

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	37
行业总市值(亿元)	1102.98
行业流通市值(亿元)	567.79

行业-市场走势对比



相关报告

公募 REITs 行业周报-20240630

一周行情回顾

本周 REITs 指数上涨 0.29%，沪深 300 累计下跌 0.97%，中证 500 指数下跌 3.13%，中证全债指数上涨 0.29%，中债 1 年期国债指数上涨 0.07%，中债 10 年期国债指数上涨 0.45%，中证转债指数上涨 0.46%。上市以来 REITs 与十年期国债、一年期国债、中证转债相关性分别为-0.446、-0.437、0.647，与沪深 300、中证 500 相关性分别为 0.323、0.409。

行业基本情况

重点事件: 1) 6 月 24 日，中信建投明阳智能新能源 REIT 于 2024 年 6 月 27 日进行询价，有效拟认购份额数量总和为 194,240 万份，为初始网下发售份额的 69.37 倍。2) 6 月 25 日，招商基金招商蛇口租赁住房 REIT、华夏大悦城购物中心 REIT 获交易所反馈意见。3) 6 月 26 日，工银瑞信蒙能清洁能源 REIT 正式申报。4) 6 月 27 日，华安百联消费 REIT 发布基金份额发售公告，本基金认购价格为 2.332 元/份，发售规模为 10 亿份，预计募集资金 23.32 亿。5) 6 月 28 日，华夏首创奥特莱斯 REIT 及华泰紫金南京建邺产业园 REIT 获得证监会准予注册的批复。6) 6 月 28 日，工银河北高速当日上市，首日上涨 0.04%。7) 6 月 29 日，中金普洛斯 REIT 唯一重要现金流提供方“江苏京速递”因故拟调整其租赁计划，租赁面积将于 2024 年 8 月 31 日和 2026 年 9 月 30 日分两批到期且不续约，并拟提前分批退租其他租赁面积。其占全部项目可租赁面积的 13.68%，约占项目总收入的 14.34%。8) 平安广州广河、浙商沪杭、中金山东高速、中金安徽交控等 REITs 披露 5 月运营数据。

REIT 交易量: 本周 REITs 交易活跃度提高，周内交易金额为 17.5 亿 (+15.84%)，日均换手率为 0.62% (+0.08pct)，其中，高速公路 5.8 亿 (+13.18%)、0.59% (+0.06pct)，生态环保 0.6 亿 (-32.06%)、0.65% (-0.31pct)，清洁能源 2.4 亿 (+21.6%)、0.59% (+0.08pct)，产业园区 4.6 亿 (+26.52%)、0.82% (+0.17pct)，仓储物流 2.2 亿 (+29.43%)、1.42% (-0.85pct)，保租房 1.7 亿 (+48.92%)、0.84% (-1.98pct)，消费类 1.1 亿 (+58.28%)、0.96% (-2.07pct)。

投资建议:

受制于宏观经济修复不及预期，基础设施资产运营层面或面临一定压力，持续关注后市，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) 6月24日, 中信建投明阳智能新能源 REIT 于 2024 年 6 月 27 日进行询价, 有效拟认购份额数量总和为 194,240 万份, 为初始网下发售份额的 69.37 倍。2) 6月25日, 招商基金招商蛇口租赁住房 REIT、华夏大悦城购物中心 REIT 获交易所反馈意见。3) 6月26日, 工银瑞信蒙能清洁能源 REIT 正式申报。4) 6月27日, 华安百联消费 REIT 发布基金份额发售公告, 本基金认购价格为 2.332 元/份, 发售规模为 10 亿份, 预计募集资金 23.32 亿。5) 6月28日, 华夏首创奥特莱斯 REIT 及华泰紫金南京建邺产业园 REIT 获得证监会准予注册的批复。6) 6月28日, 工银河北高速当日上市, 首日上漲 0.04%。7) 6月29日, 中金普洛斯 REIT 唯一重要现金流提供方“江苏京速递”因故拟调整其租赁计划, 租赁面积将于 2024 年 8 月 31 日和 2026 年 9 月 30 日分两批到期且不续约, 并拟提前分批退租其他租赁面积。其占全部项目可租赁面积的 13.68%, 约占项目总收入的 14.34%。8) 平安广州广河、浙商沪杭、中金山东高速、中金安徽交控等 REITs 披露 5 月运营数据。

图表 1: 发行审核公告汇总

主体	时间	文件名称	内容
工银河北高速 REIT	2024/6/24	《关于基础设施项目公司完成权属变更登记的公告》《上市交易公告书》《做市商的公告》	本基金发售价格为 5.698 元/份, 基金份额总额为 10 亿份, 其中, 机构投资者持有的基金份额为 975854539 份, 占基金总份额的 99.10%; 个人投资者持有的基金份额为 8816484 份, 占基金总份额的 0.9%。 中信证券股份有限公司、国信证券股份有限公司、申万宏源证券有限公司、中国银河证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司自 2024 年 6 月 28 日起为本基金提供做市服务。
中信建投明阳智能新能源 REIT	2024/6/24	《基金产品资料概要》《基金招募说明书》《基金托管协议》《基金合同》《询价公告》	基金管理人为中信建投基金管理有限公司; 原始权益人为北京洁源新能投资有限公司、内蒙古明阳新能源开发有限责任公司; 本基金基础设施为黄骅旧城风电场项目和红土井子风电场项目。本基金的存续期为自基金合同生效之日起 15 年, 本基金将于 2024 年 6 月 27 日进行询价, 并计划在 7 月 2 日至 7 月 3 日正式募集。
中信建投明阳智能新能源 REIT	2024/6/29	《战略投资者之专项核查报告》《基金份额发售公告》《核查事项之法律意见书》	本基金认购价格为 6.408 元/份, 本次发售, 本基金初始战略配售基金份额数量为 16,000 万份, 占发售份额总数的比例为 80%, 本基金发售价格为 6.408 元/份, 发售规模为 2 亿份, 若本次发售成功, 预计募集资金总额为 128,160 万。场外认购 1000 元起投 (含认购费), 场内认购每次认购份额为 1000 份或者其整数倍。本次发售的询价时间为 2024 年 6 月 27 日 9:00-15:00。截至本次发售询价截止日 2024 年 6 月 27 日 15:00, 基金管理人及财务顾问通过上交所“REITs 询价及认购系统”共收到 58 家网下投资者管理的 142 个配售对象的询价报价信息, 报价区间为 6.000 元/份-6.776 元/份, 拟认购

