

评级：增持（维持）

分析师：由子沛

执业证书编号：S0740523020005

Email: youzpz@zts.com.cn

分析师：陈希瑞

执业证书编号：S0740524070002

Email: chenxr@zts.com.cn

基本状况

上市 REITs 数	39
行业总市值(亿元)	1130.64
行业流通市值(亿元)	577.80

行业-市场走势对比



相关报告

公募 REITs 行业周报-20240720

一周行情回顾

本周 REITs 指数上涨 0.62%，沪深 300 累计上涨 1.92%，中证 500 指数下跌 0.96%，中证全债指数上涨 0.12%，中债 1 年期国债指数上涨 0.03%，中债 10 年期国债指数上涨 0.11%，中证转债指数下跌 1.23%。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-0.49、-0.49、0.66，与沪深 300、中证 500 相关性分别为 0.38、0.46。

行业基本情况

重要政策：1) 7 月 15 日，国家发改委、国家能源局发布《煤电低碳化改造建设行动方案(2024—2027 年)》，鼓励纳入国家煤电低碳化改造建设项目清单的项目通过发行基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)等渠道融资。

重点事件：1) 36 家 REITs 发布 2024 年第 2 季度报告。2) 易方达深高速 REIT 等 8 家高速 REITs 发布 2024 年 6 月主要运营数据的公告。3) 华夏合肥高新 REIT 等 6 家 REITs 发布将举行投资者开放日活动的公告。4) 7 月 16 日，深交所发布关于华夏大悦城 REIT 审核问询函，此次回复函中基础设施资产由 33.23 亿元调整为 32.43 亿元，较首次申报时下降 0.80 亿元(下调 2.40%)。5) 7 月 18 日，中信建投明阳智能新能源 REITs 发布《上市交易公告书》，将于 2024 年 7 月 23 日正式上市。6) 7 月 18 日，中信建投明阳智能新能源 REIT 发布上市公告书将于 7 月 23 日上市。7) 7 月 19 日，中金安徽交控 REIT 发布《2024 年第三次分红公告》，本次公募 REITs 分红方案为 1.29 元/10 份。

REIT 交易量：本周 REITs 交易活跃度提高，周内交易金额为 19.6 亿(+1.5%)，日均换手率为 0.7%(+0.0pct)，其中，高速公路 4.6 亿(-5.6%)、0.4 亿(0.0pct)，生态环保 1.3 亿(+4.9%)、1.3 亿(+0.1pct)，清洁能源 3.7 亿(+15.7%)、0.9 亿(+0.1pct)，产业园区 4.9 亿(+13.2%)、0.8 亿(+0.1pct)，仓储物流 2.0 亿(-27.4%)、0.5 亿(-3.2pct)，保租房 2.3 亿(+13.4%)、1.0 亿(-3.5pct)，消费类 0.8 亿(-9.9%)、0.7 亿(-3.1pct)。

投资建议：

本周已上市公募 REITs 陆续披露半年报，整体看多数基础设施资产运营面临一定压力，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. 本周市场政策

1) 7月15日, 国家发改委、国家能源局发布《煤电低碳化改造建设行动方案(2024—2027年)》, 鼓励纳入国家煤电低碳化改造建设项目清单的项目通过发行基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)等渠道融资。

图表 1: 本周市场主要政策

时间	主体	文件名称	内容
2024/7/15	国家发改委、国家能源局	《煤电低碳化改造建设行动方案(2024—2027年)》	对纳入国家煤电低碳化改造建设项目清单的项目, 在统筹综合运营成本、实际降碳效果和各类市场收益的基础上, 探索建立由政府、企业、用户三方共担的分摊机制, 给予阶段性支持政策。鼓励符合条件的项目通过发行基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)、绿色债券或申请绿色信贷、科技创新和技术改造再贷款等渠道融资, 吸引各类投资主体参与和支持煤电低碳化改造建设。

来源: Wind、中泰证券研究所

1.2. 本周主要市场动态

1) 36家REITs发布2024年第2季度报告。2) 易方达深高速REIT等8家高速REITs发布2024年6月主要运营数据的公告。3) 华夏合肥高新REIT等6家REITs发布将举行投资者开放日活动的公告。4) 7月16日, 深交所发布了关于《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》的回复, 此次回复函内容就基础设施项目估值方面, 对固定租金、出租率、资本性假设等参数进行了优化调整。调整后的基础设施资产由33.23亿元调整为32.43亿元, 较首次申报时下降0.80亿元(下调2.40%)。5) 7月18日, 中信建投明阳智能新能源REITs发布《上市交易公告书》, 将于2024年7月23日正式上市。6) 7月19日, 中金安徽交控REIT发布《2024年第三次分红公告》, 本次公募REITs分红方案为1.29元/10份基金份额。

图表 2: 2024年第2季度报告汇总

时间	主体	内容
2024/7/18	鹏华深圳能源REIT	本报告期项目公司实现发电收入412,233,838.01元(不含税), 上网电量99,026.40万千瓦时, 天然气成本243,009,292.50元(不含税), 消耗LNG约13.71万吨。本报告期售电收入同比下降25.66%, 主要原因为南方长时间降雨、一次能源价格持续保持低位等因素影响电力市场供需, 导致

