

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

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	44
行业总市值(亿元)	1236.03
行业流通市值(亿元)	603.21

行业-市场走势对比



相关报告

公募 REITs 行业周报-2024 年 9 月 29 日

一周行情回顾

本周 31 支 REITs 上涨，1 支持平，13 支下跌，整体上涨 0.97%，其中国君临港产业园 REIT 涨幅最大为 4.52%，易方达广开产业园 REIT 跌幅最大为 5.56%，同期沪深 300 上涨 15.70%，中证 500 指数上涨 15.63%，中证全债指数下跌 0.55%，中债 1 年期国债指数下跌 0.00%，中债 10 年期国债指数下跌 0.94%，中证转债指数上涨 5.22%。

行业基本情况

重点事件：1) 易方达广开产业园 REIT 于 2024 年 9 月 23 日起在深圳证券交易所上市交易，收盘涨幅 0.04%。2) 南方顺丰仓储物流 REIT 9 月 24 日申报，原始权益人为深圳嘉丰产业园管理有限公司，深圳市丰泰电商产业园资产管理有限公司。易方达华威农贸市场 9 月 25 日 REIT 申报，原始权益人为福建华威农商(集团)有限公司。3) 华夏合肥高新 REIT 拟扩募并拟新购入基础设施项目，资产为高新区创新产业园二期和集成电路标准化厂房项目。4) 中金联东科创 REIT 发售价格为 3.234 元/份，募集期为 10 月 8 日至 10 月 11 日；华夏南京交通高速公路 REIT 发售价格为 5.452 元/份，募集期为 10 月 9 日至 10 月 14 日。5) 华泰江苏交控 REIT 等共 7 只 REITs 公布 8 月主要运营数据。6) 招商蛇口租赁住房 REIT 发布认购申请确认比列结果公告，网下投资者有效认购申请比列为 1.07%，公众投资者有效认购申请确认比列为 0.63%。

REIT 交易量：本周周内交易金额为 16.3 亿 (+52.6%)，其中，高速公路 4.8 亿 (+50.2%)，生态环保 1.0 亿 (+93.2%)，清洁能源 2.9 亿 (+57.0%)，产业园区 3.3 亿 (+29.5%)，仓储物流 1.3 亿 (+57.8%)，保租房 1.3 亿 (+49.4%)，消费类 0.9 亿 (+5.9%)。

投资建议：

近期受强力的政策支持及经济刺激计划，股票市场迎来强势反弹，对 REITs 市场资金具备一定虹吸效应，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

本周市场动态

1) 易方达广开产业园 REIT 于 2024 年 9 月 23 日起在深圳证券交易所上市交易, 收盘涨幅 0.04 %。2) 南方顺丰仓储物流 REIT 9 月 24 日申报, 原始权益人为深圳嘉丰产业园管理有限公司, 深圳市丰泰电商产业园资产管理有限公司。易方达华威农贸市场 9 月 25 日 REIT 申报, 原始权益人为福建华威农商(集团)有限公司。3) 华夏合肥高新 REIT 拟扩募并拟新购入基础设施项目, 资产为高新区创新产业园二期和集成电路标准化厂房项目。4) 中金联东科创 REIT 发售价格为 3.234 元/份, 募集期为 10 月 8 日至 10 月 11 日; 华夏南京交通高速公路 REIT 发售价格为 5.452 元/份, 募集期为 10 月 9 日至 10 月 14 日。5) 华泰江苏交控 REIT 等共 7 只 REITs 公布 8 月主要运营数据。6) 招商蛇口租赁住房 REIT 发布认购申请确认比列结果公告, 网下投资者有效认购申请比列为 1.07%, 公众投资者有效认购申请确认比列为 0.63%。

图表 1: 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
华夏南京交通高速公路 REIT	2024/9/23	《华夏南京交通高速公路封闭式基础设施证券投资基金基金份额询价公告》	根据《询价公告》披露, 其网下询价时间为 2024 年 9 月 26 日, 即本周四; 询价区间为 5.399 元/份-5.669 元/份。
易方达广开产业园 REIT	2024/9/23	《易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金上市交易提示性公告》	于 2024 年 9 月 23 日起在深圳证券交易所上市交易, 上市交易代码为 180105.SZ。上市首日以 2.573 元为开盘参考价, 基金首日收盘涨幅 0.04%。
招商基金蛇口租赁住房 REIT	2024/9/24	《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认购申请确认比例结果的公告》	发布认购申请确认比列结果公告, 基金募集期为 9 月 19 日至 9 月 20 日, 战略投资者有效认购申请确认比列为 100%, 网下投资者有效认购申请比列为 1.07%, 公众投资者有效认购申请确认比列为 0.63%。
招商高速公路 REIT	2024/9/25	《招商基金管理有限公司关于招商基金招商公路高速公路封闭式基础设施证券投资基金战略投资者之核查报告》《招商基金招商公路高速公路封闭式基础设施证券投资基金发售公告》	询价工作已于 2024 年 9 月 23 日完成, 基金的份额发售价格为 6.992 元/份。初始战配占比 83.638%, 其中原始权益人占比 27.858%, 其他战略投资者占比 55.78%。网下认购比例 11.4534%, 公众投资者认购比例为 4.9086%。本基金募集期为 2024 年 10 月 8 日起至 2024 年 10 月 11 日止。
华夏合肥高新 REIT	2024/9/27	《华夏基金管理有限公司关于决定华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金	拟扩募并拟新购入基础设施项目, 拟购入的资产为本次拟购入的基础设施项目包括合肥高新区创新产

