

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)	1051.43
行业流通市值(亿元)	513.54

行业-市场走势对比



相关报告

公募 REITs 行业周报-20240616

一周行情回顾

本周 REITs 指数下跌 0.07%，沪深 300 累计下跌 0.91%，中证 500 指数上涨 0.08%，中证全债指数上涨 0.20%，中债 1 年期国债指数上涨 0.03%，中债 10 年期国债指数上涨 0.14%，中证转债指数上涨 0.10%。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-0.44、-0.43、0.64，与沪深 300、中证 500 相关性分别为 0.32、0.40。

行业基本情况

重点事件: 1) 本周平安广州广河、博时招商蛇口、中航首钢绿能、东吴苏园、浙商沪杭甬、中金湖北科投等 6 单 REITs 发布基金份额解除限售的公告。2) 6 月 12 日，中航首钢 REIT 原始权益人首钢基金发函，自本次满三周年解除限售之日起 36 个月内不减持。3) 6 月 13 日，明阳智能新能源 REIT 对上交所的反馈意见进行了回复，基础设施项目资产估值由申报稿的 13.25 亿元下调至 12.32 亿元，估值下调 0.93 亿元 (7%)。4) 6 月 14 日，华夏深国际 REIT 发布基金份额发售的公告，本基金募集期为 2024 年 6 月 17 日起至 2024 年 6 月 21 日止，份额发售价格为 2.490 元/份。5) 6 月 15 日，华夏特变电工 REIT 发布申购比例公告，其中网下投资者和公众投资者申请确认比例分别为 1.47% 和 0.22%，其中公众投资者有效认购基金份额数量为 121.096 亿份，为公众发售初始基金份额数量的 448.52 倍。

交易量: 本周 REITs 交易活跃度降低，周内交易金额为 12.7 亿 (-32.6%)，日均换手率为 0.5% (-0.2pct)，其中，高速公路 4.3 亿 (-32.7%)、0.5% (-0.3pct)，生态环保 0.8 亿 (-5.7%)、0.9% (-0.1pct)，清洁能源 1.7 亿 (-39.0%)、0.4% (-0.3pct)，产业园区 3.5 亿 (-33.1%)、0.7% (-0.3pct)，仓储物流 1.2 亿 (-23.5%)、0.8% (-1.3pct)，保租房 1.1 亿 (-15.6%)、0.5% (-2.7pct)，消费类 0.7 亿 (-3.3%)、0.6% (-2.4pct)。

投资建议:

REITs 市场将满三周年之际，华夏特变电工新能源 REIT 获得资金热捧，市场热度持续，持续看好后市，建议逢低可入。此外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. 本周市场主要动态

1) 本周平安广州广河、博时招商蛇口、中航首钢绿能、东吴苏园、浙商沪杭甬、中金湖北科投等 6 单 REITs 发布基金份额解除限售的公告。2) 6 月 12 日，中航首钢 REIT 原始权益人首钢基金发函，自本次满三周年解除限售之日起 36 个月内不减持。3) 6 月 13 日，明阳智能新能源 REIT 对上交所的反馈意见进行了回复，基础设施项目资产估值由申报稿的 13.25 亿元下调至 12.32 亿元，估值下调 0.93 亿元(7%)。4) 6 月 14 日，华夏深国际 REIT 发布基金份额发售的公告，本基金募集期为 2024 年 6 月 17 日起至 2024 年 6 月 21 日止，份额发售价格为 2.490 元/份。5) 6 月 15 日，华夏特变电工 REIT 发布申购比例公告，其中网下投资者和公众投资者申请确认比例分别为 1.47%和 0.22%，其中公众投资者有效认购基金份额数量为 121.096 亿份，为公众发售初始基金份额数量的 448.52 倍。

图表 1: 本周上市及发行公告汇总

主体	时间	文件名称	内容
华夏特变电工新能源 REIT	2024/6/8 至 14	《基金份额发售公告》、《认购申请比例公告》等	本基金发售价格为 3.879 元/份，发售规模为 3 亿份，初始战略配售基金份额数量为 21,000.00 万份，网下发售的初始基金份额数量为 6,300.00 万份，公众投资者认购的初始基金份额数量为 2,700.00 万份，募集期自 2024 年 6 月 12 日起至 2024 年 6 月 13 日止。其中网下投资者和公众投资者有效认购申请确认比例分别为 1.4746846%和 0.2229644%。
华夏华润商业 REIT	2024/6/12	《流动性服务商的公告》	自 2024 年 6 月 12 日起，本公司新增中信建投证券股份有限公司为华夏华润商业 REIT 的流动性服务商。
华夏深国际 REIT	2024/6/14	《基金份额发售公告》等	华夏深国际 REIT 于 2024 年 6 月 17 日正式发售。本基金发售价格为 2.490 元/份，发售规模为 6 亿份，预计募集资金总额为 14.94 亿元。
工银河北高速 REIT	2024/6/14	《公众投资者发售部分提前结束募集暨进行比例配售的公告》	本基金原定的公众投资者募集期限为自 2024 年 6 月 11 日起至 2024 年 6 月 14 日(含)。截止 2024 年 6 月 13 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 6 月 13 日为公众投资者最后认购日