		本报告期售电量和电价水平同比有所下降，其中售电量同比下降 8.99%，含税电价同比下降 18.32%。
2024/7/18	嘉实中国电建清洁能源 REIT	报告期内五一桥水电站上网电量预计为 7,976.5922 千瓦时，较去年同期增长 10.98%，主要系五一桥水电站 5-6 月来水与去年同期相比较丰。报告期内五一桥水电站平均上网电价预计为 0.2267 元/千瓦时（含税，对应不含税电价 0.2006 元/千瓦时），较去年同期增长 0.62%。
2024/7/18	中航京能光伏 REIT	报告期内，项目合计结算电量 1.71 亿千瓦时，其中江山永宸结算电量 1.38 亿千瓦时，结算电价 0.7510 元/千瓦时（含国补，下同）；湖北晶泰结算电量 0.33 亿千瓦时，结算电价 0.8844 元/千瓦时。
2024/7/18	中航首钢绿能 REIT	报告期内，项目处理生活垃圾 27.71 万吨，实现上网电量 8,924.96 万千瓦时，项目收运厨余垃圾 1.27 万吨，处置厨余垃圾 1.53 万吨。报告期内，1#发电机完成返厂检修并于 4 月 12 日成功并网，自 4 月 16 日项目恢复四条焚烧线及两台汽轮发电机组运行。
2024/7/18	嘉实京东仓储基础设施 REIT	三个项目的平均月末以及报告期末出租率均为 100%，期末加权平均剩余租期为 557 天（以租赁面积加权），报告期末有效租金单价为 0.92 元/平方米/天，平均月末有效租金单价为 0.92 元/平方米/天。
2024/7/18	华夏华润商业 REIT	本报告期内，项目公司整体运营平稳，实现营业收入 17,136.59 万元、息税折旧及摊销前利润 9,893.38 万元，基础设施项目可租赁面积 137,730 平方米，实际出租面积 136,404 平方米，出租率 99.04%，继续维持高位，较基金招募说明书同期预测出租率 97.50% 提升 1.54 个百分点。
2024/7/18	华夏金茂商业 REIT	报告期内收入 23,216,844.83 元，净利润 3,791,203.84 元，经营活动产生的现金流量净额 18,999,769.50 元，项目报告期末基础设施项目出租率 98.30%，平均租金（仅统计含税固定租金）85.89 元/平方米/月，期末收缴率为 99.43%。
2024/7/18	嘉实物美消费 REIT	报告期内收入 29,675,661.28 元，净利润 8,917,586.94 元，经营活动产生的现金流量净额 9,068,902.15 元，基础设施资产整体的出租率为 98.13%，期末收缴率 99.90%，加权平均剩余租期为 7.95 年。
2024/7/18	华夏和达高科 REIT	报告期末，和达药谷一期项目研发办公及配套商业部分出租率 94.14%，存量租约平均租金 1.42 元/平方米/天，报告期内新签租约平均租金 1.51 元/平方米/天；孵化器项目出租率 73.76%，存量租约平均租金 1.66 元/平方米/天，报告期内新签租约平均租金 1.66 元/平方米/天。
2024/7/18	华夏合肥高新 REIT	报告期末项目整体出租率为 87.23%；其中，高新睿成出租率为 87.12%；其中，研发办公用房租金标准为 35 元/平方米/月，商业配套用房租金标准为 55 元/平方米/月，配套宿舍租金标准为 600 元/间/月；高新君道出租率为 87.32%；其中，研发办公用房租金标准为 35 元/平方米/月，商业配套用房租金标准为 55 元/平方米/月。
2024/7/18	华夏北京保障房 REIT	本报告期末项目整体出租率 96.50%；其中，文龙家园项目租金定价为 52 元/月/平米，报告期末出租率为 97.05%；熙悦尚郡项目租金定价为 65 元/月/平米，报告期末出租率为 95.34%。

2024/7/18	华夏基金华润有巢 REIT	报告期内收入 19696734.82 元，净利润 2641811.8 元，经营活动产生的现金流量 8819211.61 元。有巢泗泾项目期末出租率为 94.07%，东部经开区项目出租率为 94.36%。
2024/7/18	华泰江苏交控 REIT	报告期内，项目实现通行费收入(不含税，不含统筹发展费)87,356,385.58 元，较 2023 年同期下降 8.74%。2024 年 4-5 月，沪苏浙高速公路日均自然车流量为 55,081 辆，较 2023 年同期增长 12.59%；其中，2024 年 4-5 月日均收费自然车流量 33,745 辆，较 2023 年同期减少 7.59%。
2024/7/18	易方达深高速 REIT	报告期内，项目实现通行费收入(含税)9,139.50 万元，同比降低 8.85%，环比降低 9.22%。报告期内，日均自然车流量(不含免费车)为 50,216 辆/天，同比降低 8.49%，环比降低 13.52%；其中客车日均自然车流量为 38,764 辆/天，同比降低 9.99%，环比降低 18.83%；货车日均自然车流量为 11,452 辆/天，同比降低 3.01%，环比上涨 11.05%。
2024/7/18	华夏中国交建 REIT	报告期内嘉通高速实现通行费收入(不含税)9,508.9 万元，日均通行费收入(不含税)104.5 万元，较 2023 年二季度日均同比下降 11.0%。实现自然车流量 196.9 万辆，日均自然车流量 2.16 万辆，较 2023 年二季度日均同比下降 6.3%。
2024/7/18	浙商沪杭甬 REIT	本报告期内项目公司实现营业收入 1.72 亿元，较上年同期减少 0.6%。杭徽收费道口通行车辆总数 1367.34 万辆，同比上升 1.15%，日均 15.03 万辆。
2024/7/18	华夏越秀高速 REIT	报告期内，汉孝高速共实现通行费收入 5,447.99 万元(不含税)，日均通行费收入 59.87 万元(不含税)，日均同比下降 2.29%。报告期内，汉孝高速清分车流量为 281.57 万辆次(收费车流量口径，不含免费车流量，非折算车流量 PCU)，日均车流量 3.09 万辆次，日均同比增长 3.84%。
2024/7/19	建信中关村 REIT	截至 2024 年 6 月 30 日，基础设施项目期末时点出租率为 78.80%，签约率为 86.65% (签约率在出租率的基础上考虑了已签署租约但尚未起租的面积)，加权平均剩余租期为 2.80 年，季度平均合同租金单价为 4.75 元/m ² /天，租金收缴率 102.15% (包含客户提前退租罚没押金的收入)。基础设施项目储备意向客户 8 组，面积约为 7,916 平方米，预计可提升出租率约 6.23%。
2024/7/19	国泰君安东久新经济 REIT	报告期内平均月末出租率为 96.90%，期末出租率为 95.73%，截至 2024 年 6 月末的整体签约率为 100%，自 2024 年 7 月 1 日起 4 个基础设施项目整体出租率为 100%。
2024/7/19	中金厦门安居 REIT	报告期末项目出租率为 99.51%，在租租约的平均单价为 33.50 元/平方米/月；其中，园博项目出租率为 99.40%，在租租约的平均单价为 34.19 元/平方米/月；珩琦项目出租率为 99.65%，在租租约的平均单价为 32.60 元/平方米/月。
2024/7/19	中金普洛斯 REIT	报告期末项目时点平均出租率 85.64%，考虑已签订租赁协议但尚未起租的面积后出租率为 89.58%，期末合同租金及物业管理服务费(不含税)有效平均租金单价为 38.19 元/平方米/月，租金收缴率 97.30%。

