

证券研究报告/行业研究周报

房地产/公募 REITs

2024年8月17日

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

分析师：侯希得

执业证书编号：S0740523080001

Email: houxd@zts.com.cn

分析师：李垚

执业证书编号：S0740520110003

Email: liy@zts.com.cn

基本状况

上市 REITs 数	41
行业总市值(亿元)	1180.30
行业流通市值(亿元)	598.78

行业-市场走势对比



相关报告

公募 REITs 行业周报-2024 年 8 月 17 日

一周行情回顾

本周 REITs 指数下跌 0.08%，其中经营权类上涨 1.31%，产权类下跌 1.14%。沪深 300 累计上涨 0.42%，中证 500 指数下跌 1.06%，中证全债指数下跌 0.09%，中债 1 年期国债指数上涨 0.01%，中债 10 年期国债指数下跌 0.14%，中证转债指数下跌 2.32%。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-0.48、-0.50、0.65，与沪深 300、中证 500 相关性分别为 0.39、0.46。

行业基本情况

重点政策：8月11日，《中共中央、国务院关于加强经济社会发展全面绿色转型的意见》发布。意见指出，创新绿色投资机制，提升低碳投资比例，中央支持关键绿色项目，规范社会资本参与，鼓励设立绿色基金，支持新能源项目通过 REITs 融资。

重点事件：1) 8月12日，华夏首创奥莱 REIT 发布认购比例公告，网下投资者申请比例 16.06%，公众投资者申请比例 4.30%。2) 8月13日，易方达广开产业园 REIT 发布《询价公告》，询价日定于 2024 年 8 月 16 日，询价区间为 2.573 元/份-2.706 元/份。3) 8月15日，博时津开产业园 REIT 将于 8 月 21 日至 8 月 23 日在上交所正式发售，认购价格为 2.398 元/份，拟募集资金总额 11.99 亿元。4) 招商科创孵化器 REIT 首次申报时估值金额为 11.837 亿；基于 2024 年 6 月 30 日时点：估值结果将下降为 10.03 亿元，较申报版降低 15.29%。5) 8月16日，华安百联消费 REIT 在上交所上市，上市当天上涨 3.34%。6) 本周，华夏和达高科 REIT、华夏中国交建 REIT、中航首钢绿能 REIT 三家发布收益分配公告。

REIT 交易量：本周 REITs 交易活跃度降低，周内交易金额为 21.4 亿(-17.3%)，日均换手率为 0.7%(-0.2pct)，其中，高速公路 5.8 亿(-12.0%)、0.5%(0.0pct)，生态环保 1.1 亿(+7.9%)、1.1%(+0.1pct)，清洁能源 2.8 亿(-25.7%)、0.6%(-0.2pct)，产业园区 5.8 亿(-29.4%)、0.9%(-0.4pct)，仓储物流 2.1 亿(-2.3%)、0.5%(-2.3pct)，保租房 2.1 亿(-15.9%)、0.9%(-4.4pct)，消费类 1.8 亿(+1.3%)、1.1%(-4.5pct)。

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，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11日,《中共中央、国务院关于加快经济社会发展全面绿色转型的意见》发布。意见指出,创新绿色投资机制,提升低碳投资比例,中央支持关键绿色项目,规范社会资本参与,鼓励设立绿色基金,支持新能源项目通过REITs融资。

图表 1: 本周政策动态汇总

主体	时间	文件名称	内容
中共中央、国务院	2024/8/11	《关于加快经济社会发展全面绿色转型的意见》	意见提到,支持符合条件的新能源、生态环境保护等绿色转型相关项目发行基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)。

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12日,华夏首创奥莱 REIT 发布基金认购申请确认比例的公告,网下投资者有效认购申请确认比例为 16.06%,公众投资者有效认购申请实际确认比例为 4.30%。
 2) 8月13日,易方达广开产业园 REIT 发布《询价公告》,询价日定于 2024 年 8 月 16 日,询价区间为 2.573 元/份-2.706 元/份。
 3) 8月15日,博时津开产业园 REIT 将于 8 月 21 日至 8 月 23 日在上交所正式发售,认购价格为 2.398 元/份,拟募集资金总额 11.99 亿元。
 4) 招商科创孵化器 REIT 首次申报时估值金额为 11.837 亿;基于 2024 年 6 月 30 日时点:估值结果将下降为 10.03 亿元,较申报版降低 15.29%。
 5) 8月16日,华安百联消费 REIT 在上交所上市,上市当天上涨 3.34%。
 6) 本周,华夏和达高科 REIT、华夏中国交建 REIT、中航首钢绿能 REIT 三家发布收益分配公告。