			<p>份额数量总和为 255,850 万份。</p> <p>本次网下发售有效报价的投资者数量为 53 家，管理的配售对象个数为 115 个，有效拟认购份额数量总和为 194,240 万份，为初始网下发售份额的 69.37 倍。</p>
华夏深国际 REIT	2024/6/25	《基金份额限售公告》《基金合同生效公告》等	<p>本基金为契约型封闭式，募集总额为 6 亿份，战略投资者占 80%，网下投资者占 14%，公众投资者占 6%。网下投资者和公众投资者有效认购申请确认比例分别为 60.68487213% 和 41.44877952%。</p> <p>本基金自 2024 年 6 月 28 日起开通办理场外基金份额转托管至场内的跨系统转托管业务。</p>
招商基金招商蛇口租赁住房 REIT	2024/6/25	《挂牌条件确认申请文件的审核问询函》	<p>深圳证券交易所发布关于招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金上市和招商财富招商蛇口租赁住房 1 号资产支持专项计划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。</p>
华夏大悦城购物中心 REIT	2024/6/25	《挂牌条件确认申请文件的审核问询函》	<p>深圳证券交易所发布关于华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金上市和中信证券-大悦城购物中心 1 号资产支持专项计划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。</p>
华夏特变电工新能源 REIT	2024/6/27	《上市交易公告书提示性公告》《上市交易公告书》	<p>基金管理人为华夏基金管理有限公司，原始权益人为特变电工新疆新能源股份有限公司，基础设施资产为哈密东南部山口光伏园区 150MWp 光伏发电项目。本基金存续期限为自基金合同生效之日起 18 年。发售价格为 3.879 元/份，基金份额总额为 3 亿份，其中，机构投资者持有的基金份额为 288,250,988 份，占基金总份额的 96.19%；个人投资者持有的基金份额为 11,432,239 份，占基金总份额的 3.81%。</p>
华安百联消费 REIT	2024/6/27	《战略投资者核查事项的法律意见书》 《专项核查报告》 《基金份额发售公告》	<p>本基金认购价格为 2.332 元/份。本次发售，本基金初始战略配售基金份额数量为 73,277 万份，占发售份额总数的比例为 73.277%，本基金发售价格为 2.332 元/份，发售规模为 10 亿份，若本次发售成功，预计募集资金总额为 23.32 亿。</p>
工银瑞信蒙能清洁能源 REIT	2024/6/28	《项目已受理》	<p>工银瑞信蒙能清洁能源封闭式基础设施证券投资基金已正式提交申报材料并获受理。原始权益人为内蒙古恒润新能源有限责任公司、内蒙古电力勘测设计院有限责任公司。项目类型为“风力发电”。其项目底层资产为华晨风电项目、恒润一期风电项目</p>
华夏首创奥特莱斯 REIT	2024/6/28	《关于准予华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》	<p>华夏首创奥特莱斯 REIT 获得中国证监会准予注册的批复：准予你公司注册华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金，基金类型为契约型封闭式，基金合同期限为 34 年。准予基金的募集份额总额为 8 亿份等。</p>
华泰紫金南京建邺产业园 REIT	2024/6/28	《关于准予华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》	<p>华泰紫金南京建邺产业园 REIT 获得中国证监会准予注册的批复：准予你公司注册华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券</p>

		基金注册的批复》	投资基金，基金类型为契约型封闭式，基金合同期限为 40 年。 准予基金的募集份额总额为 4 亿份等。
--	--	----------	---

来源：Wind、公司公告、中泰证券研究所

图表 2：日常交易公告汇总

主体	时间	文件名称	内容
平安广州广河 REIT	2024/6/25	《运营管理机构高级管理人员变更情况的公告》	-2024 年 6 月 24 日，基金管理人于收到广州交通投资集团有限公司发来的《广州交投集团关于高级管理人员变动的说明函》，林日鹏担任广州交投集团副总经理。
浙商沪杭甬 REIT	2024/6/25	《2024 年第一次分红公告》	收益分配基准日为 2023 年 12 月 31 日，分红方案为 9.079 元/10 份；权益登记日为 2024 年 6 月 27 日，场内除息日为 2024 年 6 月 28 日，场外除息日为 2024 年 6 月 27 日，场内现金红利发放日为 2024 年 7 月 3 日，场外现金红利发放日为 2024 年 7 月 1 日。
华夏华润商业 REIT	2024/6/26	《运营管理机构高级管理人员变更情况的公告》	2024 年 6 月 24 日，基金管理人于收到华润商业资产发来的《关于华夏华润商业 REIT 运营管理机构高级管理人员变动的说明函》，因工作调整，梅阿敏先生接替李铭斐先生出任华润商业资产总经理兼法定代表人；王磊先生接替魏小华女士出任润欣商业投资总经理兼法定代表人。
华安张江产业园 REIT	2024/6/27	《关于基金原始权益人及其控股关联方增持实施期限届满的公告》	本基金原始权益人控股关联方上海临港园金投资有限公司（以下简称“临港园金投资公司”）择机通过上海证券交易所交易系统以集中竞价交易方式增持本基金基金份额共计 7,712,013 份，占本基金已发行份额总数的 3.86%。临港园金投资公司承诺，本次增持的基金份额在本次增持计划实施期间及增持计划实施期间届满后 6 个月内不会通过大宗、协议转让或竞价交易等方式进行减持，减持行为将严格遵循相关规则要求。
国泰君安临港创新产业园 REIT	2024/6/28	《关于原始权益人控股关联方进一步增持基金份额计划的公告》	本基金原始权益人控股关联方上海临港园金投资有限公司（以下简称“临港园金投资公司”）择机通过上海证券交易所交易系统以集中竞价交易方式增持本基金基金份额共计 7,712,013 份，占本基金已发行份额总数的 3.86%。临港园金投资公司承诺，本次增持的基金份额在本次增持计划实施期间及增持计划实施期间届满后 6 个月内不会通过大宗、协议转让或竞价交易等方式进行减持，减持行为将严格遵循相关规则要求。
中金普洛斯 REIT	2024/6/29	《关于基础设施项目经营情况的公告》	截至 2024 年 1 季度末，“江苏京速递”为本基金唯一重要现金流提供方，承租普洛斯淀山湖物流园区 159,119.90 平方米，租赁面积占全部项目可租赁面积的 13.68%，收入约 1,681.51 万元，约占项目总收入的 14.34%。上述租赁面积将于 2024 年 8 月 31 日和 2026 年 9 月 30 日分两批到期。江苏京速递因故拟调整其租赁计划，2024 年 8 月 31 日到期租赁面积拟不续约，并拟提前分批退租其他租赁面积。 截至本公告发布日，本基金 10 个仓储物流园区出租率约为 86.25%，

