

评级：增持（维持）

分析师：由子沛

执业证书编号：S0740523020005

Email: youzp@zts.com.cn

分析师：陈希瑞

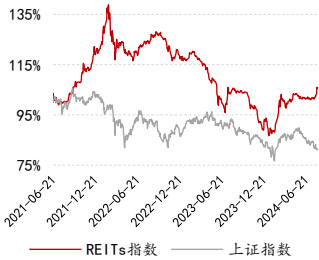
执业证书编号：S0740524070002

Email: chenxr@zts.com.cn

基本状况

上市 REITs 数	40
行业总市值(亿元)	1182.68
行业流通市值(亿元)	599.92

行业-市场走势对比



相关报告

公募 REITs 行业周报-20240811

一周行情回顾

本周 REITs 指数上涨 2.71%，其中经营权类上涨 0.92%，产权类上涨 2.77%。沪深 300 累计下跌 1.56%，中证 500 指数下跌 1.43%，中证全债指数下跌 0.04%，中债 1 年期国债指数上涨 0.01%，中债 10 年期国债指数下跌 0.38%，中证转债指数下跌 0.71%。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、-0.50、0.66，与沪深 300、中证 500 相关性分别为 0.39、0.47。

行业基本情况

重点政策：8 月 6 日，国家发展改革委办公厅发布关于印发《基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报材料格式文本（2024 年版）》的通知，有助于提升基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报材料的标准化、规范化水平，进一步提高常态化发行工作的质量和效率。

重点事件：1) 8 月 6 日，中金普洛斯 REIT 发布经营情况进展的公告，截至本公告发布日，考虑首批替换租约和本次新签租约，昆山普淀累计已完成 127,422.36 平方米（93.30%）替换租户的签约，并正在推进约 30,000 平方米的意向租赁。2) 本周，红土创新盐田港、红土创新深圳安居、嘉实京东仓储、华夏金茂商业、华夏合肥高新 5 家基金发布收益分配公告。3) 8 月 8 日，博时津开产业园 REIT 的基金份额网下询价正式启动。发售方式包括战略配售、网下发售和公众发售，询价区间设定在 2.385 元/份-2.504 元/份，询价时间为 2024 年 8 月 13 日 9:00-15:00；募集期预计为 2024 年 8 月 21 日至 8 月 23 日。4) 华夏首创奥莱 REIT 提前结束网下募集，拟认购数量总和 88,210 万份，为初始网下发售份额的 6.3 倍。

REIT 交易量：本周 REITs 交易活跃度提高，周内交易金额为 25.9 亿（+37.0%），日均换手率为 0.9%（+0.2pct），其中，高速公路 6.6 亿（+49.4%）、0.6 亿（+0.2pct），生态环保 1.1 亿（+19.4%）、1.0 亿（+0.2pct），清洁能源 3.7 亿（+29.3%）、0.8 亿（+0.2pct），产业园区 8.2 亿（+50.5%）、1.3 亿（+0.4pct），仓储物流 2.2 亿（+24.8%）、0.5 亿（-1.7pct），保租房 2.4 亿（+4.6%）、1.1 亿（-4.0pct），消费类 1.8 亿（+42.5%）、1.4 亿（-3.5pct）。

投资建议：

受益于近期固收类资产收益持续下行及多项 REITs 利好政策出台，市场近期持续上涨，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。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. 本周政策动态

8月6日，国家发展改革委办公厅发布关于印发《基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报材料格式文本（2024年版）》的通知，有助于提升基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报材料的标准化、规范化水平，进一步提高常态化发行工作的质量和效率。

图表 1：本周政策动态汇总

主体	时间	文件名称	内容
国家发改委	2024/8/6	《基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报材料格式文本（2024年版）》	主要包含项目基本情况、参与主题情况、REITs 设立方案、项目基本情况、项目合规情况、运营管理安排、募集资金用途情况等内容。

来源：中国政府网、中泰证券研究所

1.2. 本周市场动态

1) 8月6日，中金普洛斯 REIT 发布经营情况进展的公告，截至本公告发布日，考虑首批替换租约和本次新签租约，昆山普淀累计已完成 127,422.36 平方米（93.30%）替换租户的签约，并正在推进约 30,000 平方米的意向租赁。2) 本周，红土创新盐田港、红土创新深圳安居、嘉实京东仓储、华夏金茂商业、华夏合肥高新 5 家基金发布收益分配公告。3) 8月8日，博时津开产业园 REIT 的基金份额网下询价正式启动。发售方式包括战略配售、网下发售和公众发售，询价区间设定在 2.385 元/份-2.504 元/份，询价时间为 2024 年 8 月 13 日 9:00-15:00；募集期预计为 2024 年 8 月 21 日至 8 月 23 日。4) 华夏首创奥莱 REIT 提前结束网下募集，拟认购数量总和 88,210 万份，为初始网下发售份额的 6.3 倍。