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
博时津开产业园 REIT	2024/8/13	《公众投资者认购方式的补充说明》	博时津开产业园 REIT 将于 8 月 21 日至 8 月 23 日在上交所正式发售,认购价格为 2.398 元/份,拟募集资金总额 11.99 亿元。
华夏首创奥莱 REIT	2024/8/13	《认购申请确认比例结果的公告》	网下投资者和公众投资者有效认购申请确认比例分别为 16.0550459%和 4.29760235%。
华安百联消费 REIT	2024/8/13	《上市交易公告书》、《上市交易公告书提示性公告》	基金管理人为华安基金管理有限公司,基金托管人为中国工商银行股份有限公司,本基金存续期为自基金合同生效之日起 21 年,截至公告前两个工作日即 2024 年 8 月 9 日,本基金基金份额总额为 100,000,000 份。本基金将于 2024 年 8 月 16 日上市。

易方达广开 产业园 REIT	2024/8/13	《基金产品资料概要》《基金合同》《基金托管协议》《基金份额询价公告》《招募说明书》	基金管理人为易方达基金管理有限公司；原始权益人为广州开发区控股集团有限公司；本基金基础设施为创新基地、创新大厦园区和创意大厦园区。本基金的存续期为自基金合同生效之日起 36 年，初始战略配售比例：83%，其中原始权益人及其同一控制下的关联方配售比例为 35%。 本次询价区间为 2.573 元/份-2.706 元/份，本次发售的询价期间为 2024 年 8 月 16 日的 9:30-15:00。
鹏华深圳能 源 REIT	2024/8/14	《关于召开 2024 年中期业绩说明会的公告》	时间：2024 年 8 月 16 日（星期五）下午 15:00-16:00 地点：网络直播间（网址： https://hj.jravity.com/index.html?roomId=live_20240812104748_Hocs&inviterId=5db8e507e364f60001027b55 ）
博时津开产 园 REIT	2024/8/15	《基金份额发售公告》、《战略投资者之专项核查报告》、《战略投资者专项核查法律意见书》、《更新招募说明书》	本基金认购价格为 2.398 元/份。将于 2024 年 8 月 21 日起正式发售。 本次发售，本基金初始战略配售基金份额数量为 3.5 亿份，占发售份额总数的比例为 70.0%。 本基金发售价格为 2.398 元/份，发售规模为 5.00 亿份。若本次发售成功，预计募集资金总额为 11.99 亿元。
华夏首创奥 莱 REIT	2024/8/15	《基金合同生效公告》	本基金为契约型封闭式，基金合同生效日 2024 年 8 月 14 日，募集总额为 8 亿份，战略投资者占 75%，网下投资者占 17.5%，公众投资者占 7.5%。
招商科创孵 化器 REIT	2024/8/15	《关于反馈意见的回复报告》	首次申报时估值金额为 11.837 亿；基于 2024 年 6 月 30 日时点：估值结果将下降为 10.03 亿元，较申报版降低 15.29%。
中金印力消 费 REIT	2024/8/16	《关于基础设施项目公司完成吸收合并的公告》	截至本基金上市交易公告书披露日，本基金已认购“中金-印力消费基础设施资产支持专项计划”（以下简称“专项计划”）全部份额，中国国际金融股份有限公司（以下简称“专项计划管理人”）代表专项计划已取得杭州润汇商业管理有限公司（以下简称“SPV”）全部股权，SPV 已取得杭州润衡置业有限公司（以下简称“项目公司”）全部股权，有关权属变更工商登记手续已完成。
华夏首创奥 莱 REIT	2024/8/16	《战略配售份额限售公告》、《开通跨系统转托管业务的公告》、《基金产品资料概要更新》	华夏首创奥特莱斯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 8 月 16 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。 华夏首创奥莱 REIT 对产品资料概要进行更新。
华安百联消费 REIT	2024/8/16	《做市商的公告》、《做市商的补充说明》、《开通上海证券交易所基金通平台份额转让业务的公告》、《上市交易提示性公告》	<p>国泰君安证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中国银河证券股份有限公司、广发证券股份有限公司、申万宏源证券有限公司、中国国际金融股份有限公司、东方证券股份有限公司自 2024 年 8 月 16 日起为本基金提供做市服务。</p> <p>经与东方证券股份有限公司协商一致，东方证券股份有限公司自 2024 年 8 月 19 日起为本基金提供做市服务。</p> <p>本基金自 2024 年 8 月 16 日起开通上海证券交易所基金通平台份额转让业务，具体业务按照各销售机构及上海证券交易所的相关规定办理。</p> <p>截至 2024 年 8 月 15 日，本基金本次上市交易份额数量为 265,222,366 份（不含有锁定安排份额），本基金上市首日涨跌幅限制比例为 30%，非上市首日涨跌幅限制比例为 10%。</p>
博时蛇口产业园 REIT	2024/8/16	《2024 年第三次投资者关系活动的公告》	<p>活动时间：2024 年 8 月 22 日（星期四）14:00-16:30</p> <p>活动地点：光明区凤凰街道侨凯路招商局智慧园</p>

