

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)	1053.07
行业流通市值(亿元)	519.49

行业-市场走势对比



公司持有该股票比例

相关报告

公募 REITs 行业周报-20240525

■ 本周 REITs 指数下跌 0.47%，沪深 300 累计下跌 2.08%，中证 500 指数下跌 3.25%，中证全债指数上涨 0.13%，中债 1 年期国债指数上涨 0.04%，中债 10 年期国债指数上涨 0.11%，中证转债指数下跌 0.35%。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、-0.42、0.64，与沪深 300、中证 500 相关性分别为 0.31、0.39。

■ 行业基本情况

重点政策: 5 月 21 日，国家发改委、水利部、财政部、人民银行、住建部、交通运输部联合发布《支持基础设施和公用事业特许经营项目发行 REITs》，提出积极支持符合条件的特许经营项目发行 REITs。

重点事件: 1) 5 月 22 日，华泰江苏交控等 6 单高速 REITs 发布 2024 年 4 月主要运营数据公告。2) 5 月 23 日，据深交所官网，招商基金招商公路 REIT 正式获批。3) 5 月 24 日，华夏北京保障房 REIT 正式启动市场首个保租房公募 REITs 扩募项目。4) 5 月 24 日，根据上交所官网，华安百联消费 REIT 正式获批。5) 5 月 24 日，证监会以及深交所官网信息显示，华夏大悦城购物中心 REIT 已正式申报，底层资产为成都大悦城购物中心项目。。

交易量: 本周 REITs 交易活跃度提高，周内交易金额为 18.3 亿 (+3.6%)，日均换手率为 0.7% (+0.0pct)，其中，高速公路 5.3 亿 (-9.8%)、0.6% (-0.1pct)，生态环保 1.2 亿 (-5.0%)、1.4% (-0.1pct)，清洁能源 3.6 亿 (+38.4%)、0.9% (+0.2pct)，产业园区 4.8 亿 (-1.2%)、0.9% (0.0pct)，仓储物流 1.8 亿 (+22.3%)、1.2% (-0.8pct)，保租房 1.6 亿 (+30.2%)、0.8% (-2.3pct)，消费类 0.7 亿 (-44.1%)、0.6% (-4.9pct)。

■ 投资建议:

本周国家发改委部等联合发布基础设施和公用特许经营项目发行 REITs 支持政策，此外申报、发行、扩募同步推进。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；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

5月21日，国家发改委、水利部、财政部、人民银行、住建部、交通运输部联合发布《支持基础设施和公用事业特许经营项目发行REITs》，提出积极支持符合条件的特许经营项目发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）。

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
2024/05/21	国家发改委、水利部、财政部、人民银行、住建部、交通运输部	《支持基础设施和公用事业特许经营项目发行REITs》	近日，国务院公报转发国家发改委、水利部、财政部、人民银行、住建部、交通运输部等六部门联合发布的《基础设施和公用事业特许经营管理办法》，提出：积极支持符合条件的特许经营项目发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）。

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) 5月22日，华泰江苏交控等6单高速REITs发布2024年4月主要运营数据公告。2) 5月23日，据深交所官网，招商基金招商公路REIT正式获批。3) 5月24日，华夏北京保障房REIT正式启动市场首个保租房公募REITs扩募项目。4) 5月24日，根据上交所官网，华安百联消费REIT正式获批。5) 5月24日，证监会以及深交所官网信息显示，华夏大悦城购物中心REIT已正式申报，底层资产为成都大悦城购物中心项目。

图表 2: 本周上市审核公告汇总

主体	时间	内容
华夏北京保障房REIT	2024/05/23	本基金发布《拟扩募并新购入基础设施项目的公告》，扩募资产为北京市房山区朗悦嘉园项目、通州区光机电项目、大兴区盛悦家园项目、海淀区温泉凯盛家园项目。
华安百联消费REIT	2024/05/24	获批通过，底层资产为上海又一城购物中心。项目建筑面积总计12.50万平方米，估值调整为23.32亿元(较之前的24.86亿元下调6%)，平均估值单价约18,656元/平方米。
招商基金招商公路高速公路REIT	2024/05/24	项目获批通过该，底层资产为亳阜高速(济广高速安徽省亳州至阜阳段)的收费公路权益，据最新的反馈问询函显示估值已从最初的42.81亿元调降为37.75亿元(估值下调11.82%)
华夏大悦城购物中心REIT	2024/05/24	深交所官网信息显示，华夏大悦城购物中心REIT已正式申报，底层资产为成都大悦城购物中心项目。

图表 3: 高速公路4月运营数据汇总

主体	时间	内容
华夏中国交建REIT	2024/05/20	本基金基础资产嘉通高速2024年4月主要运营数据如下：日均收费车流量当月为21,679辆次，当月环比变动-4.8%，当月同比变动-7.0%，2024年

		累计 23,586 辆次，累计同比变动-12.9%。路费收入当月 3,312 万元，当月环比变动-6.7%，当月同比变动-8.6%，2024 年累计 14,001 万元，累计同比变动-9.9%。
华夏越秀高速 REIT	2024/05/21	2024 年 4 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日期间，湖北汉孝高速主要运营数据如下：日均收费车流量当月为 31,433 辆次，当月环比变动-9.2%，当月同比变动 4.7%，2024 年累计 32,905 辆次，累计同比变动-6.2%。路费收入当月 1,916 万元，当月环比变动-10.1%，当月同比变动 0.4%，2024 年累计 7,699 万元，累计同比变动-8.1%。
华泰江苏交控 REIT	2024/05/22	本基金基础资产沪苏浙高速公路 2024 年 4 月主要运营数据如下：日均收费车流量当月为 35,649 辆次，当月环比变动-5.80%，当月同比变动-6.21%，2024 年累计 36,528 辆次，累计同比变动-5.88%。路费收入当月 2,937.95 万元，当月环比变动-8.38%，当月同比变动-10.93%，2024 年累计 11,755.02 万元，累计同比变动-7.51%。
国金中国铁建 REIT	2024/05/22	本基金基础资产渝遂高速（重庆段）2024 年 4 月主要运营数据如下：日均收费车流量当月为 24448 辆次，当月环比变动-2.01%，当月同比变动 1.13%，2024 年累计 26532 辆次，累计同比变动-0.67%。路费收入当月 6295.36 万元，当月环比变动-2.82%，当月同比变动-1.98%，2024 年累计 24743.99 万元，累计同比变动-0.37%。
浙商沪杭甬 REIT	2024/05/22	本基金所投资的杭徽高速在 2024 年 4 月实现的车流量及收费情况如下：日均收费车流量当月为 26820 辆次，当月环比变动-1.61%，当月同比变动 0.29%，2024 年累计 31604 辆次，累计同比变动 3.63%。路费收入当月 6056.87 万元，当月环比变动-4.87%，当月同比变动 3.19%，2024 年累计 25087.73 万元，累计同比变动 1.65%。
中金山东高速 REIT	2024/05/25	鄄菏高速 2024 年 4 月主要运营数据如下：日均收费车流量当月为 23,456 辆次，当月环比变动 4.1%，当月同比变动-0.9%，2024 年累计 23,074 辆次，累计同比变动-1.1%。路费收入当月 2,738 万元，当月环比变动 4.8%，当月同比变动 0.9%，2024 年累计 9,846 万元，累计同比变动-3.8%。