			较一季度末提升 0.46 个百分点，签约出租率约为 89.68%（考虑已签约但尚未生效的租赁协议，下同），较 1 季度末提升约 1.69 个百分点。江苏京讯递于 2024 年 6 月 30 日退租后，本基金 10 个仓储物流园区预计出租率为约 79.19%。
国泰君安城投宽庭保租房 REIT	2024/6/29	《运营管理机构高级管理人员变更情况的公告》	2024 年 6 月 27 日，基金管理人收到运营管理机构上海城投置业经营管理有限公司（以下简称“城投置业经营公司”）高级管理人员变更的相关情况书面通知，现将通知内容说明如下：任命齐亚娟、谢敏同志担任上海城投置业经营管理有限公司副总经理（高级管理 2 人员），免去李亦珺同志上海城投置业经营管理有限公司副总经理职务。
中金湖北科投光谷 REIT	2024/6/29	《2024 年第二次分红的公告》	截至本次收益分配基准日 2024 年 3 月 31 日期间可供分配金额为人民币 19,521,103.42 元。本次分红方案为 0.3253 元/10 份基金份额，本次计划分配 19,518,000.00 元，约占截至本次收益分配基准日可供分配金额的 99.98%。
红土创新盐田港 REIT	2024/6/29	《基金管理有限公司旗下部分基金改聘会计师事务所公告》	改聘前会计师事务所名称：普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙） 改聘后会计师事务所名称：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

来源：Wind、公司公告、中泰证券研究所

图表 3：5 月高速公路运营数据公告汇总

主体	时间	内容
平安广州广河 REIT	2024/6/25	广河高速公路广州段 2024 年 5 月主要运营数据如下： 日均收费车流量当月为 115499 辆次，当月环比变动-9.6%，当月同比变动-10.1%，2024 年累计 130,325 辆次，累计同比变动-4.3%。路费收入当月 5,318 万元，当月环比变动-6.9%，当月同比变动-8.9%，2024 年累计 30,275 万元，累计同比变动-6.3%。
浙商沪杭甬 REIT	2024/6/25	杭徽高速公路 2024 年 5 月主要运营数据如下： 日均收费车流量当月为 26636 辆次，当月环比变动-0.69%，当月同比变动 3.88%，2024 年累计 30611 辆次，累计同比变动 3.67%。路费收入当月 5503.02 万元，当月环比变动-9.14%，当月同比变动-0.35%，2024 年累计 30590.75 万元，累计同比变动 1.28%。
中金山东高速 REIT	2024/6/26	鄞甬高速 2024 年 5 月主要运营数据如下： 日均收费车流量当月为 21,977 辆次，当月环比变动-6.3%，当月同比变动-2.8%，2024 年累计 22,851 辆次，累计同比变动-1.4%。路费收入当月 2,548 万元，当月环比变动-6.9%，当月同比变动-12.5%，2024 年累计 12,395 万元，累计同比变动-5.8%。
中金安徽交控 REIT	2024/6/28	沿江高速 2024 年 5 月主要运营数据如下： 日均收费车流量当月为 17,722 辆次，当月环比变动-9.64%，当月同比变动-16.09%，2024 年累计 21,225 辆次，累计同比变动-18.90%。路费收入当月 6,423 万元，当月环比变动-6.37%，当月同比变动-17.79%，2024 年累计 35,099 万元，累计同比变动-19.34%。

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
承德热力集团公募 REITs	2024/6/24	《招标公告》	公司拟将所属中心城区的供热资产和经营权作为底层资产申请发行基础设施公募 REITs 项目。 本招标项目承德热力基础设施公募 REITs 咨询服务项目已由/以 L 批准建设, 项目业主为承德热力集团有限责任公司, 建设资金来自企业自筹, 出资比例为 100%, 招标人为承德热力集团有限责任公司。项目已具备招标条件, 现对该项目进行公开招标。
苏州工业园区娄葑街道联创产业园 REITs	2024/6/24	《中标公告》	中标供应商: 中联前源不动产基金管理有限公司、苏州元联投资基金管理有限公司(联合体) 中标金额: 人民币贰佰捌拾贰万元整(¥2820000.00 元)
中核汇能有限公司类 REITs	2024/6/25	《选聘采购公告》	项目名称: 中核汇能有限公司类 REITs(二期)发行承销及计划管理人选聘 本项目采取公开方式选择供应商, 有意参与本项目的潜在供应商请登录中核集团电子采购平台(https://www.cnncecp.com/) 在 2024 年 06 月 28 日 11 时 30 分前报名参加本项目。
中国雄安集团有限公司租赁住房公募 REITs	2024/6/27	《合作洽谈邀请公告》	雄安集团现就租赁住房向全社会公开邀请符合条件的基础设施公募 REITs 基金管理人、资产支持证券专项计划管理人、财务顾问或联合体开展合作洽谈。 报名时间: 自公告发布之日起, 至 2024 年 7 月 3 日 18:00 止。