来源: Wind、公司公告、中泰证券研究所

图表 2: 本周解除限售公告汇总

主体	时间	内容
东吴苏园产业 REIT	2024/6/12	本基金部分战略配售份额将于 2024 年 6 月 21 日解除限售，本次战略配售份额上市流通前，可在二级市场直接交易的本基金流通份额为 540,000,000 份，占本基金全部基金份额的 60%。本次战略配售份额解禁后，可流通份额合计为 720,000,000 份，占本基金全部基金份额的 80%。

平安广州广河 REIT	2024/6/13	本基金部分战略配售份额将于 2024 年 6 月 21 日解除限售。本次解除限售份额为 217,000,000 份，占本基金全部基金份额的 31%，均为场内份额解除限售。本次战略配售份额上市流通前，可在二级市场直接交易的本基金流通份额为 343,000,000 份，占本基金全部基金份额的 49%。本次战略配售份额解禁后，可流通份额合计为 560,000,000 份，占本基金全部基金份额的 80%。
中航首钢绿能 REIT	2024/6/13	本基金部分战略配售份额将于 2024 年 6 月 21 日解除限售，本次场内解除限售份额及场外解除锁定份额共计 20,000,000 份，其中场内解除限售份额 20,000,000 份，场外解除锁定份额为 0 份。本次战略配售份额上市流通前，可在二级市场直接交易的本基金流通份额为 60,000,000 份，占本基金全部基金份额的 60%。本次战略配售份额解禁后，可流通份额合计为 80,000,000 份，占本基金全部基金份额的 80%。
博时蛇口产业园 REIT	2024/6/13	本基金部分战略配售份额将于 2024 年 6 月 21 日解除限售。本次战略配售份额上市流通前，可在二级市场直接交易的本基金流通份额为 955,946,372 份，占本基金全部基金份额的 67.27%。本次战略配售份额解禁后，可流通份额合计为 1,063,946,372 份，占本基金全部基金份额的 74.87%。
浙商沪杭甬 REIT	2024/6/14	本基金部分战略配售份额将于 2024 年 6 月 21 日解除限售，本次解除限售份额共计 194,726,908 份，其中场内解除份额 194,726,908 份，不涉及场外份额解除锁定。本次战略配售份额上市流通前，可在二级市场直接交易的本基金流通份额为 205,273,092 份，占本基金全部基金份额的 41.05%。本次战略配售解禁份额为 194,726,908 份，占本基金全部基金份额的 38.95%，本次战略配售份额解禁后，可流通份额合计为 400,000,000 份，占本基金全部基金份额的 80%。
中金湖北科投 REIT	2024/6/16	自 2024 年 7 月 1 日起满足解除限售条件，本次战略配售份额上市流通前，可在二级市场直接交易的本基金流通份额为 210,000,000 份，占本基金全部基金份额的 35.00%。本次战略配售份额解禁后，可流通份额合计为 396,000,000 份，占本基金全部基金份额的 66.00%。

来源：Wind、公司公告、中泰证券研究所

图表 3：本周收益分配公告汇总

主体	时间	文件名称	内容
华夏合肥高新 REIT	2024/06/03	《基金收益分配的公告》	6 月 3 日，发布基金收益分配公告，收益分配基准日为 2024 年 3 月 31 日，分红方案为 0.2703 元/10 份；权益登记日为 2024 年 6 月 5 日，场内除息日为 2024 年 6 月 6 日，场外除息日为 2024 年 6 月 5 日。
华夏和达高科 REIT	2024/06/04	《收益分配的公告》	6 月 4 日，发布基金收益分配公告，收益分配基准日为 2024 年 3 月 31 日，分红方案为 0.2948 元/10 份；权益登记日为 2024 年 6 月 6 日，场内除息日为 2024 年 6 月 7 日，场外除息日为 2024 年 6 月 6 日。

华夏越秀 高速 REIT	2024/ 06/05	《收益分配的公 告》	6月5日，发布基金收益分配公告，收益分配基准日为2024年3月31日，分红方案为1.1330元/10份；权益登记日为2024年6月7日，场内除息日为2024年6月11日，场外除息日为2024年6月7日。
-----------------	----------------	---------------	---