来源：Wind、公司公告、中泰证券研究所

图表 4：本周业绩会及调研活动公告汇总

主体	时间	文件名称	内容
中金普洛斯 REIT	2024/05/21	《关于举办投资者开放日活动的公告》	活动日期：2024 年 5 月 22 日星期三 活动地点：普洛斯（重庆）城市配送物流中心（地址：重庆市巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号），以审核通知邮件为准
华夏越秀高速 REIT	2024/05/21	《关于举办投资者开放日活动的公告》	活动时间：2024 年 5 月 29 日（周三）上午 9:30-12:00 活动地点：湖北汉孝高速公路建设经营有限公司（湖北省武汉市黄陂区横天路 18 号）
博时蛇口产业园 REIT	2024/05/21	《关于举办投资者关系活动暨走进原始权益人活动的公告》	活动时间：2024 年 5 月 27 日（星期一）15:00-16:30 活动地点：南山区蛇口网谷国际创新中心

中金湖北科投光谷 REIT	2024/05/24	《关于召开投资者开放日活动的公告》	活动时间：2024 年 5 月 28 日（星期二）下午 14:00-17:00 活动地点：武汉市东湖高新区关山大道 1 号光谷软件园
平安广州广河 REIT	2024/05/24	《关于举办 2024 年第一次投资者开放日活动的公告》	活动时间：2024 年 5 月 30 日（星期四）10:00-16:00 活动地点：广州交通投资集团有限公司（广州市海珠区新港东路 1138 号智通广场 A 塔）、广河高速广州段项目

来源：Wind、公司公告、中泰证券研究所

图表 5：招标采购等公告汇总

主体	时间	文件名称	内容
九州通 (600998.SH)	2024/05/20	《九州通：积极推进的医药仓储物流基础设施 REITs 有望成为国内医药行业首单公募 REITs》	九州通正在积极推进医药仓储物流基础设施 REITs（以下简称“公募 REITs”）的申报发行工作，有望成为国内医药行业首单公募 REITs、医药仓储物流首单 REITs 以及湖北省首单民营企业公募 REITs。
申万宏源东久新宜	2024/05/21	《东久新宜携手申万宏源成立规模 5 亿元 Pre-REIT 基金》	东久新宜 5 月 20 日宣布，申万宏源与东久新宜联袂发起的东久新宜申万宏源智能制造基础设施园区基金完成基金备案，总投资规模为人民币 5 亿元，标志着双方在智能制造产业园区投资领域的深度合作迈入了新的阶段。
海印股份	2024/05/21	《海印股份：商业 REITs 处于向广州市发改委等有关部门咨询阶段》	海印股份（000861）5 月 17 日发布投资者关系活动记录表，公司于 2024 年 5 月 17 日接受 16 家机构调研，机构类型为其他、基金公司、证券公司、阳光私募机构。
成都武侯高新公司产业园区 REITs	2024/05/23	《武侯高新公司产业园区公募 REITs 申报发行基金管理人及财务顾问中标结果》	武侯高新公司产业园区公募 REITs 申报发行项目之基金管理、专项计划管理及财务顾问项目中标结果公告，第一中标人为华夏基金。
许昌市资产管理有限公司类 REITs	2024/05/24	《许昌市资产管理有限公司类 REITs 业务牵头协调及销售机构招标公告》	丰汇国际项目管理有限公司受许昌市资产管理有限公司的委托，对许昌市资产管理有限公司类 REITs 业务牵头协调及销售机构招标项目进行招标。
广州发展集团股份有限公司清洁能源公募 REITs	2024/05/24	《项目招标 广州发展集团股份有限公司清洁能源公募 REITs 发行及相关服务采购项目公告》	广州发展集团股份有限公司（以下简称“采购人”）就广州发展集团股份有限公司清洁能源公募 REITs 发行及相关服务采购项目（以下简称“本项目”）进行公开竞争谈判，欢迎合格响应人参与响应。

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 0.47%，沪深 300 累计下跌 2.08%，中证 500 指数下跌 3.25%，中证全债指数上涨 0.13%，中债 1 年期国债指数上涨 0.04%，中债 10 年期国债指数上涨 0.11%，中证转债指数下跌 0.35%。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、-0.42、0.64，与沪深 300、中证 500 相关性分别为 0.31、0.39。