		拟扩募并新购入基础设施项目的公告》	业园二期 F1、F3、F5 项目(高新睿鑫资产)和集成电路标准化厂房项目(高新君晟资产)。
中金联东科创 REIT	2024/9/27	《中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告》	发布基金份额发售公告, 发售价格为 3.234 元/份, 总份额为 5 亿份, 初始战略配售基金份额为 3.6545 亿份, 网下初始发售基金份额为 0.94185 亿份, 公众投资者初始发售基金份额数量为 0.40365 亿份。募集期为 2024 年 10 月 8 日至 2024 年 10 月 11 日。
华夏基金华润有巢 REIT 等 6 只 REITs	2024/9/27	中期业绩说明会	华夏基金华润有巢 REIT、华夏北京保障房 REIT、中金厦门安居 REIT、国泰君安城投宽庭保租房 REIT 发布中期业绩说明会公告, 均将于 10 月 10 日 14:00-16:30 于上海证券交易所上证路演中心召开会议。会议召开方式为: 上证路演中心视频直播+文字互动。
华夏南京交通高速公路 REIT	2024/9/28	《华夏南京交通高速公路封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告》	发布基金份额发售公告, 发售价格为 5.452 元/份, 总份额为 5 亿份, 初始战略配售基金份额为 3.74 亿份, 网下初始发售基金份额为 0.882 亿份, 其中网下认购 8.08 倍, 公众投资者初始发售基金份额数量为 0.378 亿份。募集期为 2024 年 10 月 9 日至 2024 年 10 月 14 日。
国金中国铁建 REIT	2024/9/28	《国金铁建重庆渝遂高速公路封闭式基础设施证券投资基金关于外部管理机构高级管理人员变动情况的公告》	原基础资产运营管理团队高级管理人员石刚、唐宏斌离职, 增聘基础资产运营管理团队高级管理人员张波。张波 2005 年 7 月参加工作, 曾先后当中铁十七局集团第四工程有限公司财务会计部部员, 中铁建重庆投资集团有限公司财务部主办部员、副总经理。

来源: wind、基金公告、中泰证券研究所

图表 2: 高速项目 8 月运营数据

主体	时间	内容
华泰江苏交控 REIT	2024/9/23	其下项目沪苏浙高速公路公布 8 月主要运营数据, 当月日均收费车流量 44,715 次, 环比变动 9.41%, 同比变动-10.77%, 2024 年累积日均 37,873 辆次, 累计同比变动-7.97%; 路费收入板块当月收入 3,600.97 万, 环比变动 7.54%, 当月同比变动-12.66%, 2024 年累积 24,639.41 万元, 同比变动-9.23%。
华夏越秀高速 REIT	2024/9/24	发其下项目湖北汉孝高速公布 8 月主要运营数据, 当月日均收费车流量 37,205 次, 环比变动 8.1%, 同比变动 0.2%, 2024 年累积日均 33,092 辆次, 累计同比变动-2.4%; 路费收入板块当月收入 2,128 万, 环比变动 7.1%, 当月同比变动-7.1%, 2024 年累积 15,507 万元, 同比变动-7.0%。
平安广州广河 REIT	2024/9/24	其下项目广河高速广州段公布 8 月主要运营数据, 当月日均收费车流量 155,032 次, 环比变动 2.95%, 同比变动-5.52%, 2024 年累积日均 137,522 辆次, 累计同比

