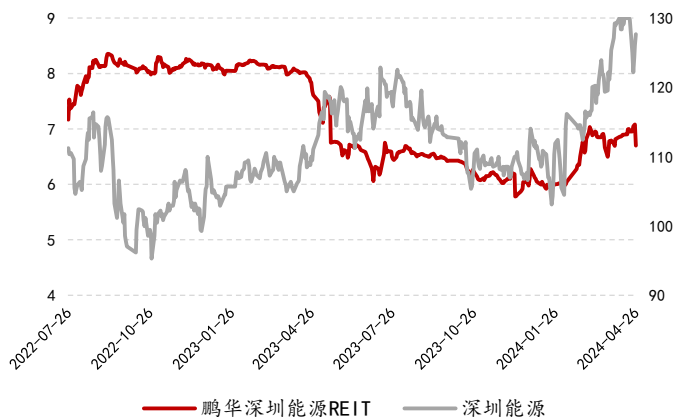
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 25: 富国首创水务 REIT 与首创环保股价(元)



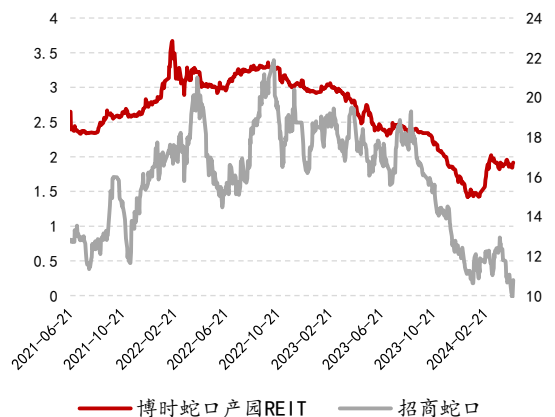
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 26: 鹏华深圳能源 REIT 与深圳能源股价(元)

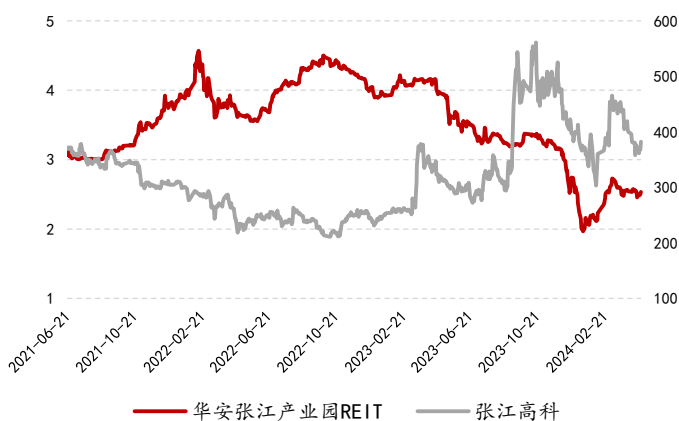


来源: Wind、中泰证券研究所

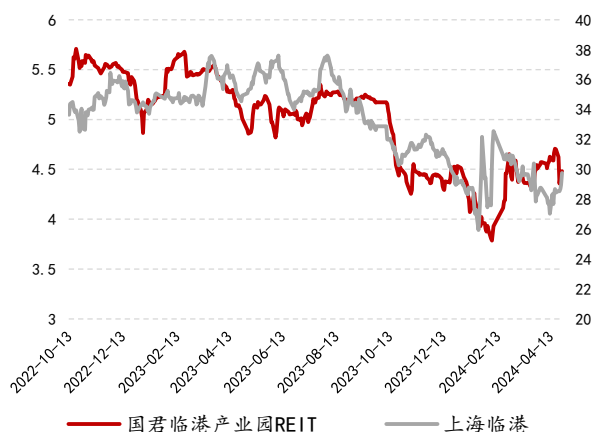
图表 27: 博时蛇口 REIT 与招商蛇口股价(元)



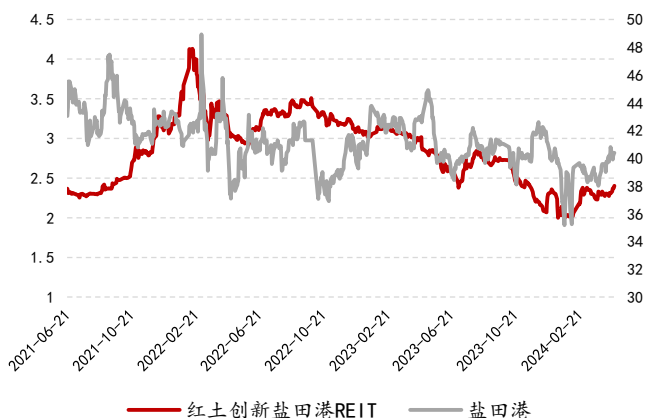
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 28: 华安张江 REIT 与张江高科股价(元)