图表 6：本周主要指数市场表现

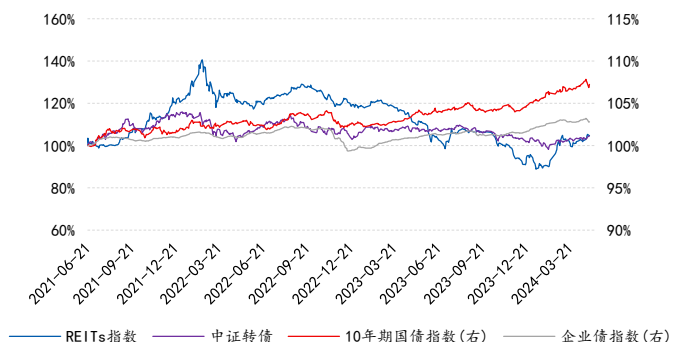
代码	名称	现价	周变动	月变动	年初至今涨幅	上市至今涨幅	近一周走势	近一月走势
000001.SH	上证综指	3088.87	-2.07%	-0.51%	3.83%	-12.37%		
000300.SH	沪深300指数	3601.48	-2.08%	-0.08%	4.97%	-29.42%		
000905.SH	中证500指数	5313.45	-3.25%	-2.35%	-2.13%	-20.19%		
000852.SH	中证1000指数	5350.11	-3.83%	-2.68%	-9.12%	-22.05%		
h11001.CSI	中证全债指数	244.42	0.13%	0.20%	3.12%	16.32%		
000012.SH	上证国债指数	212.45	0.07%	0.28%	3.12%	13.81%		
CBA14103	中债1年期国债指数	135.45	0.04%	0.15%	0.75%	4.36%		
CBA04503	中债10年期国债指数	126.27	0.11%	0.13%	2.15%	7.63%		
CBA02003	中债企业债总指数	90.27	0.12%	0.25%	1.11%	3.06%		
000832.CSI	中证转债	401.00	-0.35%	1.56%	2.61%	6.59%		
801280.SI	房地产（申万）	2195.43	-2.26%	-0.62%	-2.37%	-23.16%		
932006.CSI	中证REITs（收盘）	798.99	-0.56%	-0.74%	5.63%	-20.10%		
932006CNY01.CSI	中证REITs（收盘）全收益	937.67	-0.47%	-0.56%	8.81%	-6.23%		
-	REITs指数（全收益）	1143.77	-0.28%	1.80%	-15.31%	4.13%		

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 7：REITs 与股市相关性

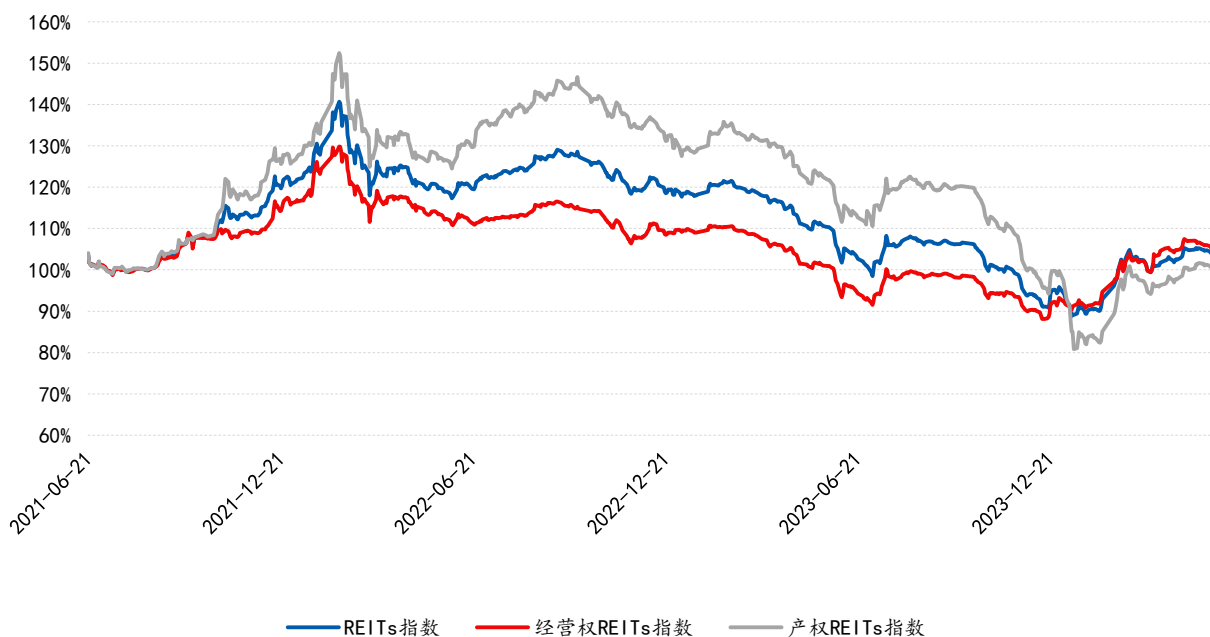

来源：Wind、中泰证券研究所

图表 8：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 8 支 REITs 上涨，2 支持平，26 支下跌，整体下跌 0.47%，其中国君临港产业园 REIT 涨幅最大为 0.96%，嘉实中国电建 REIT 跌幅最大为 4.79%，同期沪深 300 下跌 2.08%，中证 500 指数下跌 3.25%，中证全债指数上涨 0.13%，中债 1 年期国债指数上涨 0.04%，中债 10 年期国债指数上涨 0.11%，中证转债指数下跌 0.35%。