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 0.29%, 沪深 300 累计下跌 0.97%, 中证 500 指数下跌 3.13%, 中证全债指数上涨 0.29%, 中债 1 年期国债指数上涨 0.07%, 中债 10 年期国债指数上涨 0.45%, 中证转债指数上涨 0.46%。

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	2967.40	-1.03%	-3.87%	-0.25%	-15.82%		
000300.SH	沪深300指数	3461.66	-0.97%	-3.30%	0.89%	-32.16%		
000905.SH	中证500指数	4942.78	-3.13%	-6.89%	-8.96%	-25.76%		
000852.SH	中证1000指数	4895.99	-3.15%	-8.58%	-16.84%	-28.67%		
h11001.CSI	中证全债指数	247.22	0.29%	0.99%	4.31%	17.66%		
000012.SH	上证国债指数	214.14	0.24%	0.68%	3.93%	14.71%		
CBA14103	中债1年期国债指数	135.41	0.07%	0.04%	0.72%	4.33%		
CBA04503	中债10年期国债指数	127.17	0.45%	1.03%	2.88%	8.40%		
CBA02003	中债企业债总指数	90.57	0.03%	0.19%	1.44%	3.40%		
000832.CSI	中证转债	390.52	0.46%	-2.68%	-0.07%	3.81%		
801280.SI	房地产(申万)	2067.06	-1.32%	-5.28%	-8.07%	-27.65%		
932006.CSI	中证REITs(收盘)	791.60	-0.25%	-0.48%	4.65%	-20.84%		
932047.CSI	中证REITs(收盘)全收益	936.28	0.29%	0.30%	8.65%	-6.37%		

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-0.446、-0.437、0.647,与沪深300、中证500相关性分别为0.323、0.409。

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

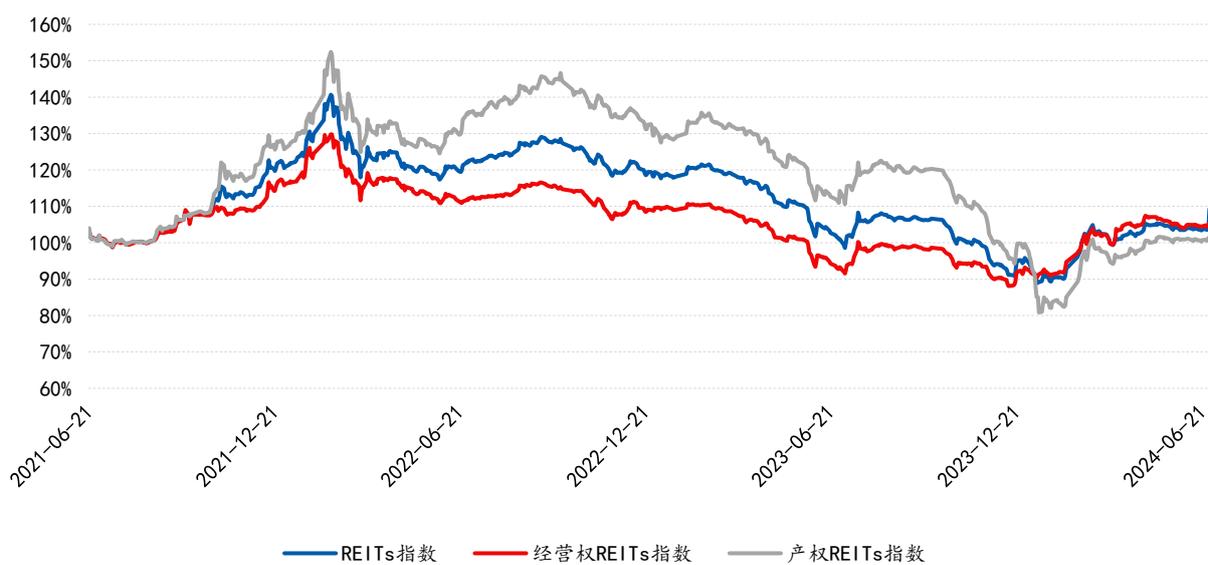


来源: Wind、中泰证券研究所

2.2. 本周 REITs 市场价格表现

本周 21 支 REITs 上涨, 2 支持平, 14 支下跌, 整体上涨 0.29%, 其中嘉实中国电建 REIT 涨幅最大为 7.1%, 中金科技光谷 REIT 跌幅最大为 2.11%, 同期沪深 300 下跌 0.97%, 中证 500 指数下跌 3.13%, 中证全债指数上涨 0.29%, 中债 1 年期国债指数下跌 0.07%, 中债 10 年期国债指数上涨 0.45%, 中证转债指数下跌 0.46%。