来源：wind、基金公告、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
华夏和达高科 REIT	2024/8/13	《收益分配的公告》	8 月 13 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 0.2798 元/10 份；权益登记日为 2024 年 8 月 15 日，场内除息日为 2024 年 8 月 16 日，场外除息日为 2024 年 8 月 15 日；场内现金红利发放日：2024 年 8 月 20 日，场外现金红利发放日：2024 年 8 月 19 日。
华夏中国交建 REIT	2024/8/15	《收益分配的公告》	8 月 15 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 0.6085 元/10 份；权益登记日为 2024 年 8 月 19 日，场内除息日为 2024 年 8 月 20 日，场外除息日为 2024 年 8 月 19 日；场内现金红利发放日：2024 年 8 月 23 日，场外现金红利发放日：2024 年 8 月 21 日。
中航首钢绿能 REIT	2024/8/15	《收益分配的公告》	8 月 15 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 3.3855 元/10 份；权益登记日为 2024 年 8 月 19 日，场内除息日为 2024 年 8 月 20 日，场外除息日为 2024 年 8 月 19 日；场内现金红利发放日：2024 年 8 月 22 日，场外现金红利发放日：2024 年 8 月 21 日。

来源：wind、基金公告、中泰证券研究所

图表 4: 本周招标采购等公告汇总

主体	时间	文件名称	内容
中国雄安集团有限公司租赁住房基础设施公募 REITs	2024/8/16	《中国雄安集团有限公司租赁住房基础设施公募 REITs 项目询比采购公告》	采购人：中国雄安集团有限公司 采购代理机构：中化商务有限公司 采购项目资金落实情况：企业自筹，已落实 采购项目概况：采购人拟以其持有的（含计划持有的）租赁住房作为标的资产，申请发行租赁住房基础设施公募 REITs。本次拟通过公开询比方式确定基金管理人、专项计划管理人及财务顾问。

来源：wind、基金公告、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 0.08%，其中经营权类上涨 1.31%，产权类下跌 1.14%。沪深 300 累计上涨 0.42%，中证 500 指数下跌 1.06%，中证全债指数下跌 0.09%，中债 1 年期国债指数上涨 0.01%，中债 10 年期国债指数下跌 0.14%，中证转债指数下跌 2.32%。