图表 9: REITs 指数整体表现


来源: Wind、中泰证券研究所

图表 10: 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	8.580	0.46%	-0.02%	0.11%	9.68%	18.71%		
	180201.SZ	平安广州广河REIT	9.593	0.47%	-0.28%	-3.25%	11.68%	-9.96%		
	180202.SZ	华夏越秀高速REIT	6.798	0.53%	-0.15%	-1.25%	12.90%	10.09%		
	508018.SH	华夏中国交建REIT	5.256	0.67%	-0.61%	0.40%	3.56%	-39.04%		
	508008.SH	国金中国铁建REIT	8.660	-0.06%	-0.07%	0.41%	15.28%	8.95%		
	508066.SH	华泰江苏交控REIT	6.415	-0.08%	-1.75%	-2.44%	1.59%	-5.95%		
	508009.SH	中金安徽交控REIT	7.577	0.25%	-0.69%	-1.74%	7.43%	-16.94%		
	508007.SH	中金山东高速REIT	7.390	0.76%	0.50%	3.79%	18.07%	12.38%		
	508033.SH	易方达深高速REIT	6.710	0.69%	0.00%	2.01%	4.61%	4.65%		
生态环保	180801.SZ	中航首钢绿能REIT	13.094	0.20%	0.79%	-1.27%	8.74%	28.30%		
	508006.SH	富国首创水务REIT	3.634	0.55%	-1.73%	0.06%	16.48%	17.77%		
清洁能源	180401.SZ	鹏华深圳能源REIT	6.521	1.35%	-0.94%	-2.80%	9.40%	36.41%		
	508028.SH	中信建投国电投REIT	10.095	0.16%	-0.65%	1.64%	9.87%	14.85%		
	508096.SH	中航京能光伏REIT	9.919	0.16%	-2.57%	1.07%	7.98%	18.71%		
	508026.SH	嘉实中国电建REIT	3.119	0.74%	-4.79%	2.84%	12.64%	16.60%		
产业园区	180101.SZ	博时蛇口产业园REIT	1.955	1.09%	-0.46%	5.96%	21.47%	-7.21%		
	508027.SH	东吴苏园产业REIT	3.209	1.07%	0.16%	5.77%	7.78%	-7.01%		
	508000.SH	华安张江产业园REIT	2.522	0.32%	-1.94%	1.45%	-0.23%	-7.89%		
	508099.SH	建信中关村REIT	2.492	1.96%	0.89%	5.86%	19.84%	-16.25%		
	180102.SZ	华夏合肥高新REIT	1.953	0.15%	-2.30%	1.45%	11.15%	-4.76%		
	508021.SH	国君临港产业园REIT	4.438	2.38%	0.96%	-0.02%	2.22%	13.95%		
	508088.SH	国君东久产业园REIT	3.193	0.69%	0.13%	1.69%	1.71%	12.20%		
	180103.SZ	华夏和达高科REIT	2.392	1.14%	-1.12%	2.18%	10.55%	-10.20%		
	508019.SH	中金科技光谷REIT	2.274	1.16%	-0.26%	1.43%	8.50%	-10.64%		
仓储物流	508056.SH	中金普洛斯REIT	3.606	1.26%	-0.33%	0.47%	7.39%	2.83%		
	180301.SZ	红土盐田港REIT	2.348	0.34%	0.17%	-0.68%	1.98%	12.07%		
	508098.SH	嘉实京东仓储REIT	2.870	1.09%	-0.49%	2.03%	-11.28%	-13.07%		
保租房	180501.SZ	红土深圳安居REIT	2.618	0.73%	-0.65%	1.87%	7.18%	11.14%		
	508058.SH	中金厦门安居REIT	2.836	0.00%	-0.42%	0.96%	10.63%	15.50%		
	508068.SH	华夏北京保障房REIT	2.865	0.60%	0.21%	0.63%	15.06%	20.29%		
	508077.SH	华夏华润有巢REIT	2.547	0.16%	-0.78%	2.34%	11.38%	12.11%		
	508031.SH	国君宽庭租房REIT	3.165	1.12%	0.00%	4.98%	3.84%	3.77%		
消费类	508011.SH	嘉实物美消费REIT	2.552	0.71%	-0.27%	5.85%	6.38%	7.09%		
	508017.SH	华夏金茂商业REIT	2.695	0.04%	-2.50%	6.90%	0.37%	0.94%		
	180601.SZ	华夏华润商业REIT	6.915	0.19%	-0.49%	0.84%	0.88%	0.92%		
	180602.SZ	中金印力消费REIT	3.208	0.56%	-0.87%	-1.60%	-1.60%	-1.60%		

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、0.71、0.52、0.39、0.15、-0.58、-0.73。近一个月产业园 REITs、高速公路 REITs、与对应板块相关性较强,产业园区、消费、保租房、仓储物流、清洁能源、生态环保、高速公路 REITs 指数与对应股票板块相关性系数分别为 0.79、0.74、0.71、0.29、0.19、-0.12、-0.76。

图表 11: 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	-0.732	0.353	-0.761
生态环保 REITs 指数	证监会生态环保和治理	0.391	0.212	-0.122
清洁能源 REITs 指数	清洁能源指数	0.150	-0.412	0.190

产业园区 REITs 指数	园区开发(长江)	-0.580	-0.235	0.792
仓储物流 REITs 指数	仓储物流(申万)	0.837	0.356	0.293
保租房 REITs 指数	房屋租赁指数	0.524	-0.094	0.706
消费 REITs 指数	大消费指数	0.711	0.940	0.744

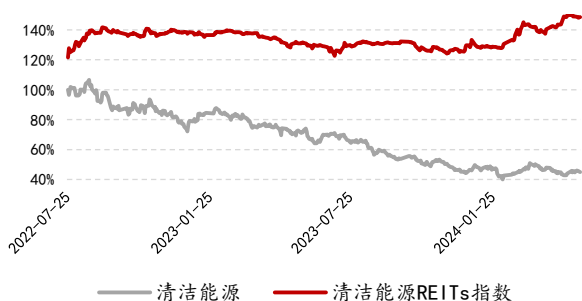
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 12: 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 13: 生态环保 REITs 及相关板块整体表现


来源: Wind、中泰证券研究所

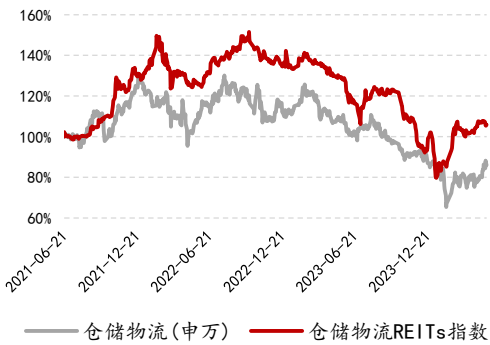
图表 14: 清洁能源 REITs 及相关板块整体表现


来源: Wind、中泰证券研究所

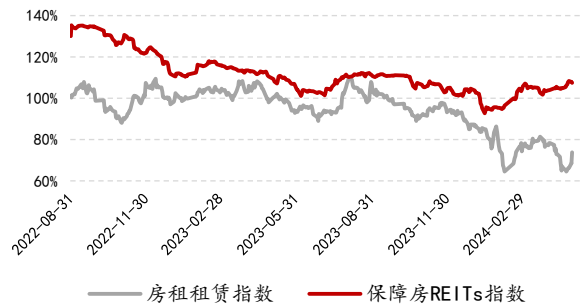
图表 15: 产业园区 REITs 及相关板块整体表现


来源: Wind、中泰证券研究所

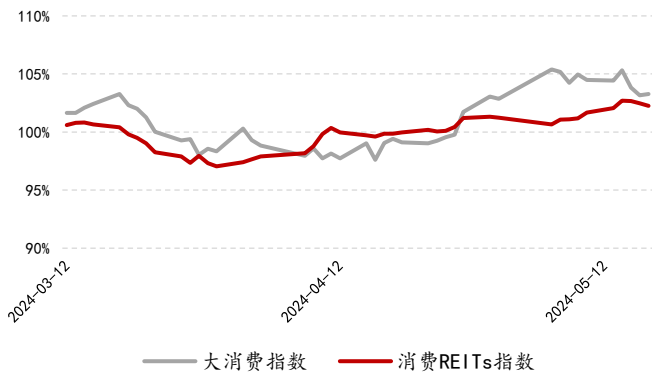
图表 16: 仓储物流 REITs 及相关板块整体表现
图表 17: 保租房 REITs 及相关板块整体表现