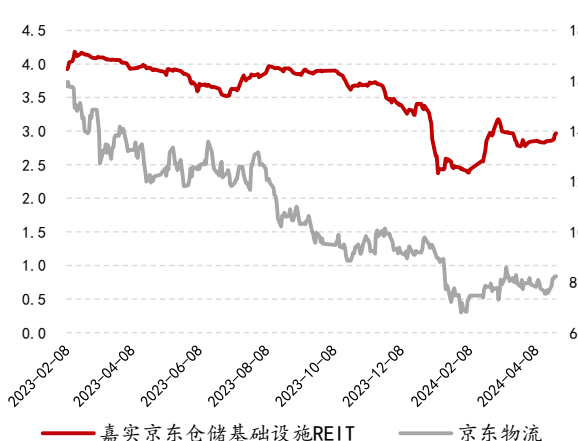
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 29: 国君临港 REIT 与上海临港股价(元)


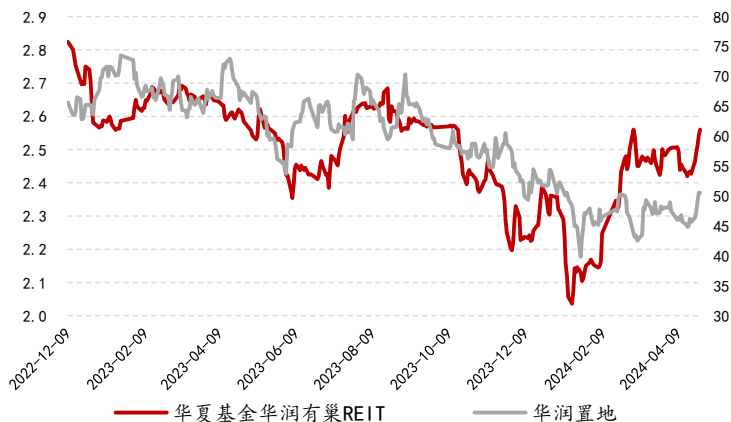
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 30: 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 31: 嘉实京东 REIT 与京东物流股价(元)


来源: Wind、中泰证券研究所

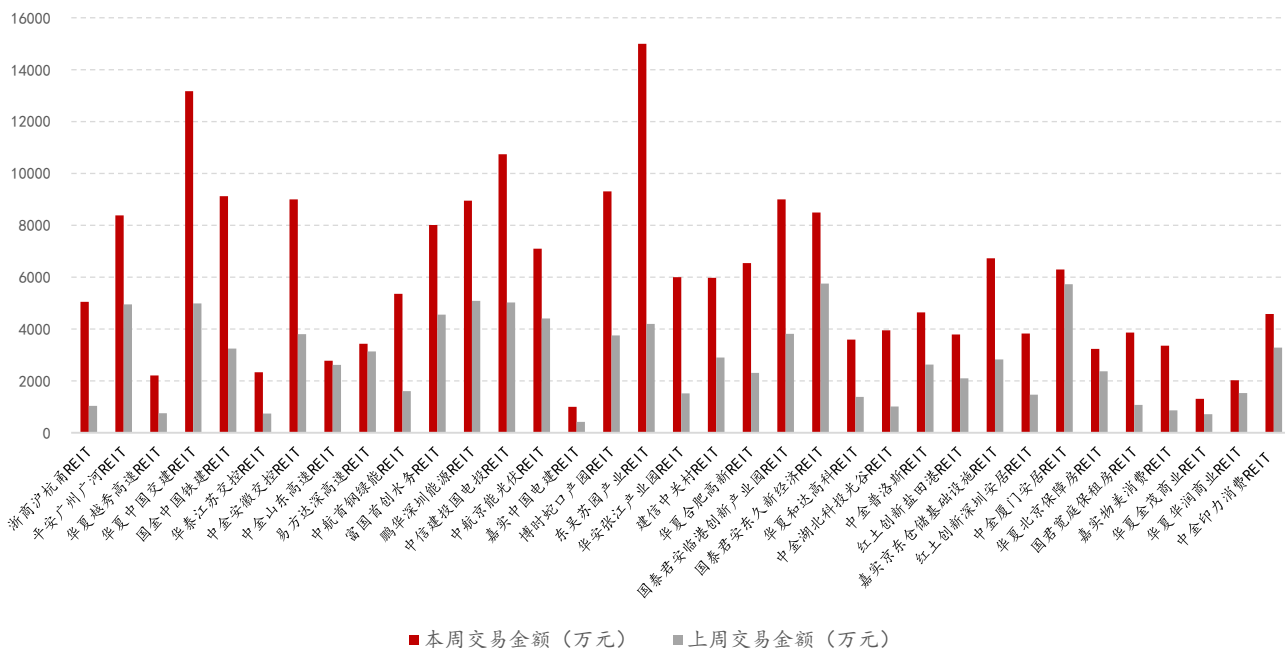
图表 32: 华润有巢 REIT 与华润置地股价(元)