2024/7/19	国泰君安城投宽庭保租房 REIT	报告期内，基础设施项目合计实现营业收入 4,308.42 万元。截至本报告期末，项目公司租金收缴率为 99.89%。江湾社区报告期末租赁住房可供出租面积 79,997.38 平方米，已出租面积 71,589.92 平方米，按照建筑面积计算本期末租赁住房出租率为 89.49%。、光华社区租赁住房可供出租面积 41,963.68 平方米，已出租面积 38,540.32 平方米，按照建筑面积计算本期末租赁住房出租率为 91.84%。
2024/7/19	中信建投国家电投新能源 REIT	报告期内，项目发电量、上网电量及不含税收入分别为 25,196.32 万千瓦时、24,631.96 万千瓦时和 17,344.15 万元，同比分别下降 29.85%、29.74%和 34.23%。
2024/7/19	东吴苏园产业 REIT	报告期内科智商管平均月末出租率为 86.63%，期末时点出租率为 86.15%，平均月末有效租金单价为 1.46 元/平米/天，期末有效租金单价为 1.47 元/平米/天。艾派科公司平均月末出租率为 80.37%，期末时点出租率为 80.63%，平均月末有效租金单价为 2.08 元/平米/天，期末有效租金单价为 2.08 元/平米/天。
2024/7/19	国泰君安临港创新产业园 REIT	二季度收入合计为人民币 11,917,944.17 元。报告期内，期末出租率为 94.07%，租金收缴率为 95.75%。基础设施项目租户结构相对稳定，租户 20 家，租户主要行业集中在汽车装备、精密机械、高新材料、生物医药等领域。报告期内，重要现金流提供方整体租金单价与园区平均水平偏离度不超过 3%，平均剩余租赁期限在 3 年以上。
2024/7/19	中金湖北科投光谷 REIT	本报告期末项目出租率为 87.84%，其中，光谷软件园出租率为 86.78%，互联网+项目出租率为 93.32%；项目在执行租约的平均租金单价为 62.22 元/平方米/月，其中，光谷软件园平均租金为 64.54 元/平方米/月，互联网+项目平均租金为 50.96 元/平方米/月。
2024/7/19	中金安徽交控 REIT	报告期内，项目实现通行费收入（含税）20,032.02 万元，环比下降 8.18%，同比下降 18.69%；沿江高速日均断面自然车流量（含免费车流量）为 1.8847 万辆，环比下降 17.87%，同比下降 16.43%。
2024/7/19	国金中国铁建 REIT	报告期内，项目实现通行费收入 183,938,616.90 元，同比下降 1.32%，环比增长 2.50%；项目日均收费车流量 24602 辆，同比下降 5.15%，环比下降 9.77%。
2024/7/19	中金山东高速 REIT	报告期内项目实现通行费收入（含税）7,670.29 万元（日均含税通行费收入 84.29 万元），年化后完成首发招募说明预测值（28,437 万元）的 108.48%，同比降低 10.03%，环比增长 7.91%；日均自然车流量（不含免费车）为 22,394 辆/天，同比降低 4.60%，环比降低 2.42%。
2024/7/19	富国首创水务 REIT	报告期内，深圳福永水厂平均处理量 12.84 万吨/天，污水处理服务费含税单价 1.3713 元/吨；松岗水厂平均处理量 17.12 万吨/天，污水处理服务费含税单价 1.3267 元/吨；公明水厂平均处理量 9.68 万吨/天，污水处理服务费含税单价 1.5068 元/吨；三个水厂报告期内平均产能利用率 106%，抽样出水水质达标率均达到 100%。合肥项目平均处理量 26.19 万吨/天，污水处理服务费含税单价 1.261 元/吨，产能利用率 87%，抽样出水水质达标率均达到 100%。

2024/7/19	华安张江产业园 REIT	报告期末项目整体签约率为 88.31%，出租率为 81.88%；其中，张江光大园项目期末签约率为 86.47%，出租率为 78.94%，平均签约合同租金为 5.50 元/平/天；张润大厦项目期末签约率为 90.14%，出租率为 84.81%，平均签约合同租金为 5.61 元/平/天。
2024/7/19	中金印力消费 REIT	截至报告期末，基础设施项目可租赁面积 100,005.4 平方米，实际出租面积 98,400.0 平方米，期末时点出租率 98.4%，项目整体运营平稳。2024 年 5 月，延续原创印象 IP 系列，周年庆活动月期间举办了“第五届印象音乐节”，达成项目口碑及影响力的深度传播，当月客流同比提升 11.6%，环比提升 5.4%，在周年庆带动下，5 月销售额环比提升 11.0%。
2024/7/19	红土创新深圳安居 REIT	报告期末，安居百泉阁项目出租率为 98.07%、安居锦园项目出租率为 98%、保利香槟苑项目出租率为 95.55%；凤凰公馆项目出租率为 99.30%。
2024/7/19	红土创新盐田港 REIT	项目季度末出租率为 91.50%，仓库及配套的有效租金单价分别为 1.30 元/平方米/天及 1.77 元/平方米/天，租赁期限 1-14.83 年不等；世纪物流园租赁情况保持不变，季度末出租率为 100%，仓库及配套的有效租金单价分别为 1.29 元/平方米/天及 1.79 元/平方米/天，租赁期限为 4.75 年。
2024/7/19	博时蛇口产业园 REIT	报告期内项目平均出租率 93%，期末时点出租率 93%；其中，万海大厦平均出租率 94%，平均含税有效月租金 125.25 元/平方米；万融大厦平均出租率 94%，平均含税有效月租金 115.80 元/平方米；光明加速器二期项目平均出租率 93%，平均含税有效月租金 57.53 元/平方米。
2024/7/19	平安广州广河 REIT	报告期内，项目实现通行费收入（含增值税的拆分结算收入）17,254.74 万元，同比下降 9.91%，自然车流量（拆分结算后收费车流量）1,168.56 万车次（日均 12.84 万车次），同比下降 6.78%。

来源：Wind、中泰证券研究所

图表 3：本周高速运营数据公告汇总

时间	主体	文件名称	内容
易方达深高速 REIT	2024/7/18	《关于基础设施项目 2024 年 6 月主要运营数据的公告》	本基金基础资产益常高速公路六月主要运营数据如下： 日均收费车流量当月为 55,710 辆次，当月环比变动 22.9%，当月同比变动-9.7%，2024 年累计 54141 辆次，累计同比变动-13.4%。路费收入当月 3275.11 万元，当月环比变动 13.5%，当月同比变动-10.4%，2024 年累计 19321.26 万元，累计同比变动-12.8%。
华夏中国交建 REIT	2024/7/18	《关于二〇二四年六月主要运营数据的公告》	本基金基础资产嘉通高速公路六月主要运营数据如下： 日均收费车流量当月为 23345 辆次，当月环比变动 17.1%，当月同比变动-5.8%，2024 年累计 22926 辆次，累计同比变动-10.8%。路费收入当月 3288 万元，当月环比变动 2.9%，当月同比变动-12.8%，2024 年累计 20483 万元，累计同比变动-10.6%。