图表 2：本周发行审核及已上市 REITs 公告汇总

主体	时间	文件名称	内容
中金普洛斯 REIT	2024/8/6	《关于基础设施项目经营情况进展的公告》	昆山普淀于近日与新增替换租户完成租赁合同的签署（“本次新签租约”），本次新签租约租赁面积共 56,811.76 平方米，加权平均租期为 2.04 年。本次新签租约有效平均租金单价为 1.0 元/平方米/天，符合市场租赁水平。
中信建投明阳智能新能源 REIT	2024/8/7	《购入基础设施项目交割审计情况的公告》	中信建投明阳智能新能源 REIT 发售并购入基础设施项目事项，已由天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）完成对购入项目公司洁源黄骅新能源有限公司及克什克腾旗明阳新能源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7月8日）总资产合计分别658,796,848.13、370,473,846.68元，负债合计分别为462,088,072.48、186,805,948.79元，所有者权益合计分别为196,708,775.65、183,667,897.89元。
博时津开产业园 REIT	2024/8/8	《招募说明书》、《基金托管协议》、《基金份额网下询价公告》、《产品资料概要》、《基金合同》	基金管理人为博时基金管理有限公司，原始权益人为天津泰达科技工业园有限公司，本基金基础设施资产为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。自基金合同生效之日起35年为本基金的存续期。基金资产支持证券拟在上交所发行。
华夏首创奥莱 REIT	2024/8/8	《公众投资者发售部分提前结束募集并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2024年8月6日至2024年8月9日（含）。2024年8月7日为公众投资者最后认购日，华夏首创奥莱 REIT 拟认购数量总和88,210万份，为初始网下发售份额的6.3倍。
华夏深国际 REIT	2024/8/8	《购入基础设施项目交割审计情况的公告》	华夏深国际仓储物流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贵州深国际综合物流港发展有限公司、杭州深国际综合物流港发展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。根据交割审计报告：购入项目公司于交割审计基准日（2024年6月27日）总资产合计972,841,199.44元，负债合计433,703,728.64元，所有者权益合计539,137,470.80元。
国泰君安城投宽庭保租房 REIT	2024/8/10	《2024年三季度投资者开放日活动的公告》	活动时间：2024年8月15日下午2:30-4:00，活动地点：本基金基础设施资产江湾社区项目所在地

来源：Wind、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
红土创新盐田港 REIT	2024/8/7	《收益分配的公告》	8月7日，发布基金收益分配公告，收益分配基准日为2024年6月30日，分红方案为0.5017元/10份；权益登记日为2024年8月9日，场内除息日为2024年8月12日，场外除息日为2024年8月9日；场内现金红利发放日：2024年8月14日，场外现金红利发放日：2024年8月13日。
红土创新深圳安居 REIT	2024/8/7	《收益分配的公告》	8月7日，发布基金收益分配公告，收益分配基准日为2024年6月30日，分红方案为0.5088元/10份；权益登记日为2024年8月9日，场内除息日为2024年8月12日，场外

			除息日为 2024 年 8 月 9 日；场内现金红利发放日：2024 年 8 月 14 日，场外现金红利发放日：2024 年 8 月 13 日。
嘉实京东仓储基础设施 REIT	2024/8/8	《收益分配的公告》	8 月 8 日，发布基金收益分配公告，收益分配基准日为 2024 年 6 月 30 日，分红方案为 0.4000 元/10 份；权益登记日为 2024 年 8 月 12 日，场内除息日为 2024 年 8 月 13 日，场外除息日为 2024 年 8 月 12 日；场内现金红利发放日：2024 年 8 月 16 日，场外现金红利发放日：2024 年 8 月 14 日。
华夏金茂商业 REIT	2024/8/9	《收益分配的公告》	8 月 9 日，发布基金收益分配公告，收益分配基准日为 2024 年 6 月 30 日，分红方案为 0.3325 元/10 份；权益登记日为 2024 年 8 月 13 日，场内除息日为 2024 年 8 月 14 日，场外除息日为 2024 年 8 月 13 日；场内现金红利发放日：2024 年 8 月 19 日，场外现金红利发放日：2024 年 8 月 15 日。
华夏合肥高新 REIT	2024/8/9	《收益分配的公告》	8 月 9 日，发布基金收益分配公告，收益分配基准日为 2024 年 6 月 30 日，分红方案为 0.2713 元/10 份；权益登记日为 2024 年 8 月 13 日，场内除息日为 2024 年 8 月 14 日，场外除息日为 2024 年 8 月 13 日；场内现金红利发放日：2024 年 8 月 16 日，场外现金红利发放日：2024 年 8 月 15 日。





