来源: Wind、中泰证券研究所

2.4.本周 REITs 市场交易情况

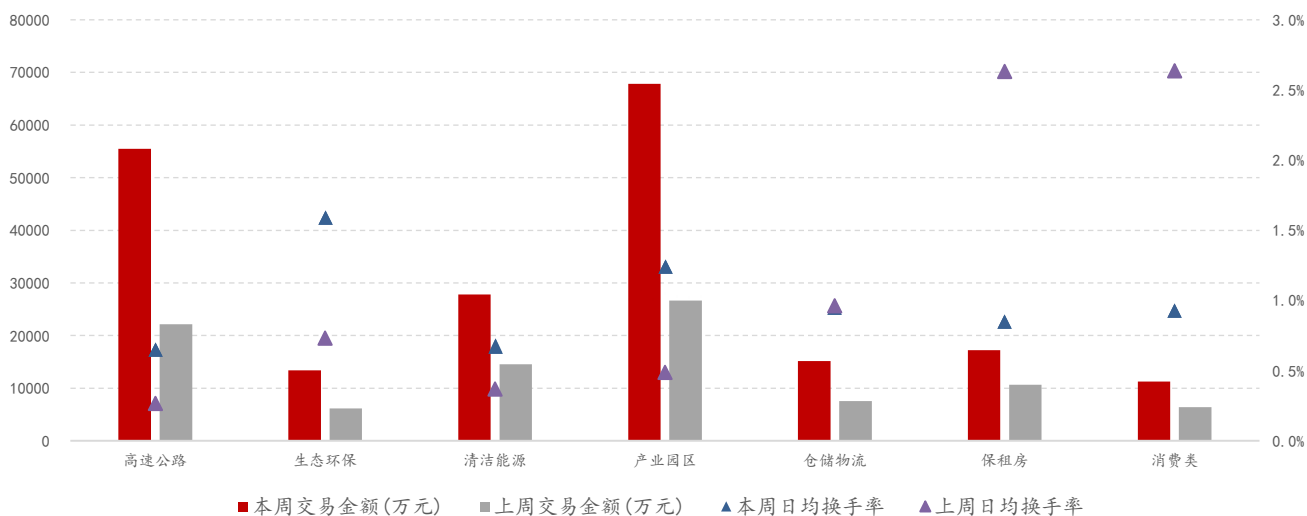
本周 REITs 交易活跃度提高，周内交易金额为 19.7 亿 (+115.8%)，日均换手率为 0.8% (+0.4pct)，其中，高速公路 5.5 亿(+150.6%)、0.7%(+0.4pct)，生态环保 1.3 亿(+117.0%)、1.6%(+0.9pct)，清洁能源 2.8 亿(+91.4%)、0.7%(+0.3pct)，产业园区 6.8 亿(+154.6%)、1.2%(+0.8pct)，仓储物流 1.5 亿(+100.6%)、1.0%(0.0pct)，保租房 1.7 亿(+61.6%)、0.9%(-1.8pct)，消费类 1.1 亿(+76.2%)、0.9%(-1.7pct)。

图表 33: 本周各 REITs 交易情况



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 34: 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 3.08%到 12.74%之间,其中估值收益率较高的有华夏中国交建 REIT(12.74%)、平安广州广河 REIT(10.83%),估值收益率较低的有红土深圳安居 REIT(4.06%)、鹏华深圳能源 REIT(3.08%)。P/NAV 方面,整体在 0.59 到 1.35 之间,其中 P/NAV 较高的有中航首钢绿能 REIT(1.35)、华泰江苏交控 REIT(1.35),P/NAV 较低的有中金安徽交控 REIT(0.80)、华夏中国交建 REIT(0.59)。