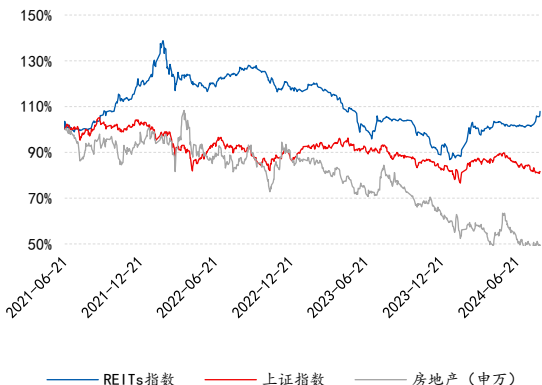
图表 5: 本周主要指数市场表现

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	2879.43	0.60%	-3.25%	-3.21%	-18.32%		
000300.SH	沪深300指数	3345.63	0.42%	-4.36%	-2.49%	-34.43%		
000905.SH	中证500指数	4670.38	-1.06%	-4.65%	-13.98%	-29.85%		
000852.SH	中证1000指数	4655.65	-1.00%	-3.74%	-20.92%	-32.17%		
h11001.CSI	中证全债指数	249.43	-0.09%	0.75%	5.24%	18.71%		
000012.SH	上证国债指数	215.86	0.00%	0.72%	4.77%	15.64%		
CBA14103	中债1年期国债指数	135.68	0.01%	0.12%	0.92%	4.54%		
CBA04503	中债10年期国债指数	128.05	-0.14%	0.65%	3.59%	9.15%		
CBA02003	中债企业债总指数	90.63	-0.12%	0.04%	1.52%	3.48%		
000832.CSI	中证转债	368.26	-2.32%	-4.57%	-5.77%	-2.11%		
801280.SI	房地产(申万)	2040.65	0.75%	-0.54%	-9.25%	-28.58%		
932006.CSI	中证REITs(收盘)	813.76	-0.24%	2.99%	7.58%	-18.62%		
932047.CSI	中证REITs(收盘)全收益	969.62	-0.08%	3.74%	12.52%	-3.04%		
-	REITs指数(全收益)	1173.65	1.26%	4.40%	13.25%	5.66%		

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 -0.48、-0.50、0.65，与沪深 300、中证 500 相关性分别为 0.39、0.46。

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

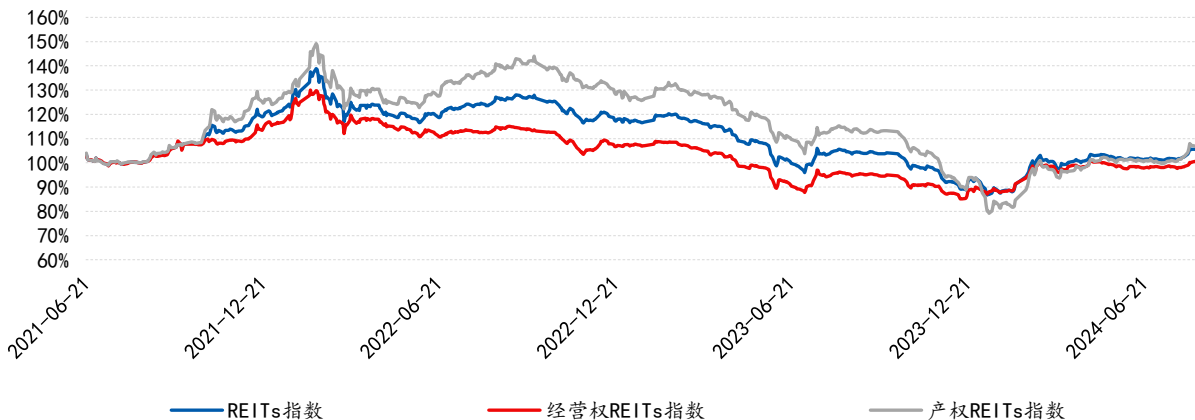


来源: Wind、中泰证券研究所

2.2. 本周 REITs 市场价格表现

本周 17 支 REITs 上涨, 1 支持平, 22 支下跌, 整体下跌 0.08%, 其中华夏北京保障房 REIT 涨幅最大为 2.42%, 华夏深国际 REIT 跌幅最大为 3.30%, 同期沪深 300 上涨 0.42%, 中证 500 指数下跌 1.06%, 中证全债指数下跌 0.09%, 中债 1 年期国债指数上涨 0.01%, 中债 10 年期国债指数下跌 0.14%, 中证转债指数下跌 2.32%。