来源: Wind、中泰证券研究所



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 18: 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。

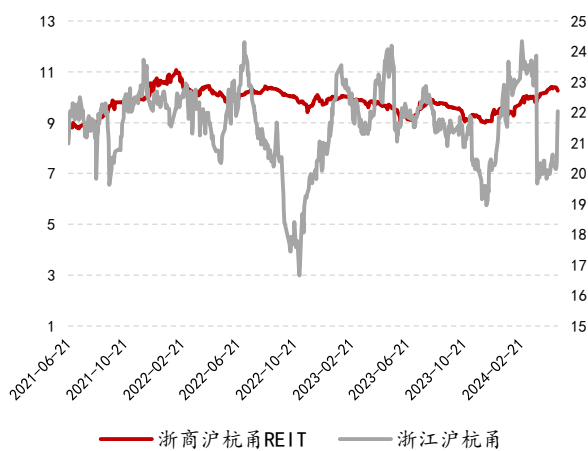
图表 19: 本周 REITs 对应上市公司表现

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	-0.641	-0.578	0.207
1052.HK	越秀交通基建	华夏越秀高速 REIT	-0.893	0.133	0.734
601800.SH	中国交建	华夏中国交建 REIT	0.068	-0.377	-0.124
601186.SH	中国铁建	国金中国铁建 REIT	-0.568	-0.480	0.228
600012.SH	皖通高速	中金安徽高速 REIT	0.192	-0.179	0.593
600350.SH	山东高速	中金山东高速 REIT	0.573	0.864	-0.285
508033.SH	深圳高速	易方达深高速 REIT	0.192	-0.149	0.593

000959.SZ	首钢股份	中航首钢绿能 REIT	0.009	0.408	-0.256
600008.SH	首创环保	富国首创水务 REIT	-0.300	-0.510	0.041
000027.SZ	深圳能源	鹏华深圳能源 REIT	-0.435	-0.280	0.360
001979.SZ	招商蛇口	博时蛇口产业园 REIT	0.749	0.280	-0.024
600895.SH	张江高科	华安张江产业园 REIT	0.278	0.607	-0.031
600848.SH	上海临港	国君临港产业园 REIT	-0.675	-0.453	-0.630
508011.SH	物美	嘉实物美消费 REIT	0.278	0.603	-0.035
000088.SZ	盐田港	红土盐田港 REIT	-0.394	0.379	-0.519
2618.HK	京东物流	嘉实京东 REIT	-0.812	-0.128	0.808
1109.HK	华润置地	华夏华润有巢 REIT	0.562	0.819	0.426
00817.HK	中国金茂	华夏金茂 REIT	0.617	0.831	0.831
1209.HK	华润万象生活	华夏华润商业 REIT	0.291	0.586	0.712
000002.SZ	万科	中金印力 REIT	-0.062	-0.062	-0.062

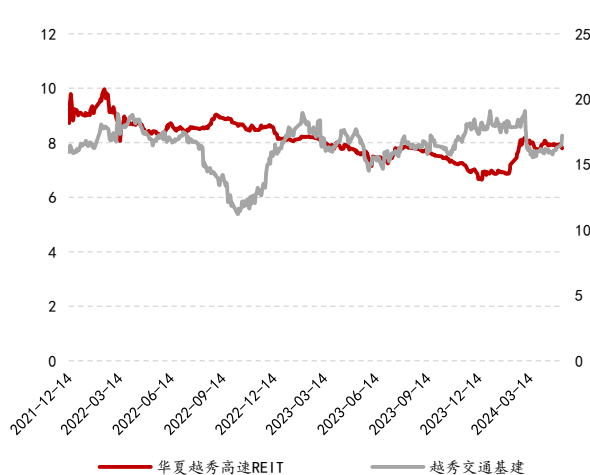
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 20: 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

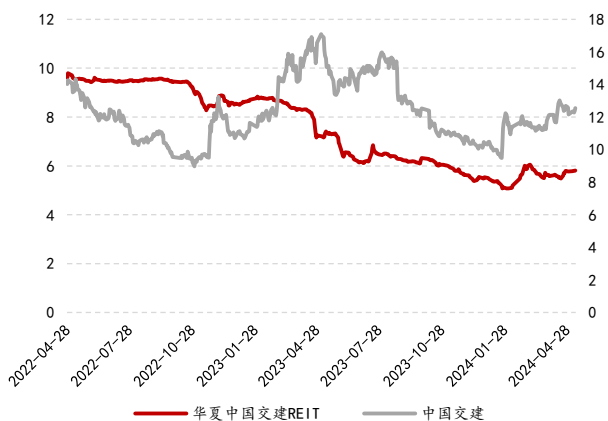
图表 21: 华夏越秀高速 REIT 与越秀交通股价(元)



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 22: 华夏中交高速 REIT 与中国交建股价(元)

图表 23: 国金中铁建 REIT 与中国铁建股价(元)