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

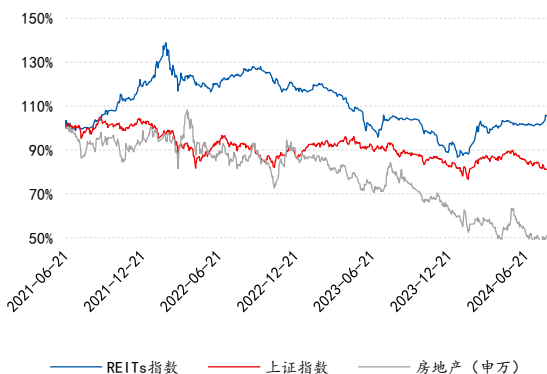
本周 REITs 指数上涨 2.71%，其中经营权类上涨 0.92%，产权类上涨 2.77%。沪深 300 累计下跌 1.56%，中证 500 指数下跌 1.43%，中证全债指数下跌 0.04%，中债 1 年期国债指数上涨 0.01%，中债 10 年期国债指数下跌 0.38%，中证转债指数下跌 0.71%。

图表 4：本周主要指数市场表现

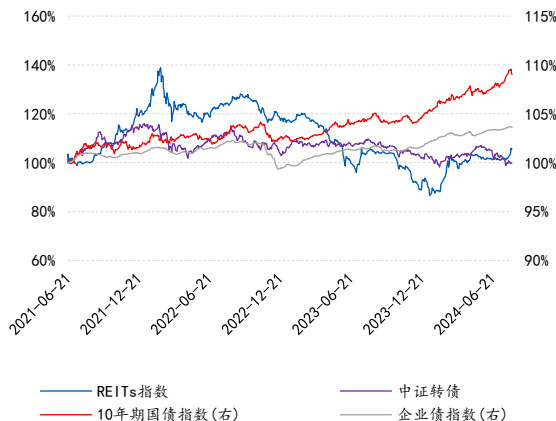
代码	名称	现价	周变动	月变动	年初至今涨幅	上市至今涨幅	近一周走势	近一月走势
000001.SH	上证综指	2862.19	-1.48%	-3.28%	-3.79%	-18.81%		
000300.SH	沪深300指数	3331.63	-1.56%	-3.15%	-2.90%	-34.71%		
000905.SH	中证500指数	4720.31	-1.43%	-3.21%	-13.06%	-29.10%		
000852.SH	中证1000指数	4702.75	-2.23%	-1.97%	-20.12%	-31.48%		
h11001.CSI	中证全债指数	249.65	-0.04%	1.05%	5.33%	18.81%		
000012.SH	上证国债指数	215.87	0.09%	0.84%	4.77%	15.64%		
CBA14103	中债1年期国债指数	135.67	0.01%	0.15%	0.91%	4.53%		
CBA04503	中债10年期国债指数	128.23	-0.38%	1.04%	3.74%	9.31%		
CBA02003	中债企业债总指数	90.74	-0.09%	0.23%	1.64%	3.60%		
000832.CSI	中证转债	377.01	-0.71%	-2.70%	-3.53%	0.21%		
801280.SI	房地产(申万)	2025.38	-1.97%	-1.02%	-9.93%	-29.11%		
932006.CSI	中证REITs(收盘)	815.68	2.52%	4.04%	7.83%	-18.43%		
932047.CSI	中证REITs(收盘)全收益	970.36	2.71%	4.63%	12.60%	-2.96%		
-	REITs指数(全收益)	1149.67	1.75%	2.18%	11.16%	3.57%		

来源: 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-0.49、-0.50、0.66,与沪深 300、中证 500 相关性分别为 0.39、0.47。