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
浙商沪杭甬REIT	7.530	-0.26%	-0.25%	0.03%	7.84%	16.72%		
平安广州广河REIT	9.970	-0.78%	1.84%	5.40%	18.69%	-4.31%		
华夏越秀高速REIT	6.846	-0.19%	-0.06%	0.38%	15.59%	12.70%		
华夏中国交建REIT	5.085	-0.08%	0.51%	0.71%	1.58%	-40.20%		
国金中国铁建REIT	9.025	-0.22%	1.32%	7.47%	20.14%	13.54%		
华泰江苏交控REIT	6.595	-0.45%	1.49%	3.79%	4.44%	-3.31%		
中金安徽交控REIT	7.112	-0.14%	-0.64%	1.07%	2.69%	-20.60%		
中金山东高速REIT	7.511	-0.50%	0.15%	3.41%	22.05%	16.17%		
易方达深高速REIT	6.751	-0.04%	0.19%	2.10%	5.25%	5.29%		
工银河北高速REIT	5.904	0.14%	0.19%	3.65%	3.58%	3.62%		
中航首钢绿能REIT	14.090	0.00%	0.65%	3.82%	17.01%	38.06%		
富国首创水务REIT	3.891	0.15%	-0.23%	1.86%	24.72%	26.09%		
鹏华深圳能源REIT	6.511	-0.14%	0.05%	-0.60%	12.67%	40.49%		
中信建投国电投REIT	10.344	-0.17%	-0.09%	-0.14%	12.59%	17.68%		
中航京能光伏REIT	10.525	-0.09%	-0.55%	-0.30%	14.57%	25.97%		
嘉实中国电建REIT	3.518	-0.23%	0.20%	3.20%	27.05%	31.51%		
华夏特变电工新能源REIT	4.793	-0.29%	-0.62%	1.96%	1.03%	23.56%		
言建投明阳智能新能源REIT	7.598	0.12%	-0.65%	6.34%	6.34%	18.57%		
博时蛇口产业园REIT	2.032	-0.54%	-3.19%	7.80%	26.26%	-3.55%		
东吴苏园产业REIT	3.522	0.09%	-0.76%	10.23%	18.30%	2.06%		
华安张江产业园REIT	2.609	0.38%	-0.80%	6.14%	3.22%	-4.71%		
建信中关村REIT	2.339	-1.06%	-2.46%	2.36%	12.48%	-21.39%		
华夏合肥高新REIT	2.020	0.30%	0.05%	7.34%	18.11%	1.21%		
国君临港产业园REIT	4.606	-0.84%	-2.17%	5.14%	6.09%	18.27%		
国君东久产业园REIT	3.298	-0.09%	0.06%	4.70%	5.05%	15.89%		
华夏和达高科REIT	2.500	-1.65%	-2.67%	3.76%	18.19%	-4.00%		
中金科投光谷REIT	2.435	-0.98%	-2.87%	7.98%	17.86%	-2.93%		
中金普洛斯REIT	3.652	-0.14%	0.74%	8.82%	10.22%	5.53%		
红土盐田港REIT	2.228	-0.54%	-0.09%	1.83%	-1.06%	8.73%		
嘉实京东仓储REIT	2.698	-0.15%	1.72%	1.00%	-15.35%	-17.06%		
华夏深国际REIT	2.375	0.13%	-3.30%	3.49%	-4.62%	-4.62%		
红土深圳安居REIT	3.042	0.07%	0.30%	5.89%	26.63%	31.31%		
中金厦门安居REIT	3.357	-0.30%	-0.12%	6.67%	30.95%	36.71%		
华夏北京保障房REIT	3.349	0.00%	2.42%	8.17%	34.50%	40.61%		
华夏华润有巢REIT	2.725	-0.95%	-0.80%	1.77%	20.22%	21.00%		
国君宽庭保租房REIT	3.609	-0.80%	0.19%	4.55%	18.41%	18.33%		
嘉实物美消费REIT	2.816	-2.43%	-1.47%	7.24%	17.38%	18.17%		
华夏金茂商业REIT	2.652	-0.41%	-1.78%	0.39%	0.80%	1.37%		
华夏华润商业REIT	7.260	0.14%	0.00%	6.49%	7.24%	7.29%		
中金印力消费REIT	3.259	1.21%	-0.46%	3.49%	-0.03%	-0.03%		
华安百联消费REIT	2.410	3.34%	0.00%	0.00%	0.00%	3.34%		

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、0.31、

-0.07、-0.17、-0.44、-0.74。近一个月与对应板块相关性较强，保租房、高速公路、生态环保、产业园区、清洁能源、消费、仓储物流 REITs 指数与对应股票板块相关性系数分别为 0.63、0.16、0.14、-0.18、-0.20、-0.40、-0.67。