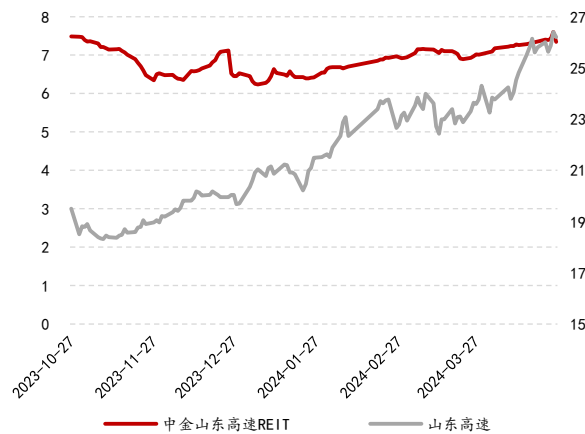
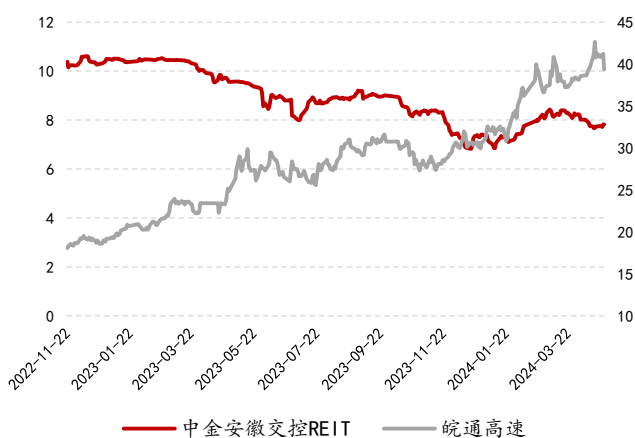


来源: Wind、中泰证券研究所

来源: Wind、中泰证券研究所

图表 24: 中金安徽交控 REIT 与皖通高速股价(元)

图表 25: 中金山东高速 REIT 与山东高速股价(元)

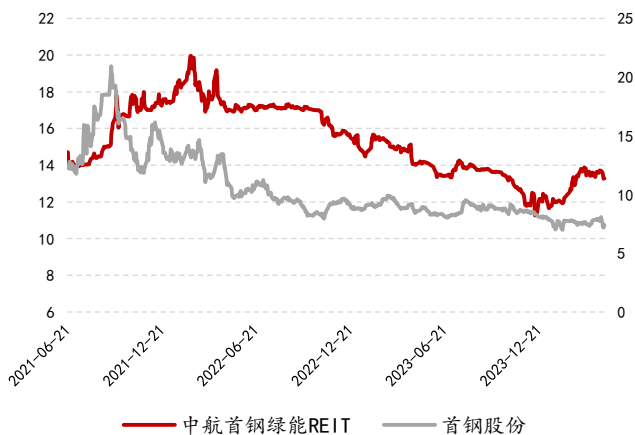


来源: Wind、中泰证券研究所

来源: Wind、中泰证券研究所

图表 26: 中航首钢绿能 REIT 与首钢股份股价(元)

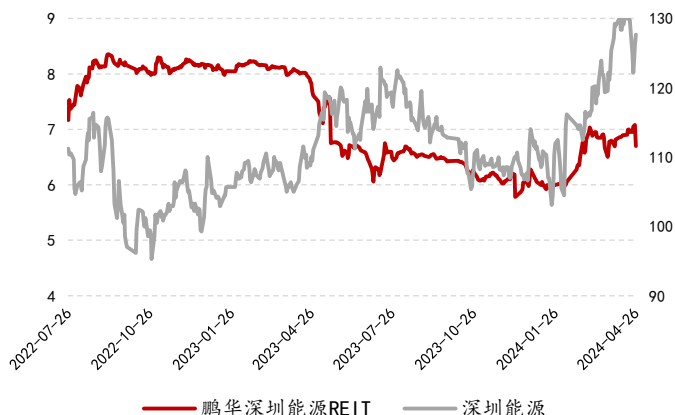
图表 27: 富国首创水务 REIT 与首创环保股价(元)



来源: Wind、中泰证券研究所

来源: Wind、中泰证券研究所

图表 28: 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 29: 博时蛇口 REIT 与招商蛇口股价(元)



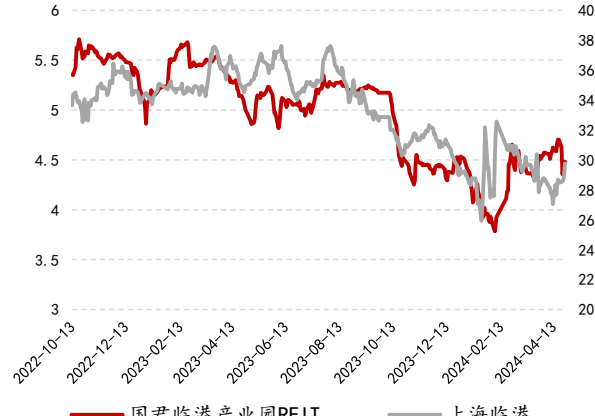
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 30: 华安张江 REIT 与张江高科股价(元)



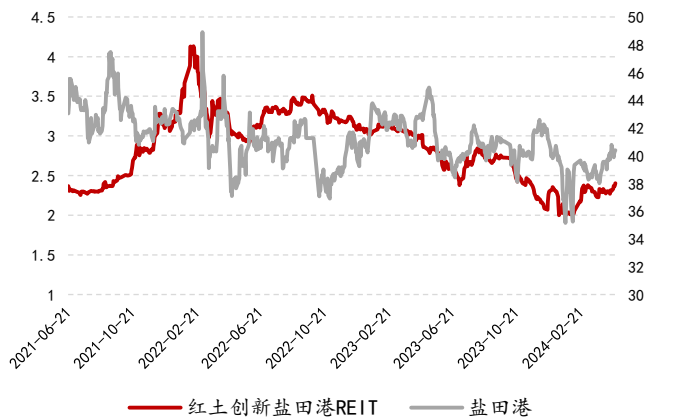
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 31: 国君临港 REIT 与上海临港股价(元)



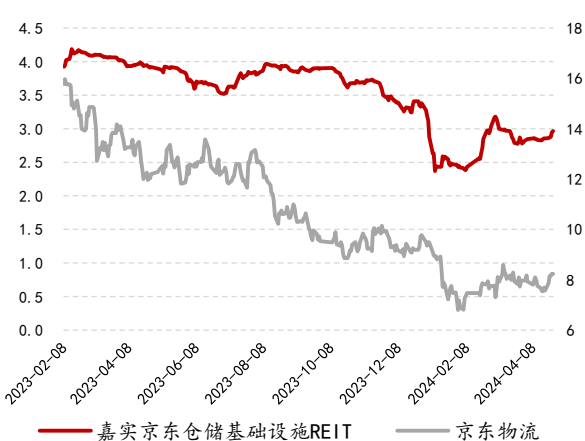
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 32: 红土盐田港 REIT 与盐田港股价(元)