来源：Wind、公司公告、中泰证券研究所

图表 4: 招标采购等公告汇总

主体	时间	文件名称	内容
赛里木湖基础设施 REITs	2024/6/12	《2021年-2023年年度审计采购公告》	本赛里木湖 REITs 项目 2021 年-2023 年年度审计已由项目审批/核准/备案机关批准，项目资金来源为自筹资金 130 万元，招标人为博州赛里木文化旅游投资集团有限公司。本项目已具备招标条件，现招标方式为其它方式。招标文件的获取时间:从 2024 年 06 月 12 日 10 时 00 分到 2024 年 06 月 14 日 20 时 00 分
杭州市水务集团有限公司基础设施公募 REITs	2024/6/6	《中标候选人公示》	第一中标候选人: 中信证券股份有限公司(牵头人)、华夏基金管理有限公司(联合体成员) 投标报价: 财务顾问费: 500 万元, 基金管理费(包含计划管理费):0.2%1 年

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 0.07%，其沪深 300 累计下跌 0.91%，中证 500 指数上涨 0.08%，中证全债指数上涨 0.20%，中债 1 年期国债指数上涨 0.03%，中债 10 年期国债指数上涨 0.14%，中证转债指数上涨 0.10%。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-0.44、-0.43、0.64，与沪深 300、中证 500 相关性分别为 0.32、0.40。

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	近一月走势
000001.SH	上证综指	3032.63	-0.61%	-1.76%	1.94%	-13.97%	
000300.SH	沪深300指数	3541.53	-0.91%	-1.07%	3.22%	-30.59%	
000905.SH	中证500指数	5213.09	0.08%	-1.80%	-3.98%	-21.70%	
000852.SH	中证1000指数	5180.65	0.53%	-3.26%	-12.00%	-24.52%	
h11001.CSI	中证全债指数	245.91	0.20%	0.46%	3.75%	17.04%	
000012.SH	上证国债指数	213.26	0.15%	0.27%	3.51%	14.24%	
CBA14103	中债1年期国债指数	135.45	0.03%	0.07%	0.75%	4.36%	
CBA04503	中债10年期国债指数	126.42	0.14%	0.43%	2.27%	7.76%	
CBA02003	中债企业债总指数	90.54	0.05%	0.16%	1.41%	3.37%	
000832.CSI	中证转债	397.47	0.10%	-0.94%	1.71%	5.65%	
801280.SI	房地产(申万)	2129.14	-0.37%	-2.44%	-5.31%	-25.48%	
932006.CSI	中证REITs(收盘)	796.64	-0.14%	0.15%	5.31%	-20.34%	
932006CNY01.CSI	中证REITs(收盘)全收益	937.23	-0.07%	0.40%	8.76%	-6.28%	

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 -0.44、-0.43、0.64，与沪深 300、中证 500 相关性分别为 0.32、0.40。

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

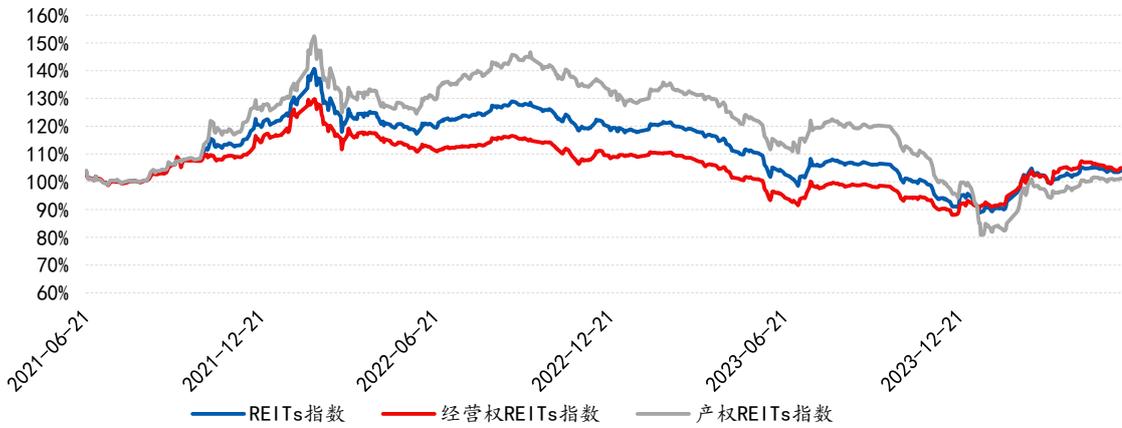


来源: Wind、中泰证券研究所

2.2. 本周 REITs 市场价格表现

本周 19 支 REITs 上涨，0 支持平，17 支下跌，整体下跌 0.07%，其中红土深圳安居 REIT 涨幅最大为 3.10%，博时蛇口产业园 REIT 跌幅最大为 2.99%，同期沪深 300 下跌 0.91%，中证 500 指数上涨 0.08%，中证全债指数上涨 0.20%，中债 1 年期国债指数上涨 0.03%，中债 10 年期国债指数上涨 0.14%，中证转债指数上涨 0.10%。