图表 5: REITs 与股市相关性


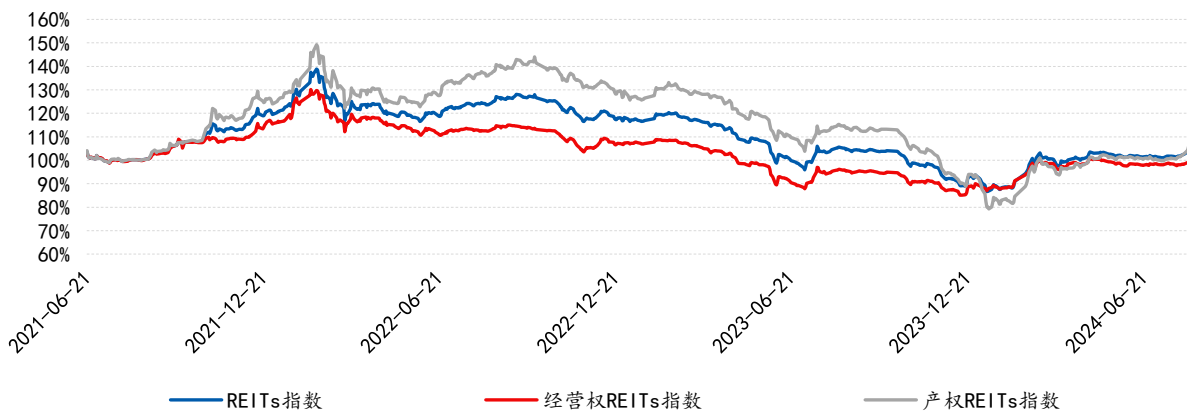
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 6: 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 39 支 REITs 上涨,0 支持平,1 支下跌,整体上涨 2.71%,其中博时蛇口产业园 REIT 涨幅最大为 7.86%,嘉实京东仓储 REIT 跌幅最大为 1.14%,同期沪深 300 下跌 1.56%,中证 500 指数下跌 1.43%,中证全债指数下跌 0.04%,中债 1 年期国债指数上涨 0.01%,中债 10 年期国债指数下跌 0.38%,中证转债指数下跌 0.71%。

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

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	7.549	0.19%	0.71%	0.15%	8.11%	17.01%		
平安广州广河REIT	9.790	0.21%	2.31%	4.63%	16.55%	-6.04%		
华夏越秀高速REIT	6.850	0.16%	0.79%	-0.19%	15.65%	12.77%		
华夏中国交建REIT	5.059	-0.06%	0.94%	-0.16%	1.06%	-40.51%		
国金中国铁建REIT	8.907	0.13%	1.59%	5.16%	18.57%	12.06%		
华泰江苏交控REIT	6.498	0.36%	1.66%	2.12%	2.91%	-4.73%		
中金安徽交控REIT	7.158	0.82%	3.60%	1.87%	3.35%	-20.09%		
中金山东高速REIT	7.500	0.91%	3.39%	6.94%	21.87%	16.00%		
易方达深高速REIT	6.738	0.04%	1.60%	3.00%	5.05%	5.09%		
工银河北高速REIT	5.893	0.20%	3.40%	3.48%	3.39%	3.42%		
中航首钢绿能REIT	13.999	-0.98%	2.00%	6.08%	16.25%	37.16%		
富国首创水务REIT	3.900	0.31%	2.34%	3.34%	25.00%	26.39%		
鹏华深圳能源REIT	6.508	-0.26%	2.10%	-0.05%	12.61%	40.42%		
中信建投国电投REIT	10.353	0.47%	0.82%	1.67%	12.68%	17.78%		
中航京能光伏REIT	10.583	-0.14%	1.40%	2.05%	15.21%	26.66%		
嘉实中国电建REIT	3.511	-0.82%	2.24%	5.63%	26.80%	31.25%		
华夏特变电工新能源REIT	4.823	-0.33%	2.55%	3.32%	1.67%	24.34%		
信达建投阳光智能新能源REIT	7.648	0.29%	5.77%	7.04%	7.04%	19.35%		
博时蛇口产业园REIT	2.099	0.67%	7.86%	12.13%	30.42%	-0.37%		
东吴苏园产业REIT	3.549	0.03%	4.75%	11.15%	19.20%	2.85%		
华安张江产业园REIT	2.630	-0.04%	3.42%	9.22%	4.05%	-3.94%		
建信中关村REIT	2.398	0.00%	3.72%	4.58%	15.32%	-19.40%		
华夏合肥高新REIT	2.046	0.59%	2.30%	7.51%	18.05%	1.16%		
国君临港产业园REIT	4.708	0.88%	3.75%	4.79%	8.44%	20.89%		
国君东久产业园REIT	3.296	-0.72%	3.19%	4.80%	4.99%	15.82%		
华夏和达高科REIT	2.597	0.70%	5.61%	7.09%	21.43%	-1.36%		
中金科技光谷REIT	2.507	0.00%	7.32%	12.83%	21.34%	-0.06%		
中金普洛斯REIT	3.625	0.64%	5.32%	8.11%	9.40%	4.75%		
红土盐田港REIT	2.280	-0.13%	2.38%	2.43%	-0.97%	8.83%		
嘉实京东仓储REIT	2.692	-0.66%	-1.14%	-2.04%	-16.78%	-18.46%		
华夏深国际REIT	2.456	0.37%	2.29%	-1.37%	-1.37%	-1.37%		
红土深圳安居REIT	3.084	-1.00%	1.41%	9.36%	26.26%	30.92%		
中金厦门安居REIT	3.361	-0.80%	0.27%	11.51%	31.11%	36.88%		
华夏北京保障房REIT	3.270	-0.30%	2.03%	8.60%	31.33%	37.30%		
华夏华润有巢REIT	2.747	0.29%	0.84%	5.69%	21.19%	21.97%		
国君宽庭保租房REIT	3.602	0.28%	4.65%	8.01%	18.18%	18.10%		
嘉实物美消费REIT	2.858	-0.24%	6.68%	10.60%	19.13%	19.93%		
华夏金茂商业REIT	2.733	-0.62%	0.63%	2.32%	2.62%	3.20%		
华夏华润商业REIT	7.260	-0.58%	5.51%	6.48%	7.24%	7.29%		
中金印力消费REIT	3.274	-0.18%	3.77%	3.38%	0.43%	0.43%		