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

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
浙沪沪杭甬REIT	7.508	-0.48%	-1.68%	-1.90%	7.52%	16.38%		
平安广州广河REIT	9.600	0.21%	1.37%	1.21%	11.76%	-9.90%		
华夏越秀高速REIT	6.809	-0.12%	0.49%	1.50%	14.96%	12.09%		
华夏中国交建REIT	5.098	-0.45%	0.08%	-1.47%	1.84%	-40.05%		
国金中国铁建REIT	8.428	-0.08%	0.33%	-2.67%	12.19%	6.03%		
华泰江苏交控REIT	6.254	0.34%	0.14%	-0.21%	-0.96%	-8.31%		
中金安徽交控REIT	7.246	0.07%	-0.77%	-1.01%	2.73%	-20.56%		
中金山东高速REIT	7.039	-0.83%	-1.53%	-3.57%	14.38%	8.87%		
易方达深高速REIT	6.611	-0.17%	-0.51%	-1.15%	3.07%	3.11%		
工银河北高速REIT	5.700	0.04%	0.00%	0.00%	0.00%	0.04%		
中航首钢绿能REIT	13.181	0.24%	0.24%	0.15%	9.46%	29.15%		
富国首创水务REIT	3.728	0.84%	1.08%	2.31%	19.49%	20.81%		
鹏华深圳能源REIT	6.781	0.01%	1.88%	2.85%	13.76%	41.85%		
中信建投国电投REIT	10.358	-0.25%	1.50%	2.91%	12.74%	17.84%		
中航氢能光伏REIT	10.305	0.05%	2.05%	3.78%	12.18%	23.33%		
嘉实中国电建REIT	3.407	1.01%	7.17%	8.54%	23.04%	27.36%		
博时蛇口产业园REIT	1.842	-0.70%	-1.29%	-6.21%	14.45%	-12.57%		
东吴苏园产业REIT	3.211	-0.53%	1.13%	-0.53%	7.85%	-6.95%		
华安张江产业园REIT	2.451	-0.61%	-0.53%	-3.69%	-3.03%	-10.48%		
建信中关村REIT	2.372	-1.21%	-1.86%	-5.20%	14.07%	-20.28%		
华夏合肥高新REIT	1.936	-0.46%	-0.51%	0.14%	11.70%	-4.28%		
国管临港产业园REIT	4.433	-1.16%	-1.92%	-0.63%	2.10%	13.83%		
国管东久产业园REIT	3.235	-0.52%	0.25%	1.25%	3.05%	13.68%		
华夏和达高科REIT	2.449	-0.65%	-0.93%	2.47%	14.51%	-6.98%		
中金科技光谷REIT	2.321	-0.60%	-2.11%	1.13%	10.74%	-8.79%		
中金普洛斯REIT	3.576	-0.22%	0.59%	-1.46%	6.50%	1.98%		
红土盐田港REIT	2.297	-0.56%	0.48%	-1.80%	-0.24%	9.64%		
嘉实京东仓储REIT	2.812	-0.18%	-0.88%	-1.85%	-13.07%	-14.82%		
红土深圳安居REIT	2.818	0.00%	2.47%	8.09%	15.37%	19.63%		
中金厦门安居REIT	3.029	-0.72%	1.64%	7.45%	18.16%	23.36%		
华夏北京保障房REIT	2.954	-0.37%	2.18%	3.18%	18.64%	24.03%		
华夏华润青巢REIT	2.602	-0.08%	1.25%	2.97%	13.79%	14.53%		
国管宽庭保租房REIT	3.322	-0.98%	2.72%	5.73%	8.99%	8.92%		
嘉实物美消费REIT	2.554	0.16%	-0.93%	-0.70%	6.46%	7.18%		
华夏金茂商业REIT	2.681	-0.30%	-0.89%	-0.29%	0.67%	1.24%		
华夏华润商业REIT	6.908	0.09%	0.07%	-0.03%	0.78%	0.82%		
中金印力消费REIT	3.206	-0.03%	0.00%	-0.47%	-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、保租房 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、保租房、生态环保、消费、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、0.46、0.39、0.24、-0.02、-0.56、-0.70。近一个月仓储物流 REITs、清洁能源 REITs、与对应板块相关性较强，仓储物流、消费、产业园区、高速公路、生态环保、保租房、清洁能源 REITs 指数与对应股票板块相关性系数分别为 0.79、0.69、0.65、0.18、-0.66、-0.89、-0.94。

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	-0.705	-0.242	0.180
生态环保 REITs 指数	证监会生态环保和治理	0.387	0.039	-0.660
清洁能源 REITs 指数	清洁能源指数	-0.017	-0.640	-0.944
产业园区 REITs 指数	园区开发(长江)	-0.558	0.073	0.652
仓储物流 REITs 指数	仓储物流(申万)	0.838	0.429	0.792
保租房 REITs 指数	房屋租赁指数	0.457	-0.380	-0.891
消费 REITs 指数	大消费指数	0.241	0.267	0.692

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



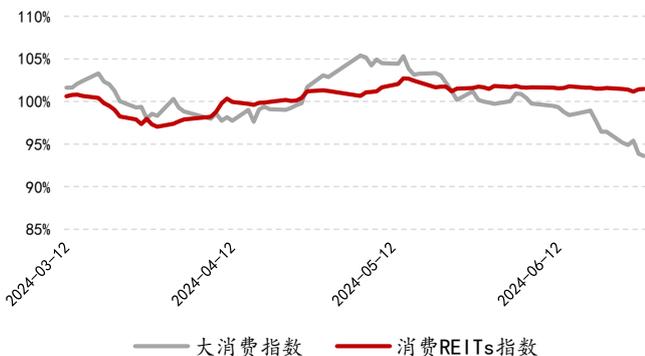
来源: Wind、中泰证券研究所

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, 除博时蛇口产业园 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

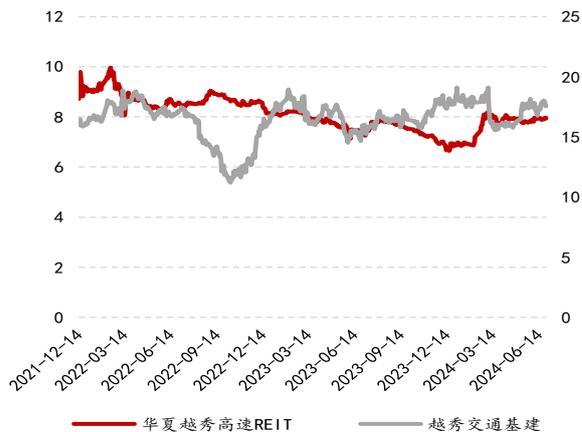
代码	股票简称	相应 REITs	近一个月相关度	近三个月相关度	上市至今相关度
0567.HK	浙江沪杭甬	浙商沪杭甬 REIT	-0.448	-0.027	0.208
1052.HK	越秀交通基建	华夏越秀高速 REIT	-0.590	-0.688	0.718
601800.SH	中国交建	华夏中国交建 REIT	0.705	0.215	-0.137
601186.SH	中国铁建	国金中国铁建 REIT	0.318	0.032	0.327
600012.SH	皖通高速	中金安徽高速 REIT	-0.597	0.281	0.596