图表 35: 本周 REITs 估值情况

资产类型	代码	名称	中债估值收益率 (%)	中债估值收益率历史分位数 (%)	本周中债估值收益率走势	P/NAV	P/NAV 历史分位数 (%)	年化派息率	股息率 TTM
高速公路	508001.SH	浙沪杭甬REIT	7.32	66.86		1.21	23.75	12.18	7.41
	180201.SZ	平安广州广河REIT	10.83	70.14		0.84	7.01	8.87	7.93
	180202.SZ	华夏越秀高速REIT	7.05	79.35		1.05	8.10	7.09	9.50
	508018.SH	华夏中国交建REIT	12.74	83.13		0.59	5.09	6.13	7.37
	508008.SH	国金中国铁建REIT	5.80	49.77		0.95	6.08	13.15	11.28
	508066.SH	华泰江苏交控REIT	8.45	82.73		1.35	60.89	7.76	4.77
	508009.SH	中金安徽交控REIT	9.54	81.36		0.80	3.68	8.44	18.81
	508007.SH	中金山东高速REIT	7.54	0.78		1.06	57.81	30.00	12.06
	508033.SH	易方达深高速REIT	6.08	62.96		0.98	0.00	0.00	6.47
生态环保	180801.SZ	中航首钢绿能REIT	5.23	51.00		1.35	18.17	11.58	8.13
	508006.SH	富国首创水务REIT	4.19	69.43		1.15	14.31	9.40	7.54
清洁能源	180401.SZ	鹏华深圳能源REIT	3.08	52.45		1.12	6.71	13.59	21.60
	508028.SH	中债建投国电投REIT	4.11	1.86		1.09	83.58	9.37	10.23
	508096.SH	中航京能光伏REIT	5.26	2.23		1.11	79.85	15.48	15.99
	508026.SH	嘉实中国电建REIT	4.54	0.00		1.19	95.83	0.00	0.00
产业园区	180101.SZ	博时蛇口产业园REIT	7.22	84.86		0.85	7.30	3.64	4.17
	508027.SH	东吴苏园产业REIT	6.28	84.71		0.84	4.29	5.66	5.75
	508000.SH	华安张江产业园REIT	5.99	88.00		0.87	4.29	3.35	3.61
	508099.SH	建信中关村REIT	6.31	80.97		0.98	37.78	4.02	5.14
	180102.SZ	华夏合肥高新REIT	6.09	73.51		0.92	19.53	5.41	5.43
	508021.SH	国君临港产业园REIT	6.36	68.59		1.06	12.07	4.44	4.40
	508088.SH	国君东久产业园REIT	6.97	80.84		1.05	6.84	5.27	5.09
	180103.SZ	华夏和达高科REIT	6.62	66.26		0.87	24.09	4.80	5.19
	508019.SH	中金科技光谷REIT	6.48	39.42		0.87	51.21	5.54	3.09
仓储物流	508056.SH	中金普洛斯REIT	5.99	77.86		1.01	14.16	4.26	4.91
	180301.SZ	红土益田港REIT	5.46	79.86		1.03	14.59	4.03	4.29
	508098.SH	嘉实京东仓储REIT	6.40	77.96		0.87	13.53	5.21	6.29
保租房	180501.SZ	红土深圳安居REIT	4.06	57.25		1.05	31.53	4.09	3.93
	508058.SH	中金厦门安居REIT	5.00	41.52		1.11	65.76	4.03	4.02
	508068.SH	华夏北京保障房REIT	4.52	30.22		1.16	64.04	3.76	5.31
	508077.SH	华夏华润有巢REIT	5.34	39.88		1.10	84.71	4.12	5.24
	508031.SH	国君宽庭保租房REIT	5.63	5.33		1.02	100.00	4.06	0.00
消费类	508011.SH	嘉实物美消费REIT	4.81	2.56		1.11	100.00	6.95	0.00
	508017.SH	华夏金茂商业REIT	6.26	10.26		1.03	100.00	4.91	0.00
	180601.SZ	华夏华润商业REIT	5.71	48.65		1.00	91.18	5.10	0.00
	180602.SZ	中金印力消费REIT	6.36	100.00		0.99	0.00	0.00	0.00

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 20 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、2 单消费类 REITs、2 单高速公路 REIT、1 单保租房 REIT。

图表 36: 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	2024/4/23	特变电工新疆新能源股份有限公司	风能、光伏发电项目	11.19	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	明阳智能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	已通过	2024/5/10	宝湾物流控股有限公司	天津、南京和嘉兴宝湾物流园	12.26	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

	华夏首创奥特莱斯 REIT	已反馈	2024/4/25	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	2024/4/24	招商局公路网络科技控股股份有限公司	毫阜高速公路	37.75	15 年	路桥收费
	工银瑞信河北高速公路 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

受益于近期房地产政策持续放松以及板块内的高低切冲动，本周产权类显著跑赢经营权项目，环保能源板块全部下跌，高速板块涨少跌多。建议投资者密切关注市场无风险利率的涨跌，债券市场的资金流动性变化，公募 REITs 市场的估值定价体系的市场化改革进度，寻找投资交易机会。

5. 风险提示

REITs 基础资产项目未来经营情况具有不确定性；募集说明书中测算的未来现金流可能无法准确反映实际情况；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。