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

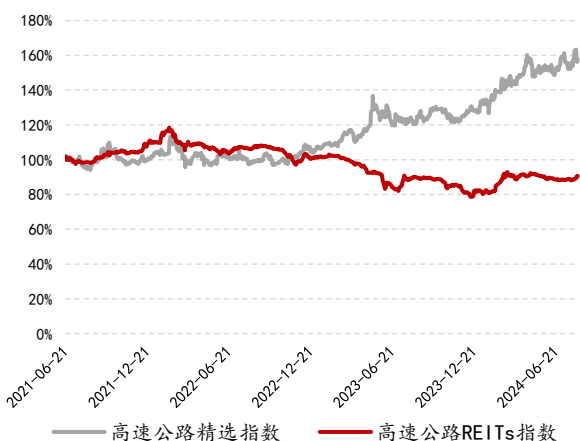
REITs 上市以来, 仓储物流 REITs 指数、生态环保 REITs 指数、清洁能源 REITs 指数与对应板块相关性较强, 具体看, 仓储物流、生态环保、清洁能源、保租房、消费、产业园区、高速公路 REITs 指数与对应股票板块相关性系数分别为 0.85、0.36、0.34、-0.03、-0.28、-0.46、-0.75。近一个月与对应板块相关性较强, 生态环保、保租房、产业园区、仓储物流、高速公路、消费、清洁能源 REITs 指数与对应股票板块相关性系数分别为 0.20、0.14、0.12、0.09、0.01、-0.29、-0.36。

图表 9: REITs 指数与对应板块相关性

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	0.361	-0.747	0.199
清洁能源 REITs 指数	清洁能源指数	0.335	-0.816	-0.360
产业园区 REITs 指数	园区开发(长江)	-0.458	0.528	0.120
仓储物流 REITs 指数	仓储物流(申万)	0.849	0.880	0.091
保租房 REITs 指数	房屋租赁指数	-0.033	-0.788	0.144
消费 REITs 指数	大消费指数	-0.281	0.129	-0.287

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

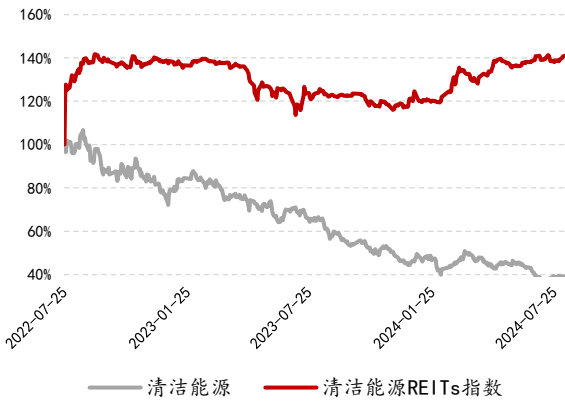
图表 11: 生态环保 REITs 及相关板块整体表现



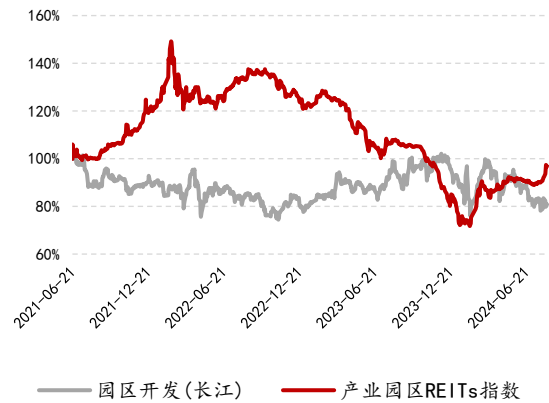
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 12: 清洁能源 REITs 及相关板块整体表现