图表 10: 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	0.355	-0.736	0.140
清洁能源 REITs 指数	清洁能源指数	0.312	-0.849	-0.203
产业园区 REITs 指数	园区开发(长江)	-0.444	-0.049	-0.180
仓储物流 REITs 指数	仓储物流(申万)	0.846	0.673	-0.668
保租房 REITs 指数	房屋租赁指数	-0.073	-0.714	0.628
消费 REITs 指数	大消费指数	-0.168	-0.437	-0.404

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
图表 14: 产业园区 REITs 及相关板块整体表现

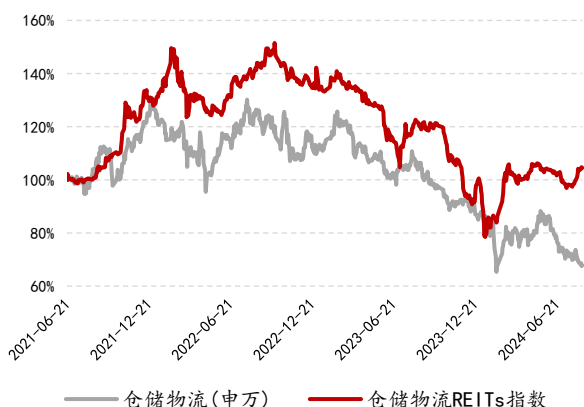


来源: Wind、中泰证券研究所



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



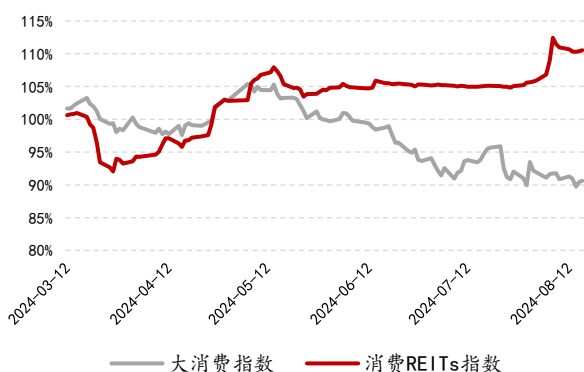
来源: Wind、中泰证券研究所

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 (0.85)、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 18: 本周 REITs 对应上市公司表现