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	浙沪沪杭甬REIT	8.574	0.11%	0.22%	0.55%	9.60%	18.62%		
	180201.SZ	平安广州广河REIT	9.509	-0.20%	-1.00%	-0.95%	10.70%	-10.75%		
	180202.SZ	华夏越秀高速REIT	6.817	0.10%	0.10%	2.68%	15.10%	12.22%		
	508018.SH	华夏中国文建REIT	5.159	1.02%	0.82%	-0.86%	3.06%	-39.33%		
	508008.SH	国金中国铁建REIT	8.533	-0.25%	-0.89%	-1.47%	13.59%	7.35%		
	508066.SH	华泰江苏文控REIT	6.273	-0.24%	-0.54%	-3.61%	-0.66%	-8.03%		
	508009.SH	中金安徽文控REIT	7.370	-0.24%	-0.35%	-4.21%	4.49%	-19.20%		
	508007.SH	中金山东高速REIT	7.286	0.01%	-0.19%	-1.13%	16.41%	10.80%		
508033.SH	易方达深高速REIT	6.560	-0.06%	-0.46%	-2.31%	2.27%	2.32%			
生态环保	180801.SZ	中航首钢绿能REIT	13.197	0.14%	0.05%	1.20%	9.59%	29.31%		
	508006.SH	富国首创水务REIT	3.684	0.35%	2.08%	-0.41%	18.08%	19.39%		
清洁能源	180401.SZ	鹏华深圳能源REIT	6.597	-0.50%	-0.56%	-0.09%	10.67%	38.00%		
	508028.SH	中信建投国电投REIT	10.211	0.27%	0.57%	0.62%	11.14%	16.17%		
	508096.SH	中航京能光伏REIT	10.161	0.15%	1.14%	1.04%	10.61%	21.61%		
	508026.SH	嘉实中国电建REIT	3.163	0.06%	-1.09%	-2.65%	14.23%	18.24%		
产业园区	180101.SZ	博时蛇口产业园REIT	1.884	-0.84%	-2.99%	-3.19%	17.06%	-10.58%		
	508027.SH	东吴苏园产业REIT	3.234	0.15%	0.43%	2.21%	8.62%	-6.28%		
	508000.SH	华安张江产业园REIT	2.473	-0.36%	-1.08%	-3.85%	-2.16%	-9.68%		
	508099.SH	建信中关村REIT	2.379	-0.38%	-1.94%	-4.00%	14.41%	-20.04%		
	180102.SZ	华夏合肥高新REIT	1.935	-0.26%	-1.43%	-0.87%	11.64%	-4.33%		
	508021.SH	国君临港产业园REIT	4.433	-0.11%	0.61%	0.50%	2.10%	13.83%		
	508088.SH	国君东久产业园REIT	3.198	0.19%	-0.19%	0.25%	1.87%	12.38%		
	180103.SZ	华夏和达高科REIT	2.474	0.16%	-0.04%	3.99%	15.68%	-6.03%		
	508019.SH	中金科技光谷REIT	2.414	-0.12%	0.67%	6.11%	15.18%	-5.13%		
仓储物流	508056.SH	中金普洛斯REIT	3.585	0.14%	-0.36%	-1.29%	6.77%	2.23%		
	180301.SZ	红土盐田港REIT	2.333	0.04%	-0.81%	1.88%	1.33%	11.36%		
	508098.SH	嘉实京东仓储REIT	2.831	-0.25%	0.14%	-1.80%	-12.48%	-14.25%		
保租房	180501.SZ	红土深圳安居REIT	2.758	0.88%	3.10%	6.24%	12.91%	17.08%		
	508058.SH	中金厦门安居REIT	2.963	1.47%	1.86%	4.07%	15.58%	20.67%		
	508068.SH	华夏北京保障房REIT	2.893	0.14%	1.05%	0.73%	16.19%	21.47%		
	508077.SH	华夏华润有巢REIT	2.595	0.12%	1.01%	2.00%	13.48%	14.22%		
	508031.SH	国君宽庭保租房REIT	3.179	0.60%	0.60%	0.51%	4.30%	4.23%		
消费类	508011.SH	嘉实物美消费REIT	2.599	0.50%	0.46%	-2.04%	8.34%	9.06%		
	508017.SH	华夏金茂商业REIT	2.730	1.49%	1.45%	-0.60%	2.51%	3.09%		
	180601.SZ	华夏华润商业REIT	6.910	0.09%	0.07%	-0.42%	0.81%	0.85%		
	180602.SZ	中金印力消费REIT	3.206	-0.09%	-0.37%	-1.54%	-1.66%	-1.66%		