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



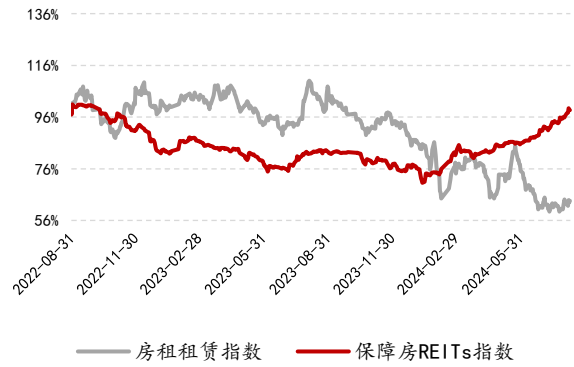
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 14: 仓储物流 REITs 及相关板块整体表现



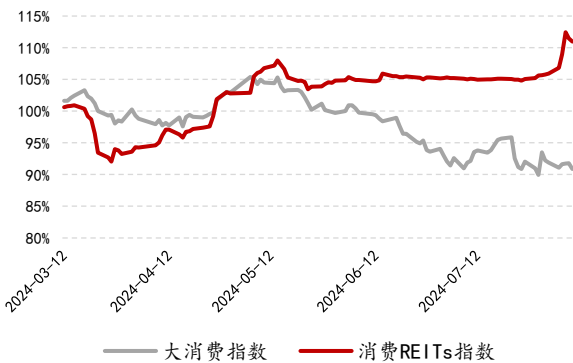
来源: Wind、中泰证券研究所

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。近一个月以来仅有与对应股票具有较高相关性。

图表 17: 本周 REITs 对应上市公司表现

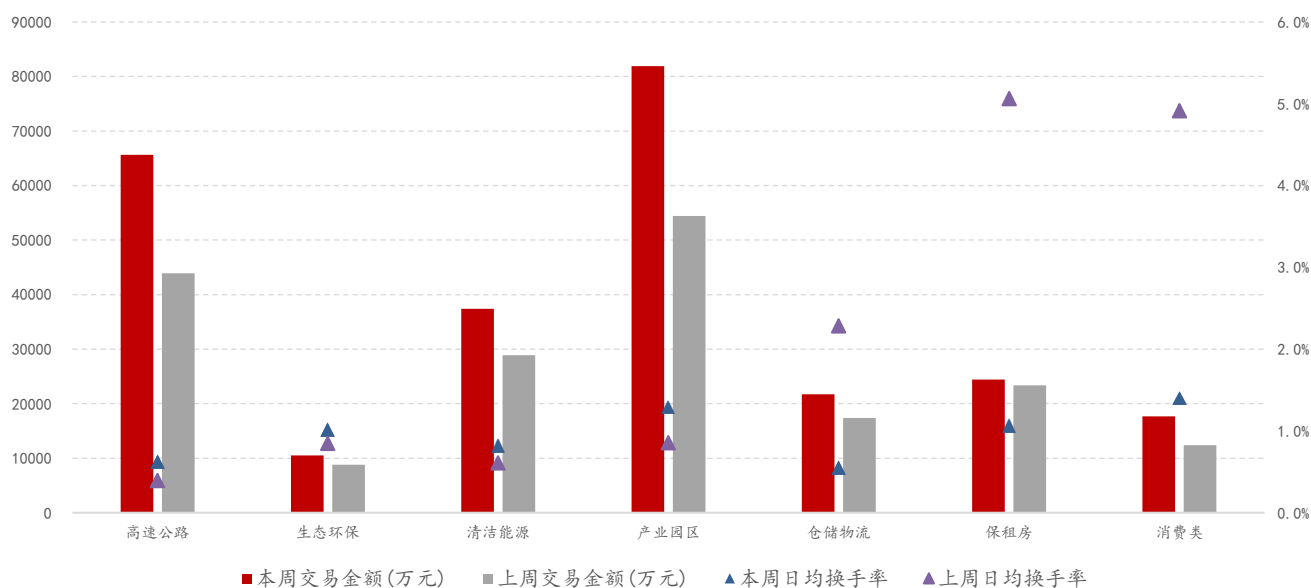
代码	股票简称	相应REITs	近一个月相关度	近三个月相关度	上市至今相关度
0567.HK	浙江沪杭甬	浙商沪杭甬REIT	0.493	-0.125	0.001
1052.HK	越秀交通基建	华夏越秀高速REIT	0.775	-0.041	-0.053
601800.SH	中国交建	华夏中国交建REIT	0.031	0.795	0.023
601186.SH	中国铁建	国金中国铁建REIT	-0.075	0.007	-0.192
600012.SH	皖通高速	中金安徽高速REIT	-0.495	-0.542	-0.636
600350.SH	山东高速	中金山东高速REIT	-0.257	-0.285	0.888
0548.HK	深圳高速	易方达深高速REIT	-0.495	-0.581	0.498
000959.SZ	首钢股份	中航首钢绿能REIT	0.379	-0.575	-0.049
600008.SH	首创环保	富国首创水务REIT	0.241	-0.028	0.260
000027.SZ	深圳能源	鹏华深圳能源REIT	0.789	0.364	0.174
601669.SH	中国电建	嘉实中国电建REIT	0.144	0.429	-0.584
001979.SZ	招商蛇口	博时蛇口产业园REIT	-0.629	0.124	0.869
600895.SH	张江高科	华安张江产业园REIT	0.447	-0.106	-0.669
600848.SH	上海临港	国君临港产业园REIT	-0.138	-0.405	0.768
688296.SH	和达科技	华夏杭州和达高科产业园REIT	-0.270	-0.583	0.666
000088.SZ	盐田港	红土盐田港REIT	0.485	0.602	0.204
2618.HK	京东物流	嘉实京东REIT	0.456	0.754	0.844
0152.HK	深圳国际	华夏深国际REIT	-0.435	0.382	0.382
1109.HK	华润置地	华夏华润有巢REIT	-0.822	-0.794	0.205
0817.HK	中国金茂	华夏金茂REIT	-0.463	0.482	0.686
1209.HK	华润万象生活	华夏华润商业REIT	-0.622	-0.339	-0.191
000002.SZ	万科	中金印力REIT	-0.113	0.289	0.459