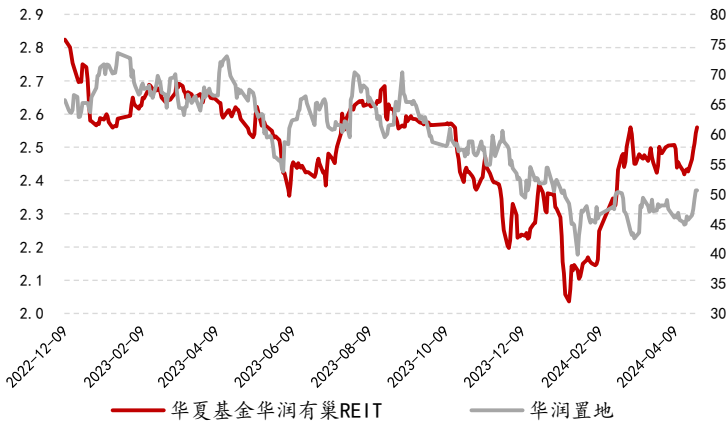
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 33: 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 34: 华润有巢 REIT 与华润置地股价(元)

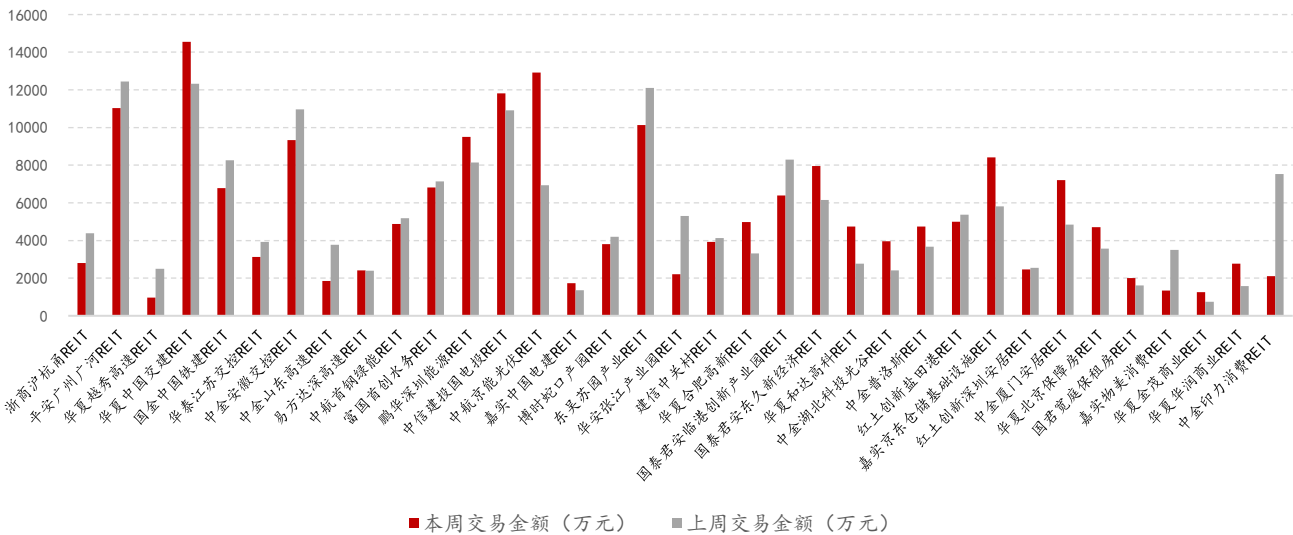


来源: Wind、中泰证券研究所

2.4.本周 REITs 市场交易情况

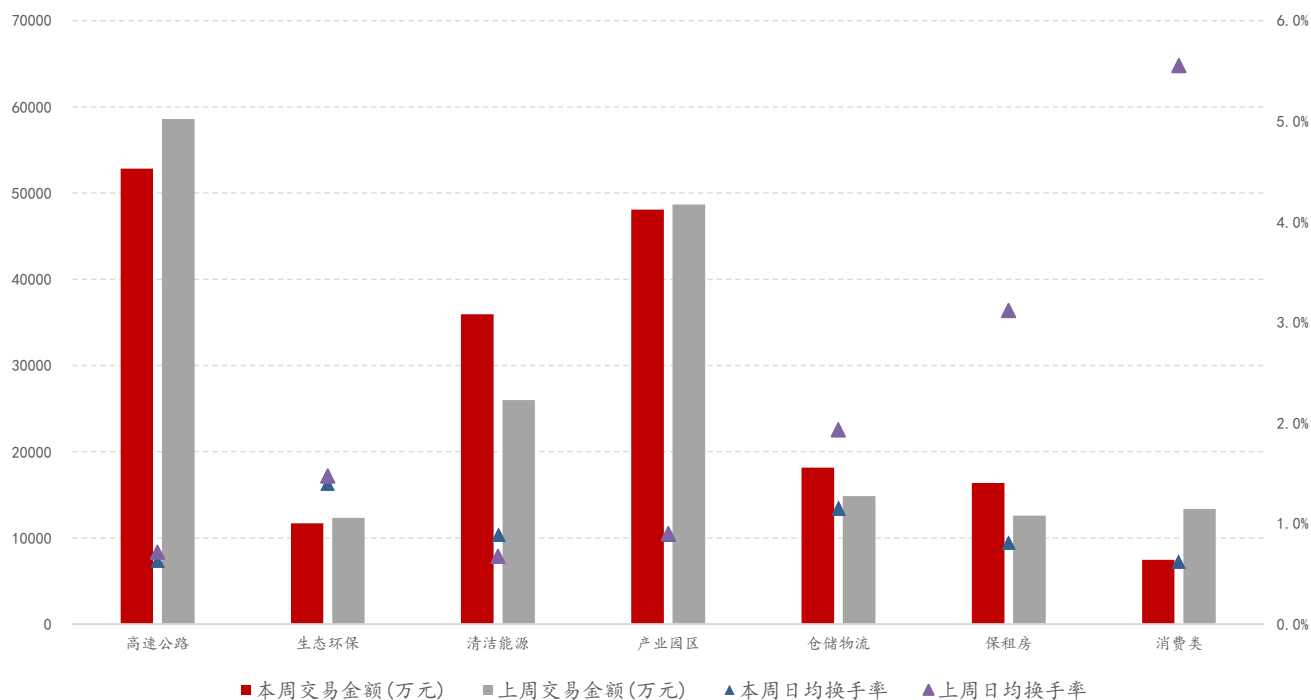
本周 REITs 交易活跃度提高, 周内交易金额为 18.3 亿 (+3.6%), 日均换手率为 0.7% (+0.0pct), 其中, 高速公路 5.3 亿(-9.8%)、0.6%(-0.1pct), 生态环保 1.2 亿(-5.0%)、1.4%(-0.1pct), 清洁能源 3.6 亿(+38.4%)、0.9%(+0.2pct), 产业园区 4.8 亿(-1.2%)、0.9%(0.0pct), 仓储物流 1.8 亿(+22.3%)、1.2%(-0.8pct), 保租房 1.6 亿(+30.2%)、0.8%(-2.3pct), 消费类 0.7 亿(-44.1%)、0.6%(-4.9pct)。