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、0.52、0.50、0.39、0.06、-0.57、-0.71。近一个月与对应板块相关性较强，消费、仓储物流、生态环保、产业园区、高速公路、清洁能源、保租房 REITs 指数与对应股票板块相关性系数分别为 0.63、0.41、0.20、-0.11、-0.13、-0.34、-0.65。

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	-0.713	0.254	-0.128
生态环保 REITs 指数	证监会生态环保和治理	0.390	0.190	0.203
清洁能源 REITs 指数	清洁能源指数	0.056	-0.640	-0.340
产业园区 REITs 指数	园区开发(长江)	-0.572	-0.414	-0.115
仓储物流 REITs 指数	仓储物流(申万)	0.839	0.495	0.408
保租房 REITs 指数	房屋租赁指数	0.502	-0.181	-0.654
消费 REITs 指数	大消费指数	0.523	0.526	0.630

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



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



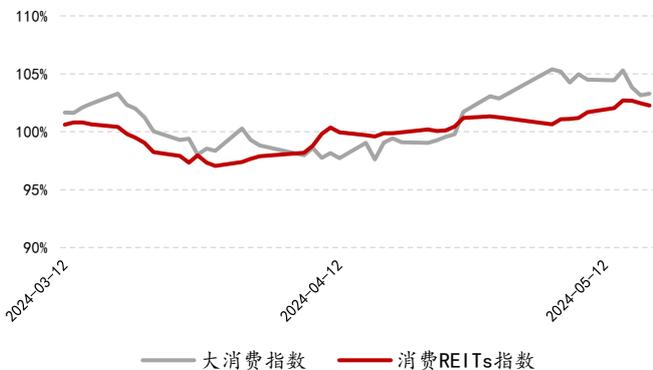
来源：Wind、中泰证券研究所

图表 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 17: 消费类 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 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 16: 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 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	-0.483	-0.159	0.208
1052. HK	越秀交通基建	华夏越秀高速 REIT	-0.526	-0.626	0.726
601800. SH	中国交建	华夏中国交建 REIT	0.520	0.063	-0.134
601186. SH	中国铁建	国金中国铁建 REIT	0.620	-0.278	0.302
600012. SH	皖通高速	中金安徽高速 REIT	-0.419	0.022	0.592
600350. SH	山东高速	中金山东高速 REIT	0.105	0.823	-0.242
508033. SH	深圳高速	易方达深高速 REIT	-0.419	0.094	0.592
000959. SZ	首钢股份	中航首钢绿能 REIT	-0.694	0.610	-0.242
600008. SH	首创环保	富国首创水务 REIT	0.508	-0.538	0.032
000027. SZ	深圳能源	鹏华深圳能源 REIT	-0.537	-0.319	0.318
001979. SZ	招商蛇口	博时蛇口产业园 REIT	0.010	0.507	-0.028
600895. SH	张江高科	华安张江产业园 REIT	-0.782	-0.108	-0.046
600848. SH	上海临港	国君临港产业园 REIT	-0.287	-0.566	-0.636
508011. SH	物美	嘉实物美消费 REIT	-0.782	-0.330	-0.050
000088. SZ	盐田港	红土盐田港 REIT	-0.292	0.553	-0.524
2618. HK	京东物流	嘉实京东 REIT	0.516	0.297	0.811
1109. HK	华润置地	华夏华润有巢 REIT	0.330	0.871	0.387
00817. HK	中国金茂	华夏金茂 REIT	0.746	0.852	0.837
1209. HK	华润万象生活	华夏华润商业 REIT	0.688	0.620	0.704
000002. SZ	万科	中金印力 REIT	-0.475	-0.515	-0.515

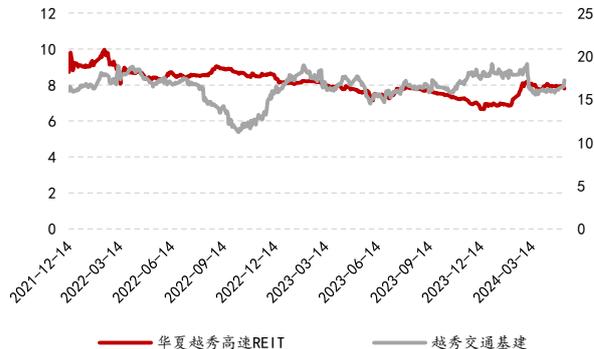
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 19: 浙商沪杭甬 REIT 与浙商沪杭甬股价(元)