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 25.9 亿 (+37.0%)，日均换手率为 0.9% (+0.2pct)，其中，高速公路 6.6 亿 (+49.4%)、0.6% (+0.2pct)，生态环保 1.1 亿 (+19.4%)、1.0% (+0.2pct)，清洁能源 3.7 亿 (+29.3%)、0.8% (+0.2pct)，产业园区 8.2 亿 (+50.5%)、1.3% (+0.4pct)，仓储物流 2.2 亿 (+24.8%)、0.5% (-1.7pct)，保租房 2.4 亿 (+4.6%)、1.1% (-4.0pct)，消费类 1.8 亿 (+42.5%)、1.4% (-3.5pct)。

图表 18: 本周各个板块 REITs 交易情况




























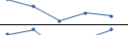














来源: Wind、中泰证券研究所

2.5.本周 REITs 估值情况

本周中债估值收益率在 2.74%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%),估值收益率较低的有华夏特变电工新能源 REIT(2.75%)、富国首创水务 REIT(2.74%)。P/NAV 方面,整体在 0.56 到 1.43 之间,其中 P/NAV 较高的有中航首钢绿能 REIT(1.43)、嘉实中国电建 REIT(1.31),P/NAV 较低的有中金安徽交控 REIT(0.74)、华夏中国交建 REIT(0.56)。