浙商沪杭甬 REIT	2024/7/18	《关于二〇二四年六月主要运营数据公告》	本基金基础资产杭徽高速公路六月主要运营数据如下： 日均收费车流量当月为 26653 辆次，当月环比变动 0.06%，当月同比变动-2.66%，2024 年累计 29951 辆次，累计同比变动-2.68%。路费收入当月 6025.09 万元，当月环比变动 9.49%，当月同比变动-4.24%，2024 年累计 36615.84 万元，累计同比变动 0.33%。
中金安徽交控 REIT	2024/7/19	《关于二〇二四年六月主要运营数据的公告》	本基金基础资产沿江高速公路六月主要运营数据如下： 日均收费车流量当月为 19243 辆次，当月环比变动 8.58%，当月同比变动-16.72%，2024 年累计 20898 辆次，累计同比变动-18.57%。路费收入当月 6749 万元，当月环比变动 5.08%，当月同比变动-19.30%，2024 年累计 41848 万元，累计同比变动-19.34%。
中金山东高速 REIT	2024/7/19	《关于二〇二四年六月主要运营数据的公告》	本基金基础资产鄞荷高速公路六月主要运营数据如下： 日均收费车流量当月为 21761 辆次，当月环比变动-1%，当月同比变动-9.9%，2024 年累计 22671 辆次，累计同比变动-2.9%。路费收入当月 2384 万元，当月环比变动-6.5%，当月同比变动-17.7%，2024 年累计 14779 万元，累计同比变动-7.9%。
华夏越秀高速 REIT	2024/7/19	《关于二〇二四年六月主要运营数据的公告》	本基金基础资产湖北汉孝高速六月主要运营数据如下： 日均收费车流量当月为 34158 辆次，当月环比变动 24.9%，当月同比变动 4.3%，2024 年累计 32166 辆次，累计同比变动-3.3%。路费收入当月 1952 万元，当月环比变动 12.1%，当月同比变动-3.2%，2024 年累计 11392 万元，累计同比变动-6.7%。
平安广州广河 REIT	2024/7/19	《关于二〇二四年六月主要运营数据的公告》	本基金基础资产广州高速公路广州段六月主要运营数据如下： 日均收费车流量当月为 142379 辆次，当月环比变动 23.3%，当月同比变动-6%，2024 年累计 132312 辆次，累计同比变动-4.6%。路费收入当月 6222 万元，当月环比变动 17%，当月同比变动-9.2%，2024 年累计 36497 万元，累计同比变动-6.8%。
国金中国铁建 REIT	2024/7/20	《关于 2024 年 6 月主要运营数据的公告》	本基金基础资产渝遂高速公路六月主要运营数据如下： 日均收费车流量当月为 25540 辆次，当月环比变动 4.09%，当月同比变动-2.76%，2024 年累计 25897 辆次，累计同比变动-1.82%。路费收入当月 6816.7 万元，当月环比变动 19.34%，当月同比变动-1.69%，2024 年累计 37272.93 万元，累计同比变动-0.78%。

来源：Wind、中泰证券研究所

图表 4：本周发行审核及以上市 REITs 公告汇总

主体	时间	文件名称	内容
----	----	------	----

华夏大悦城购物中心 REIT	2024/7/16	关于《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》的回复	此次回复函内容就基础设施项目估值方面，对固定租金、出租率、资本性假设等参数进行了优化调整。调整后的基础设施资产由 33.23 亿元调整为 32.43 亿元，较首次申报时下降 0.80 亿元（下调 2.40%）
浙商沪杭甬 REIT	2024/7/16	《产品资料更新》《减聘基金经理公告》《招募说明书（2024 年第 2 次重大事项临时更新）》	浙商沪杭甬 REIT 对产品资料和招募说明书进行更新。离任基金经理姓名：周建鉴，离任日期：2024-07-15，离任原因：个人原因
工银河北高速 REIT	2024/7/17	《购入基础设施项目交割审计情况的公告》	工银瑞信河北高速集团高速公路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，已由德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）完成对购入项目公司河北瑞投高速公路管理有限公司的交割审计，并出具了上述购入项目公司的交割审计报告。根据交割专项审计报告，购入项目公司于交割审计基准日（2024 年 6 月 18 日）总资产合计 5,686,049,165.82 元，负债合计 4,005,145,699.10 元，所有者权益合计 1,680,903,466.72 元，
中信建投明阳智能新能源 REIT	2024/7/18	《上市交易公告书提示性公告》《上市交易公告书》	本基金基金份额总额为 200,000,000 份。机构投资者持有本基金场内基金份额为 194,059,330 份，占场内基金总份额的比例为 97.03%；个人投资者持有本基金场内基金份额为 5,936,600 份，占场内基金总份额的比例为 2.97%。本基金将于 2024 年 7 月 23 日上市。
华安百联消费 REIT	2024/7/18	《战略配售份额限售公告》《开通跨系统转托管业务的公告》	华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）的战略投资者持有的战略配售份额已根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求办理完成限售业务。本基金将自 2024 年 7 月 18 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。
平安广州广河 REIT	2024/7/18	《增持核查的法律意见书》《关于原始权益人之一致行动人增持期间届满暨增持计划实施情况的公告》	交投基金的股东广州交通投资集团有限公司已出具决议同意本次增持，本次增持由交投基金作为增持主体，增持方式为交投基金以自有资金通过二级市场买入或大宗交易方式进行增持。 本基金原始权益人之一致行动人广州交投私募基金管理有限公司计划增持平安广州广河 REIT 基金份额，自 2023 年 7 月 15 日起 12 个月内，拟增持金额不超过 8,000 万元。截至本公告披露日，上述增持计划实施期限已届满，根据本基金管理人收到的广州交通投资集团有限公司的通知，其一致行动人广州交投私募基金管理有限公司累计增持本基金基金份额 78.55 万份，占本基金已发行基金总份额的

			0.112%。本次增持计划实施后，本基金原始权益人及其一致行动人合计持有基金份额比例从 51.000%增加至 51.112%。
中信建投国家电投新能源 REIT	2024/7/19	《召开 2024 年第 2 季度业绩说明会的公告》	1、会议召开时间：2024 年 7 月 24 日 15:00-16:00 2、会议召开地点：上海证券交易所上证路演中心（网址： http://roadshow.sseinfo.com/ ）
中金安徽交控 REIT	2024/7/19	《224 年第三次分红公告》	收益分配基准日：2024 年 3 月 31 日，本次公募 REITs 分红方案：1.29 元/10 份基金份额，权益登记日：2024 年 7 月 23 日，场外除息日：2024 年 7 月 23 日，场内除息日：2024 年 7 月 24 日，场外现金红利发放日：2024 年 7 月 25 日，场内现金红利发放日：2024 年 7 月 29 日
嘉实物美消费 REIT	2024/7/20	《关于基础设施项目公司完成吸收合并的公告》	截至 2024 年 7 月 18 日，项目公司已分别取得北京市门头沟区市场监督管理局、北京市丰台区市场监督管理局、北京市海淀区市场监督管理局出具的证明文件，SPV 已取得合并注销证明，项目公司与 SPV 的吸收合并已完成。