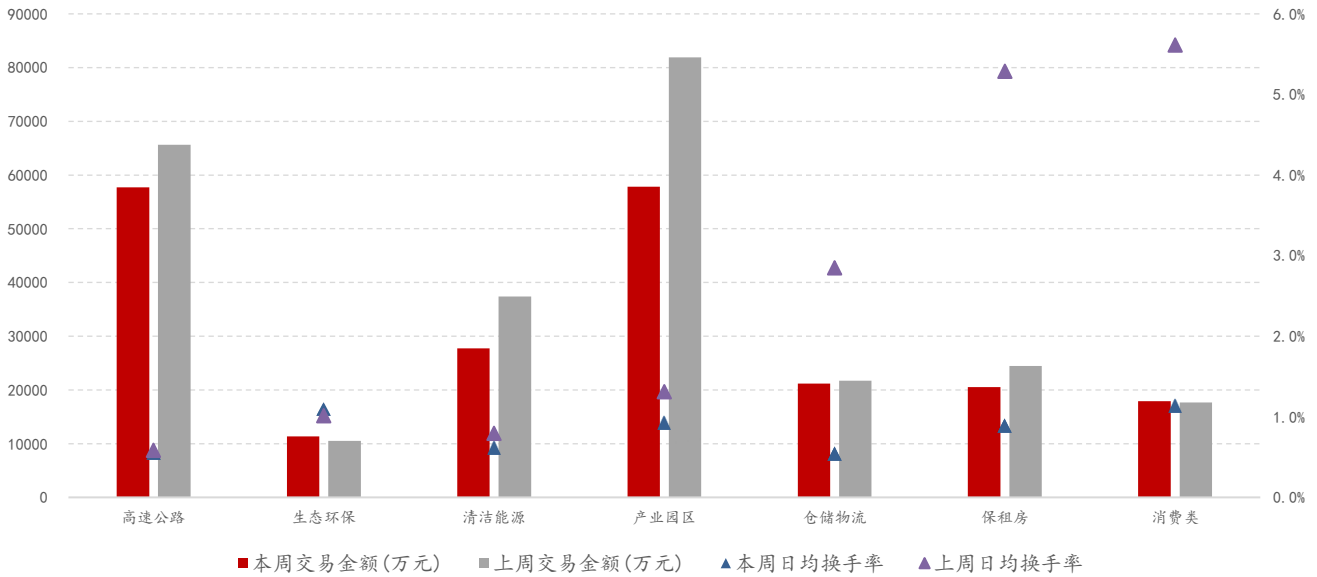
代码	股票简称	相应REITs	近一个月相关度	近三个月相关度	上市至今相关度
0567.HK	浙江沪杭甬	浙商沪杭甬REIT	0.272	-0.189	-0.005
1052.HK	越秀交通基建	华夏越秀高速REIT	-0.618	-0.101	-0.051
601800.SH	中国交建	华夏中国交建REIT	0.548	0.747	0.025
601186.SH	中国铁建	国金中国铁建REIT	-0.502	-0.204	-0.193
600012.SH	皖通高速	中金安徽高速REIT	-0.391	-0.572	-0.641
600350.SH	山东高速	中金山东高速REIT	-0.109	0.117	0.893
0548.HK	深圳高速	易方达深高速REIT	-0.391	-0.593	0.543
000959.SZ	首钢股份	中航首钢绿能REIT	0.394	-0.549	-0.056
600008.SH	首创环保	富国首创水务REIT	0.125	0.128	0.260
000027.SZ	深圳能源	鹏华深圳能源REIT	0.586	0.439	0.178
601669.SH	中国电建	嘉实中国电建REIT	0.560	0.415	-0.617
001979.SZ	招商蛇口	博时蛇口产业园REIT	-0.261	-0.043	0.868
600895.SH	张江高科	华安张江产业园REIT	-0.300	-0.170	-0.669
600848.SH	上海临港	国君临港产业园REIT	0.090	-0.456	0.756
688296.SH	和达科技	夏杭州和达高科产业园REIT	-0.300	-0.593	0.654
000088.SZ	盐田港	红土盐田港REIT	0.259	0.616	0.212
2618.HK	京东物流	嘉实京东REIT	0.019	0.660	0.845
0152.HK	深圳国际	华夏深国际REIT	0.116	0.343	0.343
1109.HK	华润置地	华夏华润有巢REIT	-0.847	-0.836	0.152
0817.HK	中国金茂	华夏金茂REIT	-0.614	0.398	0.657
1209.HK	华润万象生活	华夏华润商业REIT	-0.502	-0.486	-0.332
000002.SZ	万科	中金印力REIT	-0.153	0.132	0.331

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 21.4 亿 (-17.3%)，日均换手率为 0.7% (-0.2pct)，其中，高速公路 5.8 亿 (-12.0%)、0.5% (0.0pct)，生态环保 1.1 亿 (+7.9%)、1.1% (+0.1pct)，清洁能源 2.8 亿 (-25.7%)、0.6% (-0.2pct)，产业园区 5.8 亿 (-29.4%)、0.9% (-0.4pct)，仓储物流 2.1 亿 (-2.3%)、0.5% (-2.3pct)，保租房 2.1 亿 (-15.9%)、0.9% (-4.4pct)，消费类 1.8 亿 (+1.3%)、1.1% (-4.5pct)。

图表 19: 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 2.77%到 11.75%之间,其中估值收益率较高的有华夏中国交建 REIT(11.75%)、中金安徽交控 REIT(10.75%),估值收益率较低的有华夏特变电工新能源 REIT(2.84%)、富国首创水务 REIT(2.77%)。P/NAV 方面,整体在 0.56 到 1.44 之间,其中 P/NAV 较高的有中航首钢绿能 REIT(1.44)、华夏北京保障房 REIT(1.34),P/NAV 较低的有中金安徽交控 REIT(0.73)、华夏中国交建 REIT(0.56)。