图表 19: 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	4.84	27.75		1.10	18.52	13.19	12.03
	180201.SZ	平安广州广河REIT	9.72	58.90		0.84	38.86	8.66	10.14
	180202.SZ	华夏越秀高速REIT	5.63	38.76		1.06	34.46	6.93	7.48
	508018.SH	华夏中国交建REIT	11.77	68.35		0.56	9.93	6.28	5.91
	508008.SH	国金中国铁建REIT	4.87	5.16		0.98	57.06	12.48	10.96
	508066.SH	华泰江苏交控REIT	9.20	85.11		1.29	61.48	8.24	8.76
	508009.SH	中金安徽交控REIT	10.61	79.90		0.74	9.39	9.16	12.70
	508007.SH	中金山东高速REIT	6.22	0.52		1.08	99.50	21.36	13.50
	508033.SH	易方达深高速REIT	6.32	24.44		0.99	75.00	6.37	6.45
	508086.SH	工银河北高速REIT	6.73	9.68		1.03	96.97	0.00	0.00
生态环保	180801.SZ	中航首钢绿能REIT	4.01	33.77		1.43	75.91	10.51	7.66
	508006.SH	富国首创水务REIT	2.74	47.91		1.23	50.65	8.59	8.09
清洁能源	180401.SZ	鹏华深圳能源REIT	3.59	60.65		1.10	39.41	13.34	13.83
	508028.SH	中信建投国电投REIT	3.84	1.20		1.10	98.53	7.07	10.13
	508096.SH	中航京能光伏REIT	3.35	0.90		1.16	99.71	13.06	15.32
	508026.SH	嘉实中国电建REIT	3.84	5.49		1.31	95.88	3.37	0.00
	508089.SH	华夏特变电工新能源REIT	2.75	13.79		1.24	90.32	0.00	0.00
508015.SH	中信建投明阳智能新能源REIT	2.96	14.29		1.19	93.75	0.00	0.00	
产业园区	180101.SZ	博时蛇口产业园REIT	6.55	71.60		0.92	25.52	3.49	3.88
	508027.SH	东吴苏园产业REIT	5.49	75.92		0.93	23.96	5.01	5.13
	508000.SH	华安张江产业园REIT	5.55	79.58		0.88	18.13	3.41	2.99
	508099.SH	建信中关村REIT	4.98	53.74		0.91	33.08	4.14	3.41
	180102.SZ	华夏合肥高新REIT	6.04	61.92		0.94	40.92	5.28	6.62
	508021.SH	国君临港产业园REIT	6.05	55.16		1.11	45.37	4.16	4.19
	508088.SH	国君东久产业园REIT	6.88	66.97		1.09	37.53	5.09	4.89
	180103.SZ	华夏和达高科REIT	5.74	26.97		0.93	58.10	4.45	5.98
	508019.SH	中金科投光谷REIT	5.50	1.10		0.95	79.29	5.17	4.15
仓储物流	508056.SH	中金普洛斯REIT	5.88	68.98		0.99	21.24	4.39	6.25
	180301.SZ	红土盐田港REIT	5.96	91.62		0.96	9.59	4.19	4.47
	508098.SH	嘉实京东仓储REIT	7.00	92.12		0.80	8.78	5.75	6.88
	180302.SZ	华夏深国际REIT	6.65	16.67		0.99	88.46	0.00	0.00
保租房	180501.SZ	红土深圳安居REIT	3.41	14.23		1.24	87.27	3.41	3.31
	508058.SH	中金厦门安居REIT	4.52	16.56		1.30	94.57	3.44	3.42
	508068.SH	华夏北京保障房REIT	4.08	13.59		1.31	93.11	3.33	4.71
	508077.SH	华夏华润有巢REIT	4.26	0.49		1.16	98.55	3.84	6.72
	508031.SH	国君宽庭保租房REIT	4.95	80.47		1.18	100.00	3.46	0.00
消费类	508011.SH	嘉实物美消费REIT	4.12	0.00		1.20	99.08	6.00	0.00
	508017.SH	华夏金茂商业REIT	11.77	100.00		1.02	85.32	4.90	0.81
	180601.SZ	华夏华润商业REIT	5.30	0.00		1.05	98.13	4.81	1.90
	180602.SZ	中金印力消费REIT	6.35	100.00		1.00	97.30	5.47	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 24 只 REITs (含扩募) 处于审批及发行阶段,包括 7 单产业园类 REITs、3 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 20: 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
	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
	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
	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
	华泰紫金南京建邺产业园 REIT	通过	2023/6/28	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	40 年	项目的租金及物业管理费
	中金重庆两江产业园 REIT	已反馈	2024/7/24	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	10.23	34 年	项目的租金及物业管理费
	中金联东科技创新产业园 REIT	通过	2024/8/2	北京联东金园管理科技有限公司	位于北京市海淀区西三旗核心区域的产业园项目	17.2	42 年	租金收入
	广发成都高投产业园 REIT	已受理	2024/8/5	成都高新投资集团有限公司;成都高投置业有限公司	成都高投产业园	13.99	-	-
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
	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	中信建投-明阳智能新能源发电 1 期资产	12.32	15 年	项目公司发电收入
	工银瑞信蒙能清洁能源	已问询	2024/7/22	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
	华泰紫金宝湾物流仓储 REIT	已问询	2024/4/15	天津宝湾国际物流有限公司;廊坊宝湾国际物流有限公司;南京宝湾国际物流有限公司;嘉兴宝湾物流有限公司	天津宝湾物流园、廊坊宝湾物流园、南京宝湾物流园和嘉兴宝湾物流园	18.51	50 年	租金收入、物业管理费收入、综合楼租金收入
	华泰紫金宝湾物流仓储 REIT	通过	2024/5/6	天津宝湾国际物流有限公司;廊坊宝湾国际物流有	天津宝湾物流园、廊坊宝湾物流园、南京宝湾	18.51	50 年	租金收入、物业管理费收

				限公司;南京宝湾国际物流有限公司;嘉兴宝湾物流有限公司	物流园和嘉兴宝湾物流园			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	富莱德昆山物流园一期、富莱德昆山物流园二期、富莱德昆山物流园	28.75	33 年	租金收入
消费基础设施	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	租赁收入、联销收入以及停车费及其他多经收入
	华安百联消费 REIT	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	济南首创奥莱项目、济南首创奥莱项目	20.54	34 年	租金收入
	华夏大悦城购物中心 REIT	注册生效	2024/8/2	卓远地产(成都)有限公司	成都大悦城购物中心	32.43	-	租赁收入、联销收入以及停车费及其他多经收入
高速公路	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	2024/8/6	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

鉴于近期固收类资产收益持续下行及多项 REITs 利好政策出台,市场近期持续上涨,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。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。