来源：Wind、中泰证券研究所

图表 5：本周投资者开放日公告汇总

主体	时间	文件名称	内容
华夏合肥高新 REIT	2024/7/16	《投资者开放日活动的公告》	活动时间：于 2024 年 7 月 24 日（星期三）14:00-17:30 活动地点：合肥市高新区创新产业园一期 D8 栋一楼报告厅、项目现场
中金安徽交控 REIT	2024/7/16	《关于二〇二四年三季度投资者开放日暨走进原始权益人活动的公告》	活动时间：7 月 25 日-7 月 26 日 活动地点：安徽省交通控股集团有限公司（地址：安徽省合肥市包河区西藏路 1666 号）、安徽交控集团沿江高速管理分公司（安徽省池州市贵池区永明路 399 号）、基础设施项目现场
富国首创水务 REIT	2024/7/16	《关于召开投资者开放日活动的公告》	活动时间：2024 年 7 月 25 日（星期四）9:30-12:00 活动地点：合肥十五里河首创水务有限责任公司（地址：安徽省合肥市包河区黄河路与天津路交叉口向南 400 米十五里河污水处理厂）、基础设施项目现场
中金厦门安居 REIT	2024/7/18	《关于二〇二四年三季度投资者开放日暨走进原始权益人活动的公告》	活动日期：2024 年 7 月 24 日（星期三） 活动地点：厦门安居集团有限公司（地址：厦门市湖里区仙岳路 2999 号莲湖大厦）、基础设施项目现场
中金印力消费 REIT	2024/7/19	《投资者开放日活动的公告》	活动时间：2024 年 7 月 26 日（星期五） 活动地点：杭州市余杭区五常街道五常大道 1 号，西溪印象城 A 座东 1 门

建信中关村 REIT	2024/7/20	《2024 年二季度投资者开放日活动暨走进原始权益人活动的公告》	活动时间：2024 年 7 月 24 日星期三下午 14:30-16:30 活动地点：北京市海淀区中关村软件园信息中心 C 座一层大会议室
------------	-----------	----------------------------------	--

来源：Wind、中泰证券研究所

图表 6：本周招标采购公告汇总

主体	时间	文件名称	内容
广州发展集团股份有限公司 清洁能源公募 REITs	2024/7/16	《发行及相关服务采购项目成交候选人公示》	一、合同谈判首选单位：中信建投基金管理有限公司（牵头人），招商证券股份有限公司，中信建投证券股份有限公司 二、合同谈判备选单位：易方达基金管理有限公司（牵头人），易方达资产管理有限公司，中信证券股份有限公司
承德热力基础设施公募 REITs	2024/7/18	《咨询服务项目中标候选人公示》	候选人排名：东兴证券股份有限公司，首创证券股份有限公司，西部证券股份有限公司
华能山东分公司华能国际电力基础设施公募 REITs	2024/7/20	《评估采购结果公告》	通过询价，经过采购小组综合评定，本次采购的成交供应商是：北京天健兴业资产评估有限公司， 成交金额为：350000.00 元； 询价书名称：华能山东分公司华能国际电力基础设施公募 REITs 项目

来源：Wind、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 1.92%，中证 500 指数下跌 0.96%，中证全债指数上涨 0.12%，中债 1 年期国债指数上涨 0.03%，中债 10 年期国债指数上涨 0.11%，中证转债指数下跌 1.23%。

图表 7：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	2982.31	0.37%	-1.18%	0.25%	-15.40%		
000300.SH	沪深300指数	3539.02	1.92%	0.29%	3.14%	-30.64%		
000905.SH	中证500指数	4872.05	-0.96%	-5.74%	-10.26%	-26.82%		
000852.SH	中证1000指数	4821.42	-1.16%	-6.56%	-18.10%	-29.75%		
h11001.CSI	中证全债指数	247.67	0.12%	0.48%	4.50%	17.87%		
000012.SH	上证国债指数	214.42	0.08%	0.42%	4.07%	14.86%		
CBA14103	中债1年期国债指数	135.53	0.03%	0.16%	0.81%	4.42%		
CBA04503	中债10年期国债指数	127.22	0.11%	0.48%	2.92%	8.45%		
CBA02003	中债企业债总指数	90.62	0.06%	0.08%	1.50%	3.46%		
000832.CSI	中证转债	383.24	-1.23%	-2.97%	-1.93%	1.87%		
801280.SI	房地产(申万)	2066.72	0.53%	-2.58%	-8.09%	-27.66%		
932006.CSI	中证FBI Ts(收盘)	790.57	0.62%	-0.34%	4.51%	-20.94%		
932047.CSI	中证FBI Ts(全收益)	935.23	0.62%	0.21%	8.52%	-6.48%		
-	FBI Ts指数(全收益)	1167.33	0.68%	3.03%	11.85%	4.26%		

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-0.49、-0.49、0.66，与沪深300、中证500相关性分别为0.38、0.46。

图表 8: REITs 与股市相关性



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 9: 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 28 支 REITs 上涨，0 支持平，11 支下跌，整体上涨 0.62%，其中中金厦门安居 REIT 涨幅最大为 4.66%，华夏深国际 REIT 跌幅最大为 3.44%，同期沪深 300 上涨 1.92%，中证 500 指数下跌 0.96%，中证全债指数上涨 0.12%，中债 1 年期国债指数上涨 0.03%，中债 10 年期国债指数上涨 0.11%，中证转债指数下跌 1.23%。