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



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)



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 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

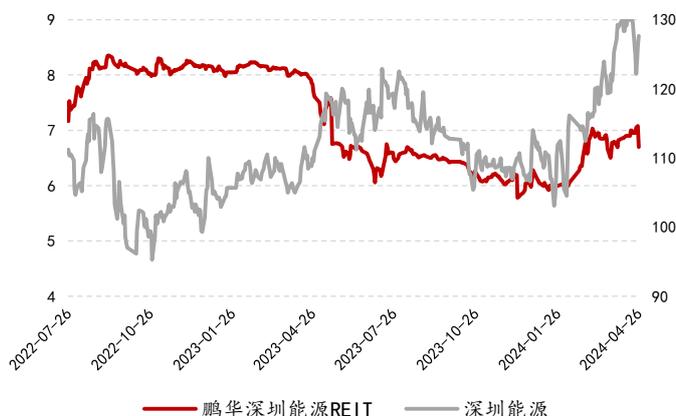
来源: Wind、中泰证券研究所

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 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 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)

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



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)

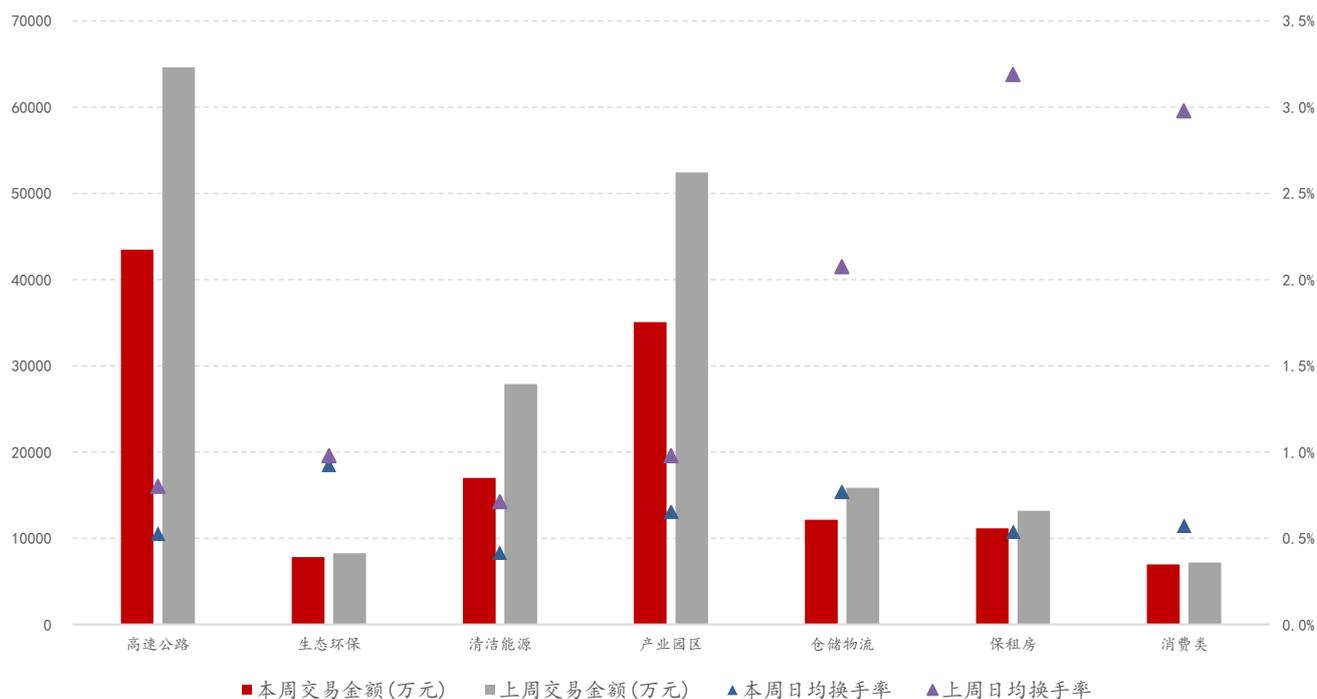

来源: Wind、中泰证券研究所

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