600350.SH	山东高速	中金山东高速 REIT	-0.082	0.234	-0.247
508033.SH	深圳高速	易方达深高速 REIT	-0.597	0.328	0.596
000959.SZ	首钢股份	中航首钢绿能 REIT	-0.400	0.610	-0.233
600008.SH	首创环保	富国首创水务 REIT	-0.796	-0.337	0.026
000027.SZ	深圳能源	鹏华深圳能源 REIT	-0.293	-0.398	0.276
001979.SZ	招商蛇口	博时蛇口产业园 REIT	0.876	0.567	-0.021
600895.SH	张江高科	华安张江产业园 REIT	0.543	-0.371	-0.054
600848.SH	上海临港	国君临港产业园 REIT	-0.681	-0.580	-0.639
508011.SH	物美	嘉实物美消费 REIT	0.543	-0.412	-0.058
000088.SZ	盐田港	红土盐田港 REIT	0.645	0.512	-0.531
2618.HK	京东物流	嘉实京东 REIT	-0.165	0.293	0.817
1109.HK	华润置地	华夏华润有巢 REIT	-0.664	0.812	0.321
00817.HK	中国金茂	华夏金茂 REIT	0.119	0.839	0.787
1209.HK	华润万象生活	华夏华润商业 REIT	0.482	0.420	0.663
000002.SZ	万科	中金印力 REIT	-0.547	-0.569	-0.569

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)
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



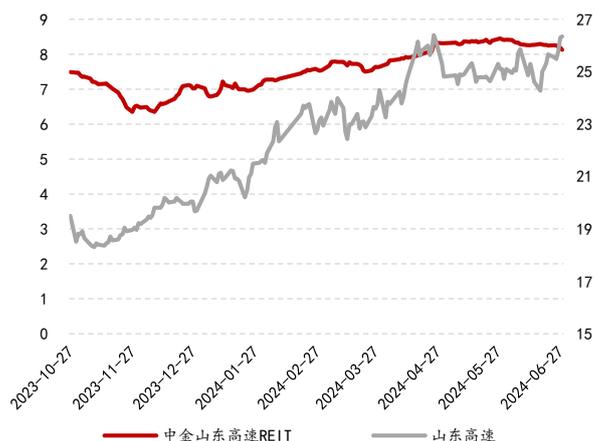
来源: Wind、中泰证券研究所

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

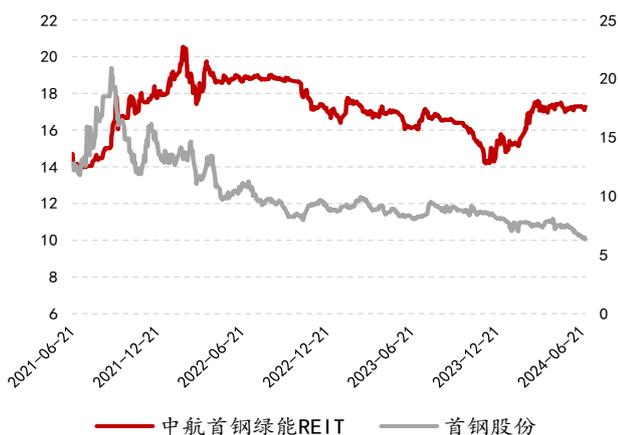
图表 24: 中金山东高速 REIT 与山东高速股价(元)



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)

图表 26: 富国首创水务REIT 与首创环保股价(元)

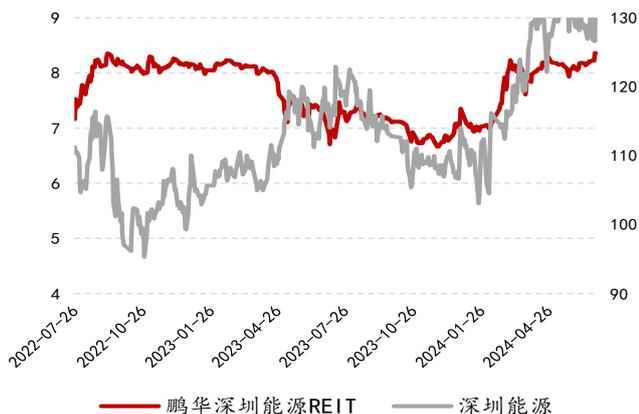


来源: Wind、中泰证券研究所



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)



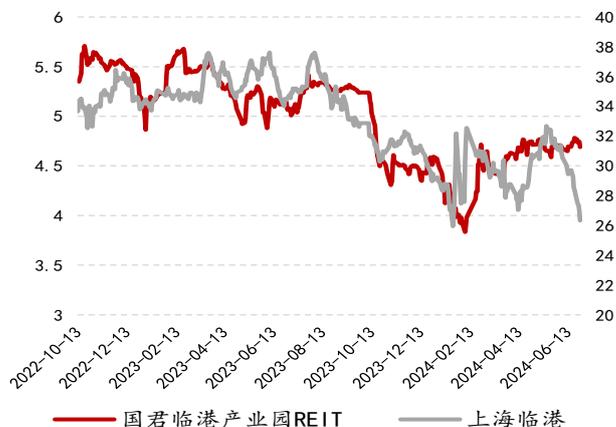
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 29: 华安张江 REIT 与张江高科股价(元)