图表 20: 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	4.93	28.61		1.09	15.48	13.23	12.06
	180201.SZ	平安广州广河REIT	9.45	58.39		0.85	40.39	8.50	6.31
	180202.SZ	华夏越秀高速REIT	5.66	39.08		1.06	33.84	6.94	7.49
	508018.SH	华夏中国交建REIT	11.75	67.74		0.56	12.35	6.24	5.88
	508008.SH	国金中国铁建REIT	4.65	2.75		0.99	57.12	12.32	10.82
	508066.SH	华泰江苏交控REIT	8.91	79.21		1.30	68.66	8.12	8.63
	508009.SH	中金安徽交控REIT	10.75	82.03		0.73	6.06	9.22	12.78
	508007.SH	中金山东高速REIT	6.21	100.00		1.08	98.04	21.33	13.48
	508033.SH	易方达深高速REIT	6.31	24.21		0.99	75.76	6.36	6.44
	508086.SH	工银河北高速REIT	6.72	8.33		1.04	100.00	0.00	0.00
生态环保	180801.SZ	中航首钢绿能REIT	3.95	31.08		1.44	78.19	10.45	7.61
	508006.SH	富国首创水务REIT	2.77	48.37		1.22	49.68	8.61	8.11
清洁能源	180401.SZ	鹏华深圳能源REIT	3.59	60.44		1.10	39.57	13.33	13.82
	508028.SH	中信建投国电投REIT	3.87	2.66		1.10	96.51	7.08	10.14
	508096.SH	中航京能光伏REIT	3.44	2.96		1.15	97.38	13.13	15.41
	508026.SH	嘉实中国电建REIT	3.83	6.25		1.32	95.00	3.37	0.00
	508089.SH	华夏特变电工新能源REIT	2.84	23.53		1.24	79.41	0.00	0.00
	508015.SH	中信建投明阳智能新能源REIT	3.07	36.84		1.19	68.42	0.00	0.00
产业园区	180101.SZ	博时蛇口产业园REIT	6.78	76.85		0.89	22.97	3.61	4.01
	508027.SH	东吴苏园产业REIT	5.55	76.59		0.93	23.48	5.05	5.17
	508000.SH	华安张江产业园REIT	5.63	79.58		0.88	17.55	3.44	3.01
	508099.SH	建信中关村REIT	5.12	55.33		0.89	25.27	4.25	1.58
	180102.SZ	华夏合肥高新REIT	6.05	61.89		0.93	39.78	5.35	8.05
	508021.SH	国君临港产业园REIT	6.19	56.76		1.09	42.23	4.25	4.28
	508088.SH	国君东久产业园REIT	6.88	66.89		1.09	37.94	5.08	4.88
	180103.SZ	华夏和达高科REIT	5.94	41.21		0.90	51.24	4.63	7.33
	508019.SH	中金科技光谷REIT	5.75	13.72		0.92	72.79	5.32	4.27
	仓储物流	508056.SH	中金普洛斯REIT	5.84	68.66		1.00	23.23	4.36
180301.SZ		红土盐田港REIT	5.98	91.42		0.94	7.10	4.29	6.83
508098.SH		嘉实京东仓储REIT	6.90	86.06		0.80	9.50	5.74	8.35
180302.SZ		华夏深国际REIT	6.88	62.07		0.95	41.38	0.00	0.00
保租房	180501.SZ	红土深圳安居REIT	3.40	13.87		1.22	85.27	3.46	5.03
	508058.SH	中金厦门安居REIT	4.53	17.44		1.30	93.78	3.45	3.42
	508068.SH	华夏北京保障房REIT	3.98	10.71		1.34	95.44	3.25	4.60
	508077.SH	华夏华润有巢REIT	4.30	2.44		1.15	96.39	3.87	6.78
	508031.SH	国君宽庭保租房REIT	4.95	80.67		1.18	98.67	3.45	0.00
消费类	508011.SH	嘉实物美消费REIT	4.28	7.41		1.18	93.75	6.09	0.00
	508017.SH	华夏金茂商业REIT	6.52	67.59		0.99	26.79	5.05	2.09
	180601.SZ	华夏华润商业REIT	5.31	3.77		1.05	98.18	4.81	1.90
	180602.SZ	中金印力消费REIT	6.40	29.33		1.00	92.21	5.50	0.00
	508002.SH	华安百联消费REIT	4.47	100.00		1.03	100.00	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 23 只 REITs (含扩募) 处于审批及发行阶段,包括 8 单产业园类 REITs、2 单清洁能源 REITs、1 单水利设施 REIT、3 单仓储物流 REITs、2 单消费类 REITs、2 单高速公路 REITs、5 单保租房 REITs。

图表 21: 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	2024/8/15	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	10.03	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
	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	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
	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	28.75	33 年	租金收入

					二期、富莱德昆山物流园			
消费基础设施	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 REIT	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
	招商基金招商高速公路 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	40	15 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	2024/8/6	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

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，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。