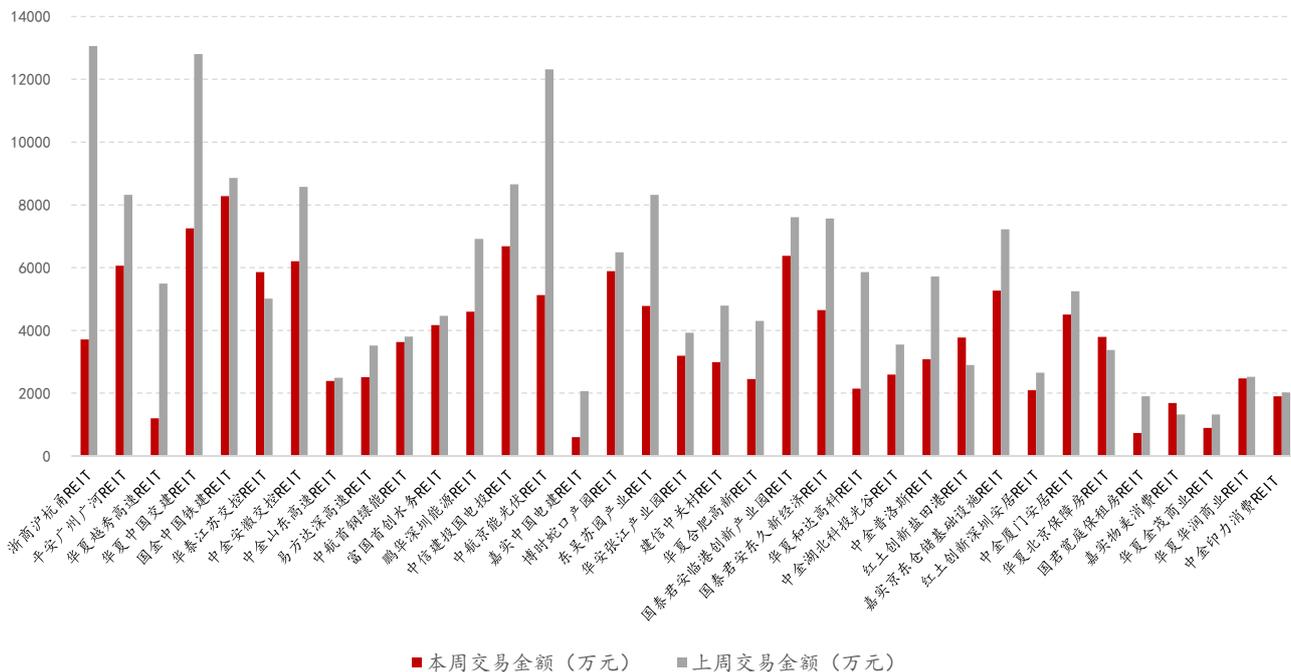
2.4.本周 REITs 市场交易情况

本周 REITs 交易活跃度降低，周内交易金额为 12.7 亿（-32.6%），日均换手率为 0.5%（-0.2pct），其中，高速公路 4.3 亿（-32.7%）、0.5%（-0.3pct），生态环保 0.8 亿（-5.7%）、0.9%（-0.1pct），清洁能源 1.7 亿（-39.0%）、0.4%（-0.3pct），产业园区 3.5 亿（-33.1%）、0.7%（-0.3pct），仓储物流 1.2 亿（-23.5%）、0.8%（-1.3pct），保租房 1.1 亿（-15.6%）、0.5%（-2.7pct），消费类 0.7 亿（-3.3%）、0.6%（-2.4pct）。

图表 34: 本周各个板块 REITs 交易情况


来源: Wind、中泰证券研究所

图表 35: 本周各 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 3.14%到 13.14%之间,其中估值收益率较高的有华夏中国交建 REIT(13.14%)、平安广州广河 REIT(11.51%),估值收益率较低的有红土深圳安居 REIT(3.82%)、鹏华深圳能源 REIT(3.14%)。P/NAV 方面,整体在 0.57 到 1.35 之间,其中 P/NAV 较高的有中航首钢绿能 REIT(1.35)、浙商沪杭甬 REIT(1.25),P/NAV 较低的有中金安徽交控 REIT(0.77)、华夏中国交建 REIT(0.57)。