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

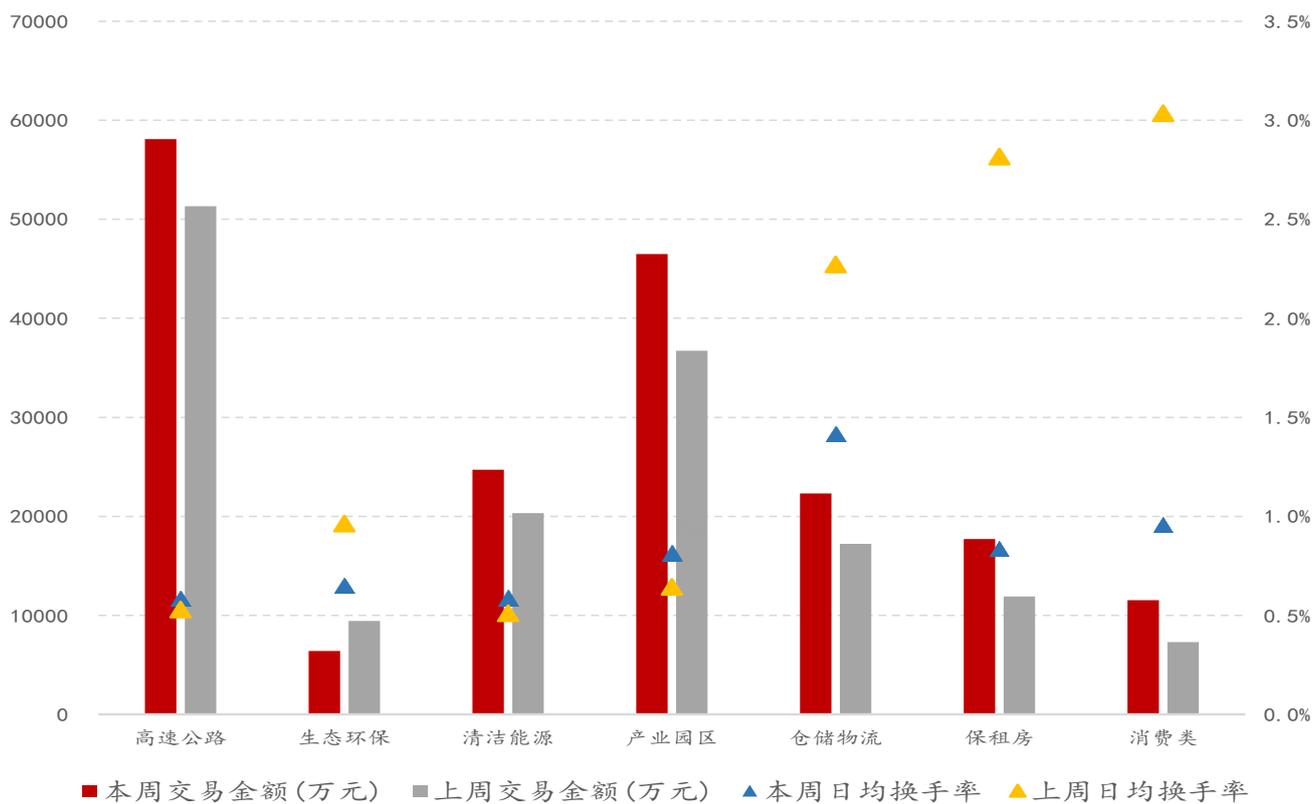
图表 33: 华润有巢 REIT 与华润置地股价(元)


来源: Wind、中泰证券研究所

2.4.本周 REITs 市场交易情况

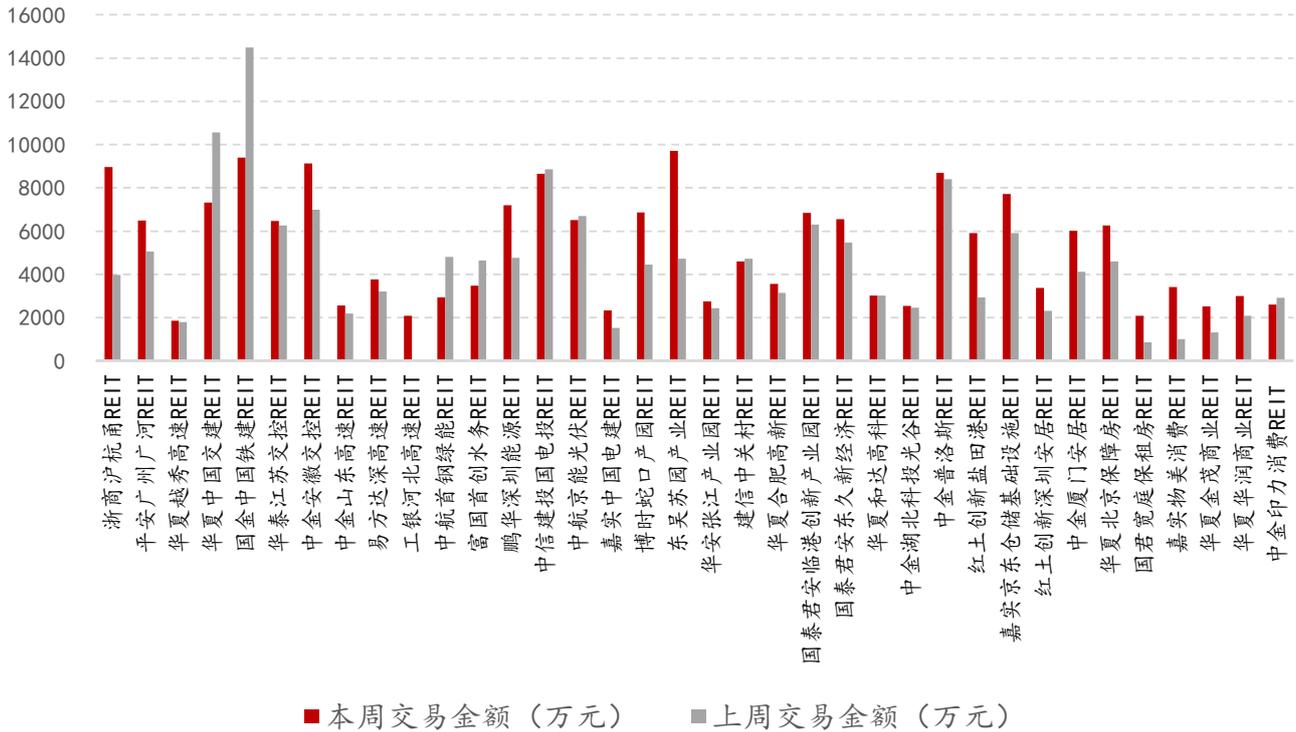
本周 REITs 交易活跃度提高, 周内交易金额为 17.5 亿 (+15.84%), 日均换手率为 0.62% (+0.08pct), 其中, 高速公路 5.8 亿(+13.18%)、0.59%(+0.06pct), 生态环保 0.6 亿(-32.06%)、0.65%(-0.31pct), 清洁能源 2.4 亿(+21.6%)、0.59%(+0.08pct), 产业园区 4.6 亿(+26.52%)、0.82%(+0.17pct), 仓储物流 2.2 亿(+29.43%)、1.42%(-0.85pct), 保租房 1.7 亿(+48.92%)、0.84%(-1.98pct), 消费类 1.1 亿(+58.28%)、0.96%(-2.07pct)。