图表 10: REITs 指数整体表现



来源：Wind、中泰证券研究所

图表 11：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
浙商沪杭甬REIT	7.513	-0.09%	-0.25%	-1.17%	7.60%	16.46%		
平安广州广河REIT	9.702	0.30%	1.15%	2.47%	12.95%	-8.94%		
华夏越秀高速REIT	6.800	-0.16%	-0.48%	0.80%	14.81%	11.94%		
华夏中国交建REIT	5.026	-0.02%	-0.57%	-2.58%	0.40%	-40.90%		
国金中国铁建REIT	8.496	0.87%	0.66%	1.11%	13.09%	6.89%		
华泰江苏交控REIT	6.379	0.74%	0.66%	2.56%	1.02%	-6.47%		
中金安徽交控REIT	7.283	1.38%	1.90%	0.01%	3.26%	-20.16%		
中金山东高速REIT	7.272	0.26%	1.11%	1.47%	18.17%	12.48%		
易方达深高速REIT	6.650	0.21%	1.02%	0.00%	3.67%	3.72%		
工银河北高速REIT	5.704	0.07%	0.11%	0.07%	0.07%	0.11%		
中航首钢绿能REIT	13.563	0.01%	1.45%	2.75%	12.63%	32.89%		
富国首创水务REIT	3.761	-0.21%	-0.79%	2.20%	20.55%	21.88%		
鹏华深圳能源REIT	6.501	-1.80%	-2.46%	-2.31%	9.06%	36.00%		
中信建投国电投REIT	10.211	-0.49%	-0.69%	0.16%	11.14%	16.17%		
中航京能光伏REIT	10.480	0.06%	0.49%	3.67%	14.08%	25.43%		
嘉实中国电建REIT	3.453	0.00%	3.85%	8.69%	24.70%	29.08%		
华夏特变电工新能源REIT	4.704	0.38%	1.23%	-0.84%	-0.84%	21.27%		
博时蛇口产业园REIT	1.900	0.11%	0.42%	1.82%	18.05%	-9.82%		
东吴苏园产业REIT	3.277	1.58%	2.82%	2.44%	10.07%	-5.04%		
华安张江产业园REIT	2.460	-0.08%	0.04%	0.94%	-2.68%	-10.15%		
建信中关村REIT	2.284	-0.04%	-2.02%	-6.01%	9.84%	-23.24%		
华夏合肥高新REIT	1.937	0.99%	1.04%	0.26%	11.76%	-4.23%		
国君临港产业园REIT	4.438	1.67%	-0.40%	-0.87%	2.22%	13.95%		
国君东久产业园REIT	3.174	0.79%	1.15%	-1.43%	1.10%	11.54%		
华夏和达高科REIT	2.457	0.49%	1.28%	-0.65%	14.89%	-6.68%		
中金科投光谷REIT	2.264	-0.04%	0.98%	-3.18%	9.58%	-9.75%		
中金普洛斯REIT	3.410	0.18%	1.28%	-3.67%	1.55%	-2.76%		
红土盐田港REIT	2.208	-0.23%	2.08%	-4.21%	-4.10%	5.39%		
嘉实京东仓储REIT	2.705	0.00%	-0.33%	-4.21%	-16.38%	-18.06%		
华夏深国际REIT	2.300	2.59%	-3.44%	-7.63%	-7.63%	-7.63%		
红土深圳安居REIT	2.932	-0.03%	3.82%	6.31%	20.03%	24.47%		
中金厦门安居REIT	3.191	0.22%	4.66%	8.13%	24.48%	29.95%		
华夏北京保障房REIT	3.092	0.29%	1.58%	6.66%	24.18%	29.82%		
华夏华润有巢REIT	2.696	-0.52%	0.60%	4.86%	17.90%	18.67%		
国君宽庭保租房REIT	3.447	-0.49%	1.53%	7.85%	13.09%	13.02%		
嘉实物美消费REIT	2.645	-0.26%	0.92%	2.72%	10.25%	10.99%		
华夏金茂商业REIT	2.678	-0.11%	-0.04%	-1.00%	0.56%	1.12%		
华夏华润商业REIT	6.904	-0.03%	0.07%	0.03%	0.72%	0.76%		
中金印力消费REIT	3.149	0.10%	0.10%	-1.62%	-3.40%	-3.40%		

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 0.85、0.40、0.38、0.09、-0.07、-0.50、-0.75。近一个月产业园 REITs、与对应板块相关性较强,产业园区、仓储物流、消费、保租房、清洁能源、高速公路、生态环保 REITs 指数与对应股票板块相关性系数分别为 0.78、0.66、0.37、-0.27、-0.46、-0.46、-0.53。

图表 12: REITs 指数与对应板块相关性

请务必阅读正文之后的重要声明部分-13-

REITs 指数	股票指数	相关系数		
		上市以来	近三月	近一月
生态环保 REITs 指数	证监会生态环保和治理	0.376	-0.623	-0.530
清洁能源 REITs 指数	清洁能源指数	0.400	-0.710	-0.463
产业园区 REITs 指数	园区开发(长江)	-0.501	0.695	0.779
仓储物流 REITs 指数	仓储物流(申万)	0.850	0.788	0.664
保租房 REITs 指数	房屋租赁指数	0.093	-0.659	-0.273
消费 REITs 指数	大消费指数	-0.069	-0.026	0.368
生态环保 REITs 指数	证监会生态环保和治理	0.376	-0.623	-0.530

来源: Wind、中泰证券研究所

图表 13: 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 14: 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 15: 清洁能源 REITs 及相关板块整体表现
图表 16: 产业园区 REITs 及相关板块整体表现



来源: Wind、中泰证券研究所



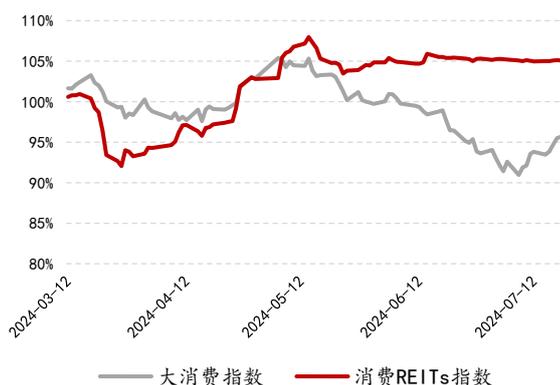
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 17: 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 18: 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 19: 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，除中金山东高速 REIT (0.89)、博时蛇口产业园 REIT (0.87)、嘉实京东 REIT (0.84)、与对应股票具有较高相关性(大于 0.8)外，其余 REIT 与对应股票无明显相关关系。近一个月以来仅有富国首创水务 REIT (0.85)、与对应股票具有较高相关性。

图表 20: 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	-0.331	-0.446	0.025
1052. HK	越秀交通基建	华夏越秀高速 REIT	-0.636	-0.541	-0.060
601800. SH	中国交建	华夏中国交建 REIT	0.745	0.732	0.009
601186. SH	中国铁建	国金中国铁建 REIT	-0.508	0.557	-0.189
600012. SH	皖通高速	中金安徽高速 REIT	0.079	-0.059	-0.612
600350. SH	山东高速	中金山东高速 REIT	-0.314	-0.010	0.887
0548. HK	深圳高速	易方达深高速 REIT	0.079	-0.270	0.477
000959. SZ	首钢股份	中航首钢绿能 REIT	0.328	-0.246	-0.034
600008. SH	首创环保	富国首创水务 REIT	0.853	-0.303	0.259
000027. SZ	深圳能源	鹏华深圳能源 REIT	0.396	-0.421	0.165
601669. SH	中国电建	嘉实中国电建 REIT	0.203	0.655	-0.499
001979. SZ	招商蛇口	博时蛇口产业园 REIT	0.444	0.592	0.868
600895. SH	张江高科	华安张江产业园 REIT	0.495	-0.075	-0.664
600848. SH	上海临港	国君临港产业园 REIT	-0.207	-0.325	0.787
688296. SH	和达科技	华夏杭州和达高科产业园 REIT	0.665	-0.279	0.690
000088. SZ	盐田港	红土盐田港 REIT	0.341	0.725	0.174
2618. HK	京东物流	嘉实京东 REIT	-0.082	0.380	0.835
0152. HK	深圳国际	华夏深国际 REIT	-0.014	-0.014	-0.014
1109. HK	华润置地	华夏华润有巢 REIT	-0.116	-0.168	0.373
0817. HK	中国金茂	华夏金茂 REIT	-0.156	0.687	0.773
1209. HK	华润万象生活	华夏华润商业 REIT	0.202	0.448	0.454
000002. SZ	万科	中金印力 REIT	0.549	0.493	0.523