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	7.27	65.29		1.25	30.17	12.07	7.35
	180201.SZ	平安广州广河REIT	11.51	76.72		0.81	0.00	9.13	8.17
	180202.SZ	华夏越秀高速REIT	6.84	70.84		1.05	8.73	7.05	7.52
	508018.SH	华夏中国交建REIT	13.14	92.47		0.57	2.51	6.34	7.61
	508008.SH	国金中国铁建REIT	6.15	62.02		0.94	5.31	13.34	11.44
	508066.SH	华泰江苏交控REIT	9.69	99.22		1.24	39.22	8.43	9.08
	508009.SH	中金安徽交控REIT	10.60	87.63		0.77	0.00	8.91	19.86
	508007.SH	中金山东高速REIT	7.79	23.87		1.05	47.10	30.39	12.22
	508033.SH	易方达深高速REIT	6.66	58.60		0.96	0.00	0.00	6.63
生态环保	180801.SZ	中航首钢绿能REIT	4.59	41.60		1.35	17.63	11.57	8.12
	508006.SH	富国首创水务REIT	4.18	67.36		1.16	14.33	9.36	7.51
清洁能源	180401.SZ	鹏华深圳能源REIT	3.14	53.41		1.12	5.66	13.62	10.61
	508028.SH	中信建投国电投REIT	4.21	4.41		1.09	75.93	9.40	10.27
	508096.SH	中航京能光伏REIT	5.32	4.75		1.11	72.54	15.45	15.96
	508026.SH	嘉实中国电建REIT	4.61	0.68		1.18	58.82	0.00	0.00
产业园区	180101.SZ	博时蛇口产业园REIT	7.55	89.39		0.82	6.06	3.78	4.33
	508027.SH	东吴苏园产业REIT	6.17	82.09		0.85	5.37	5.55	5.63
	508000.SH	华安张江产业园REIT	6.44	93.94		0.83	3.58	3.51	3.18
	508099.SH	建信中关村REIT	6.76	82.95		0.90	15.23	4.35	3.44
	180102.SZ	华夏合肥高新REIT	6.25	76.40		0.89	15.33	5.58	7.00
	508021.SH	国君临港产业园REIT	6.46	74.51		1.05	8.82	4.49	4.44
	508088.SH	国君东久产业园REIT	6.95	77.89		1.06	7.37	5.21	5.04
	180103.SZ	华夏和达高科REIT	6.45	60.28		0.89	32.11	4.70	6.28
	508019.SH	中金科投光谷REIT	6.17	32.05		0.91	66.67	5.31	2.96
	508056.SH	中金普洛斯REIT	6.22	82.23		0.98	6.75	4.37	5.04
仓储物流	180301.SZ	红土盐田港REIT	5.62	81.96		1.02	11.71	4.10	4.37
	508098.SH	嘉实京东仓储REIT	6.68	84.85		0.84	9.09	5.42	6.54
	180501.SZ	红土深圳安居REIT	3.82	28.87		1.12	63.97	3.86	3.70
保租房	508058.SH	中金厦门安居REIT	4.84	30.72		1.14	72.98	3.89	3.88
	508068.SH	华夏北京保障房REIT	4.56	34.64		1.15	59.35	3.77	5.33
	508077.SH	华夏华润有巢REIT	5.32	33.24		1.10	79.02	4.11	6.17
	508031.SH	国君宽庭保租房REIT	5.53	5.94		1.04	100.00	3.96	0.00
	508011.SH	嘉实物美消费REIT	5.07	15.38		1.09	90.48	7.09	0.00
消费类	508017.SH	华夏昆商商业REIT	6.29	24.62		1.02	74.60	4.94	0.81
	180601.SZ	华夏华润商业REIT	5.70	49.21		1.00	57.38	5.10	0.74
	180602.SZ	中金印力消费REIT	6.45	100.00		0.98	21.43	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 26 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、1 单水利设施 REITs、4 单仓储物流 REITs、3 单消费类 REITs、3 单高速公路 REIT、4 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	已反馈	2024/6/13	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	12.32	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
	华夏南京交通高速公路 REITs	已申报	2024/6/7	南京公路发展(集团)有限公司	南京绕越高速公路东南段项目	-	-	路桥收费

水利设施	银华绍兴原水水利 REITs	已申报	2024/6/7	绍兴市原水集团有限公司;绍兴柯桥水务集团有限公司;绍兴市上虞区水务投资建设有限公司	-	-	-	供水业务、发电业务收入
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
	华夏华润有巢 REIT (扩募)	已反馈	2024/5/30	有巢住房租赁(深圳)有限公司	上海市的保障性租赁住房项目	-	-	租金收入
	华夏北京保障房 REIT (扩募)	已反馈	2024/5/30	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
	红土创新深圳安居 REIT (扩募)	已申报	2024/6/1	红土创新基金管理有限公司	广东省深圳市的承福苑项目、南馨苑项目和空港花园项目三个保障性租赁住房项目	-	-	租金收入

来源：交易所、中泰证券研究所

4. 投资观点

REITs 市场将满三周年之际，华夏特变电工新能源 REIT 获得资金热捧，市场热度持续，持续看好后市，建议逢低可入。此外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。