图表 35: 本周各 REITs 交易情况



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 36: 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 3.28%到 12.97%之间,其中估值收益率较高的有华夏中国交建 REIT(12.97%)、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(4.04%)、鹏华深圳能源 REIT(3.28%)。P/NAV 方面,整体在 0.58 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(1.27),P/NAV 较低的有中金安徽交控 REIT(0.78)、华夏中国交建 REIT(0.58)。

图表 37: 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	浙商沪杭甬REIT	7.14	61.27		1.25	30.67	12.07	7.34
	180201.SZ	平安广州广河REIT	11.24	72.96		0.82	0.00	9.05	8.10
	180202.SZ	华夏越秀高速REIT	7.06	78.51		1.05	8.57	7.07	9.47
	508018.SH	华夏中国交建REIT	12.97	89.04		0.58	3.16	6.22	6.10
	508008.SH	国金中国铁建REIT	5.82	50.89		0.95	5.88	13.15	11.28
	508066.SH	华泰江苏交控REIT	9.09	95.66		1.27	40.48	8.25	8.88
	508009.SH	中金安徽交控REIT	10.03	85.71		0.78	0.82	8.66	19.32
	508007.SH	中金山东高速REIT	7.56	3.60		1.06	51.75	29.96	12.05
	508033.SH	易方达深高速REIT	6.15	58.23		0.98	0.00	0.00	6.48
生态环保	180801.SZ	中航首钢绿能REIT	4.78	42.68		1.34	17.09	11.66	8.19
	508006.SH	富国首创水务REIT	4.32	72.11		1.14	13.17	9.49	7.61
清洁能源	180401.SZ	鹏华深圳能源REIT	3.28	54.67		1.10	1.12	13.78	10.73
	508028.SH	中信建投国电投REIT	4.32	5.73		1.07	78.80	9.51	10.39
	508096.SH	中航京能光伏REIT	5.65	12.19		1.09	53.00	15.83	16.35
	508026.SH	嘉实中国电建REIT	4.70	0.00		1.17	61.54	0.00	0.00
产业园区	180101.SZ	博时蛇口产业园REIT	7.24	84.65		0.85	7.14	3.65	4.17
	508027.SH	东吴苏园产业REIT	6.20	83.38		0.85	4.90	5.59	5.68
	508000.SH	华安张江产业园REIT	6.24	90.28		0.85	3.92	3.44	3.12
	508099.SH	建信中关村REIT	6.44	80.61		0.94	28.21	4.16	3.28
	180102.SZ	华夏合肥高新REIT	6.25	75.95		0.90	16.54	5.53	5.55
	508021.SH	国君临港产业园REIT	6.44	70.92		1.05	9.34	4.48	4.44
	508088.SH	国君东久产业园REIT	6.93	77.49		1.06	7.34	5.22	5.04
	180103.SZ	华夏和达高科REIT	6.73	70.50		0.86	20.70	4.86	5.26
	508019.SH	中金科投光谷REIT	6.64	46.79		0.86	40.54	5.64	3.14
	508056.SH	中金普洛斯REIT	6.16	80.70		0.99	7.42	4.35	5.01
仓储物流	180301.SZ	红土盐田港REIT	5.55	79.72		1.02	12.61	4.07	4.34
	508098.SH	嘉实京东仓储REIT	6.57	81.53		0.85	9.43	5.35	6.45
	180501.SZ	红土深圳安居REIT	4.04	54.44		1.06	35.39	4.07	3.90
保租房	508058.SH	中金厦门安居REIT	5.04	44.36		1.10	57.72	4.06	4.05
	508068.SH	华夏北京保障房REIT	4.59	42.93		1.14	60.10	3.80	5.38
	508077.SH	华夏华润有巢REIT	5.39	47.58		1.08	53.52	4.19	6.29
	508031.SH	国君宽庭保租房REIT	5.53	9.41		1.04	96.63	3.98	0.00
	508011.SH	嘉实物美消费REIT	5.24	20.41		1.07	82.35	7.22	0.00
消费类	508017.SH	华夏金茂商业REIT	6.43	40.82		1.01	76.47	5.01	0.00
	180601.SZ	华夏华润商业REIT	5.67	17.02		1.00	75.51	5.10	0.74
	180602.SZ	中金印力消费REIT	6.41	100.00		0.98	37.50	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 22 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、2 单保租房 REIT。

图表 38: 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	博时津开科工产业园 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	已反馈	2024/5/12	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	已通过	2024/5/14	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	已通过	2024/5/6	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	已通过	2024/5/24	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
	华夏大悦城购物中心 REIT	已申报	2024/5/24	卓远地产(成都)有限公司	-	-	-	租金收入
高速公路	招商基金招商公路高速公路 REIT	注册生效	2024/5/24	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 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、上海幸福菜项目和苏州天荟项目	9.86	51 年	租金收入
	华夏北京保障房 REIT (扩募)	已申报	2024/5/23	北京保障房中心有限公司	北京市房山区朗悦嘉园项目、通州区光机电项目、大兴区盛悦家园项目、海淀区温泉凯盛家园项目	-	-	租金收入

来源：交易所、中泰证券研究所

4. 投资观点

本周国家发改委等联合发布基础设施和公用特许经营项目发行 REITs 支持政策，此外申报、发行、扩募同步推进。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；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。本报告仅供本公司的客户使用。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。