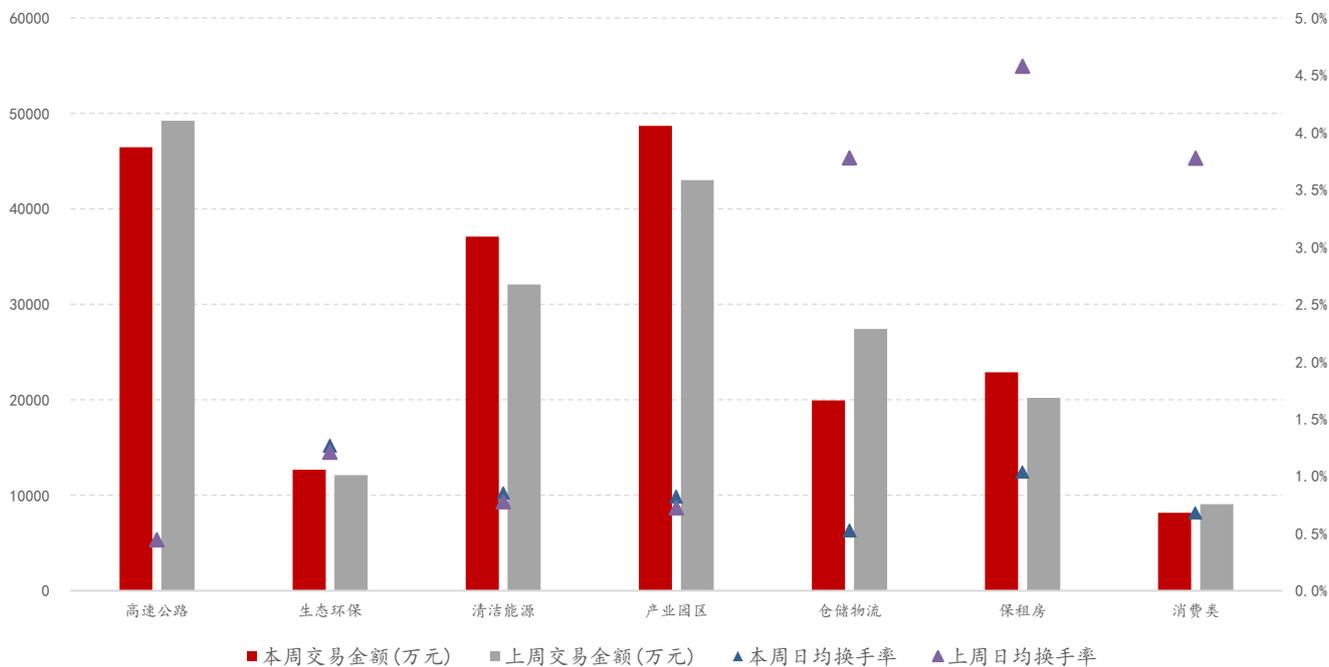
来源: Wind、中泰证券研究所

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 19.6 亿 (+1.5%)，日均换手率为 0.7% (+0.0pct)，其中，高速公路 4.6 亿(-5.6%)、0.4%(0.0pct)，生态环保 1.3 亿(+4.9%)、1.3%(+0.1pct)，清洁能源 3.7 亿(+15.7%)、0.9%(+0.1pct)，产业园区 4.9

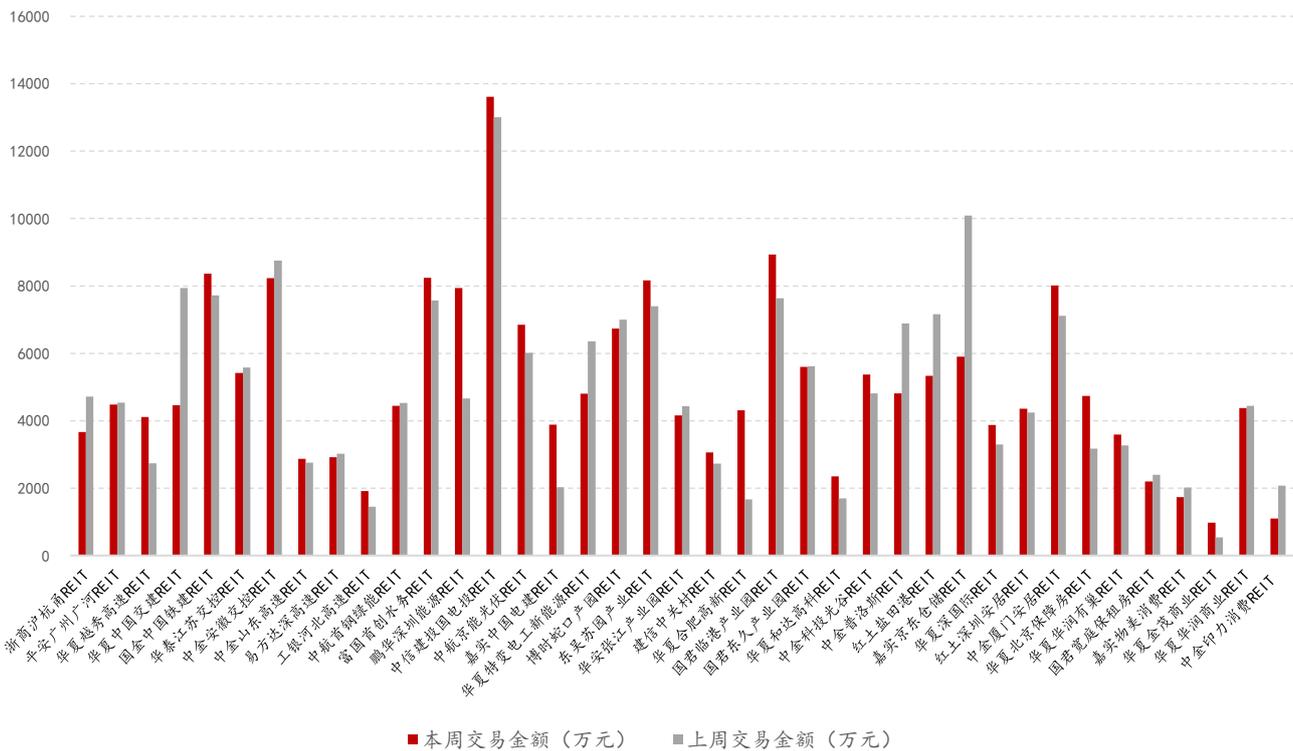
亿 (+13.2%)、0.8%(+0.1pct)，仓储物流 2.0 亿(-27.4%)、0.5%(-3.2pct)，保租房 2.3 亿(+13.4%)、1.0%(-3.5pct)，消费类 0.8 亿(-9.9%)、0.7%(-3.1pct)。