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 2.77%到 13.34%之间,其中估值收益率较高的有华夏中国交建 REIT(13.34%)、平安广州广河 REIT(11.41%),估值收益率较低的有红土深圳安居 REIT(3.73%)、鹏华深圳能源 REIT(2.77%)。P/NAV 方面,整体在 0.56 到 1.35 之间,其中 P/NAV 较高的有中航首钢绿能 REIT(1.35)、嘉实中国电建 REIT(1.27),P/NAV 较低的有中金安徽交控 REIT(0.76)、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
高速公路	508001.SH	浙沪杭甬REIT	7.84	80.25		1.09	12.30	13.79
	180201.SZ	平安广州广河REIT	11.41	73.71		0.82	28.92	9.05
	180202.SZ	华夏越秀高速REIT	6.89	72.20		1.05	28.82	7.06
	508018.SH	华夏中国交通REIT	13.34	96.01		0.56	8.27	6.41
	508008.SH	国金中国铁路REIT	6.42	62.45		0.93	27.84	13.51
	508066.SH	华泰江苏交控REIT	9.85	98.73		1.24	46.12	8.46
	508009.SH	中金安徽交控REIT	10.96	91.75		0.76	12.69	9.06
	508007.SH	中金山东高速REIT	8.05	32.52		1.01	56.21	31.46
	508033.SH	易方达深高速REIT	6.56	57.00		0.97	17.19	0.00
508086.SH	工银河北高速REIT	7.12	100.00		1.00	100.00	0.00	
生态环保	180801.SZ	中航首钢绿能REIT	4.62	42.10		1.35	48.51	11.58
	508006.SH	富国首创水务REIT	4.05	62.94		1.17	34.59	9.25
清洁能源	180401.SZ	鹏华深圳能源REIT	2.77	40.82		1.15	52.43	13.25
	508028.SH	中债建投国电投REIT	4.05	0.99		1.10	99.35	9.27
	508096.SH	中航京能光伏REIT	5.13	0.33		1.13	97.73	15.24
	508026.SH	嘉实中国电建REIT	4.04	1.64		1.27	100.00	0.00
产业园区	180101.SZ	博时蛇口产业园REIT	7.74	93.05		0.80	8.24	3.87
	508027.SH	东吴苏园产业REIT	6.24	83.38		0.85	16.22	5.59
	508000.SH	华安张江产业园REIT	6.54	94.69		0.82	4.86	3.54
	508099.SH	建信中关村REIT	6.79	83.50		0.90	26.70	4.37
	180102.SZ	华夏合肥高新REIT	6.26	77.33		0.89	22.35	5.58
	508021.SH	国君临港产业园REIT	6.48	76.68		1.05	16.11	4.49
	508088.SH	国君东久产业园REIT	6.89	71.57		1.07	29.45	5.16
	180103.SZ	华夏和达高科REIT	6.53	63.64		0.88	39.84	4.75
	508019.SH	中金科技光谷REIT	6.52	43.39		0.88	57.66	5.52
	508056.SH	中金普洛斯REIT	6.25	82.70		0.98	12.70	4.39
仓储物流	180301.SZ	红土盐田港REIT	5.74	86.65		1.00	13.24	4.16
	508098.SH	嘉实京东仓储REIT	6.74	88.76		0.83	10.76	5.46
	180501.SZ	红土深圳安居REIT	3.73	25.85		1.14	75.84	3.78
保租房	508058.SH	中金厦门安居REIT	4.75	24.26		1.17	83.22	3.80
	508068.SH	华夏北京保障房REIT	4.47	24.04		1.18	79.87	3.69
	508077.SH	华夏华润有巢REIT	5.32	32.27		1.10	91.34	4.10
	508031.SH	国君宽庭保租房REIT	5.32	1.83		1.09	99.13	3.79
	508011.SH	嘉实物美消费REIT	5.28	42.47		1.07	64.94	7.21
消费类	508017.SH	华夏金茂商业REIT	6.45	61.64		1.00	45.45	5.03
	180601.SZ	华夏华润商业REIT	5.72	70.42		1.00	73.33	5.11
	180602.SZ	中金印力消费REIT	6.47	87.50		0.98	38.10	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 27 只 REITs (含扩募) 处于审批及发行阶段,包括 7 单产业园类 REITs、5 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、2 单高速公路 REIT、5 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	通过	2024/6/28	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	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	通过	2024/6/21	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
	工银瑞信蒙能清洁能源 REIT	已受理	2024/6/28	内蒙古恒润新能源有限责任公司;内蒙古电力勘测设计院有限责任公司	华晨风电项目、恒润一期风电项目	11.02	15 年	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	通过	2024/6/21	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	通过	2024/6/28	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	已问询	2024/6/25	卓远地产(成都)有限公司	成都大悦城购物中心	-	-	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	亳阜高速公路	37.75	15 年	路桥收费

	华夏南京交通高速公路 REITs	已受理	2024/6/13	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	已受理	2024/6/12	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
	招商蛇口租赁住房 REIT	已问询	2024/6/25	深圳市招商公寓发展有限公司	保障性租赁住房壹栈太子湾项目、壹栈林下项目			

来源:交易所、中泰证券研究所

4.投资观点

受制于宏观经济修复不及预期,基础设施资产运营层面或面临一定压力,持续关注后市,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。