图表 21: 本周各个板块 REITs 交易情况



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 22: 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 3.08% 到 11.77% 之间, 其中估值收益率较高的有华夏中国交建 REIT (11.77%)、中金安徽交控 REIT (10.52%), 估值收益率较低的有富国首创水务 REIT (3.30%)、华夏特变电工新能源 REIT (3.08%)。P/NAV 方面, 整体在 0.55 到 1.39 之间, 其中 P/NAV 较高的有中航首钢绿能 REIT (1.39)、嘉实中国电建 REIT (1.29), P/NAV 较低的有中金安徽交控 REIT (0.75)、华夏中国交建 REIT (0.55)。

图表 23: 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	5.00	28.44		1.09	12.58	13.26	12.08
	180201.SZ	平安广州广河REIT	10.12	100.00		0.83	32.19	8.74	8.01
	180202.SZ	华夏越秀高速REIT	6.25	38.99		1.05	27.52	6.99	7.54
	508018.SH	华夏中国交建REIT	11.77	100.00		0.55	5.30	6.32	5.95
	508008.SH	国金中国铁建REIT	5.67	34.58		0.94	33.80	13.09	11.49
	508066.SH	华季江苏交控REIT	9.49	97.33		1.26	53.62	8.40	8.93
	508009.SH	中金安徽交控REIT	10.52	100.00		0.75	13.45	9.01	10.71
	508007.SH	中金山东高速REIT	6.54	40.59		1.05	75.54	22.03	13.92
	508033.SH	易方达深高速REIT	6.51	40.19		0.97	43.04	6.45	6.54
	508086.SH	工银河北高速REIT	7.18	60.75		1.00	93.75	0.00	0.00
生态环保	180801.SZ	中航首钢绿能REIT	4.33	28.17		1.39	63.84	10.85	7.90
	508006.SH	富国首创水务REIT	3.30	28.17		1.18	37.75	8.91	8.39
清洁能源	180401.SZ	鹏华深圳能源REIT	4.00	28.17		1.10	38.52	13.36	10.77
	508028.SH	中信建投国电投REIT	4.00	28.17		1.09	92.90	7.17	10.27
	508096.SH	中航京能光伏REIT	3.47	28.17		1.15	98.46	13.19	15.48
	508026.SH	嘉实中国电建REIT	3.95	28.17		1.29	100.00	3.43	0.00
	508089.SH	华夏特变电工REIT	3.08	28.17		1.21	71.25	0.00	0.00
产业园区	180101.SZ	博时蛇口产业园REIT	7.23	62.48		0.83	14.17	3.86	4.29
	508027.SH	东吴苏园产业REIT	6.05	37.65		0.86	19.87	5.43	5.56
	508000.SH	华安张江产业园REIT	6.08	37.65		0.83	6.89	3.65	3.20
	508099.SH	建信中关村REIT	5.48	31.51		0.86	14.85	4.35	3.58
	180102.SZ	华夏合肥高新REIT	6.39	39.52		0.89	25.00	5.58	6.99
	508021.SH	国君临港产业园REIT	6.40	39.52		1.05	19.68	4.41	4.44
	508088.SH	国君东久产业园REIT	7.10	58.08		1.05	19.04	5.28	5.07
	180103.SZ	华夏和达高科REIT	6.09	37.65		0.88	44.27	4.71	6.32
	508019.SH	中金科技光谷REIT	6.32	39.25		0.86	42.59	5.73	4.59
	仓储物流	508056.SH	中金普洛斯REIT	6.36	39.39		0.93	9.01	4.67
180301.SZ		红土盐田港REIT	6.16	37.92		0.93	4.77	4.33	4.62
508098.SH		嘉实京东仓储REIT	6.94	52.87		0.80	8.08	5.72	6.85
180302.SZ		华夏深国际REIT	7.06	56.48		0.92	37.88	0.00	0.00
保租房	180501.SZ	红土深圳安居REIT	3.61	28.17		1.18	83.77	3.58	3.48
	508058.SH	中金厦门安居REIT	4.75	28.17		1.24	90.48	3.63	3.60
	508068.SH	华夏北京保障房REIT	4.33	28.17		1.23	86.58	3.52	4.98
	508077.SH	华夏华润有巢REIT	4.76	28.17		1.14	98.23	3.91	5.94
	508031.SH	国君宽庭保租房REIT	5.15	29.11		1.13	96.92	3.61	0.00
消费类	508011.SH	嘉实物美消费REIT	4.93	28.17		1.11	93.48	6.48	0.00
	508017.SH	华夏金茂商业REIT	6.50	40.19		1.00	41.30	5.00	0.83
	180601.SZ	华夏华润商业REIT	5.75	36.32		1.00	63.33	5.06	0.74
	180602.SZ	中金印力消费REIT	6.67	43.93		0.97	10.53	5.69	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 25 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 REIT、3 单仓储物流 REITs、3 单消费类 REITs、2 单高速公路 REITs、5 单保租房 REITs。

图表 24: 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	12.17	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	10.17	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	2024/7/12	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	16.17	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	20.17	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	8.80	15 年	项目公司发电收入
	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 年	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	24.35	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	23.32	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	19.73	34 年	租金收入
	华夏大悦城购物中心 REIT	已问询	2024/7/16	卓远地产(成都)有限公司	成都大悦城购物中心	32.43	-	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
	华夏南京交通高速公路 REITs	已反馈	2024/7/5	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	33.66	12 年	路桥收费
水利设施	银华绍兴原水水利 REITs	已问询	2024/7/2	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	绍兴市汤浦水库工程	16.204	30 年	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、上海幸福菜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	12.87	52 年	租金收入

来源：交易所、中泰证券研究所

4.投资观点

本周已上市公募 REITs 陆续披露二季报，整体看多数基础设施资产运营面临一定压力，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。