		变动-5.16%;路费收入板块当月收入 7,615 万, 环比变动 5.79%, 当月同比变动-9.25%, 2024 年累积 51,310 万元, 同比变动-7.86%。
浙商沪杭甬 REIT	2024/9/24	其下项目杭徽高速公路(浙江段)公布 8 月主要运营数据, 当月日均收费车流量 31596 次, 环比变动 14.02%, 同比变动-8.47%, 2024 年累积日均 29877 辆次, 累计同比变动 0.84%; 路费收入板块当月收入 7309.37 万, 环比变动 14.88%, 当月同比变动-8.48%, 2024 年累积 50288 万元, 同比变动-2.45%。
国金中国铁建 REIT	2024/9/25	其下项目渝遂高速公布 8 月主要运营数据, 当月日均收费车流量 25361 次, 环比变动 0.39%, 同比变动-5.03%, 2024 年累积日均 25753 辆次, 累计同比变动-2.22%; 路费收入板块当月收入 6796.4 万, 环比变动 4.22%, 当月同比变动-1.49%, 2024 年累积 50590.63 万元, 同比变动-1.09%。
中金安徽交控 REIT	2024/9/26	其下项目沿江高速公布 8 月主要运营数据, 当月日均收费车流量 22,974 次, 环比变动 12.62%, 同比变动-9.62%, 2024 年累积日均 21,099 辆次, 累计同比变动-17.16%; 路费收入板块当月收入 7,864 万, 环比变动 9.37%, 当月同比变动-11.11%, 2024 年累积 56,902 万元, 同比变动-18.27%。
中金山东高速 REIT	2024/9/26	其下项目鄆菏高速公布 8 月主要运营数据, 当月日均收费车流量 25,357 次, 环比变动 3.4%, 同比变动-4.7%, 2024 年累积日均 23,248 辆次, 累计同比变动-3.1%; 路费收入板块当月收入 2,740 万, 环比变动-1.5%, 当月同比变动-9.1%, 2024 年累积 20,300 万元, 同比变动-8.1%。

图表 3: 本周收益分配公告汇总

主体	时间	文件名称	内容
建信中关村产业园 REIT	2024/9/26	《建信基金管理有限责任公司关于建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金分红》	发布分红公告, 收益分配基准日为 2024 年 6 月 30 日。本次拟分配金额为 23,654,064.38 元。分红方案为 0.260 元/10 份基金份额, 占前述收益分配基准日可供分配金额的 98.93%。权益登记日为 2024 年 9 月 30 日, 场内除息日为 2024 年 10 月 8 日, 场外除息日为 2024 年 9 月 30 日, 场内现金红利发放日为 2024 年 10 月 11 日, 场外现金红利发放日为 2024 年 10 月 9 日。

#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

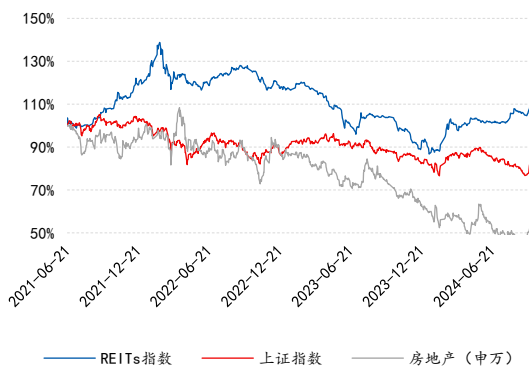
本周 REITs 沪深 300 累计上涨 15.70%, 中证 500 指数上涨 15.63%, 中证全债指数下跌 0.55%, 中债 1 年期国债指数下跌 0.00%, 中债 10 年期国债指数下跌 0.94%, 中证转债指数上涨 5.22%。

图表 4: 本周主要指数市场表现

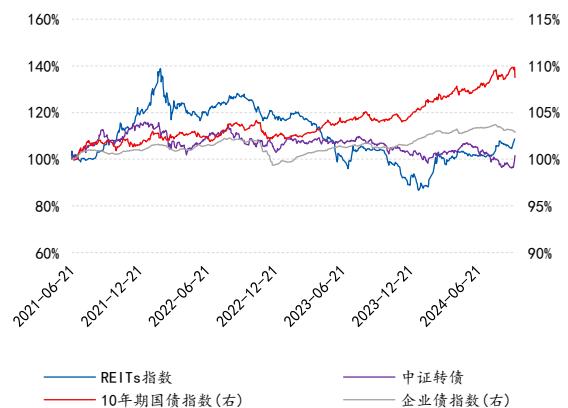
代码	名称	现价	周变动	月变动	年初至今涨幅	上市至今涨幅	近一周走势	近一月走势
000001.SH	上证综指	3087.53	12.81%	8.38%	3.78%	-12.41%		
000300.SH	沪深300指数	3703.68	15.70%	12.05%	7.94%	-27.41%		
000905.SH	中证500指数	5201.67	15.63%	15.71%	-4.19%	-21.87%		
000852.SH	中证1000指数	5136.44	15.08%	15.18%	-12.75%	-25.17%		
h11001.CSI	中证全债指数	250.84	-0.55%	0.52%	5.83%	19.38%		
000012.SH	上证国债指数	217.58	-0.28%	0.63%	5.61%	16.56%		
CBA14103	中债1年期国债指数	135.80	0.00%	0.13%	1.01%	4.63%		
CBA04503	中债10年期国债指数	127.87	-0.94%	0.17%	3.45%	9.00%		
CBA02003	中债企业债总指数	90.09	-0.23%	-0.25%	0.91%	2.86%		
000832.CSI	中证转债	383.23	5.22%	4.59%	-1.94%	1.87%		
801280.SI	房地产(申万)	2282.77	15.34%	13.57%	1.52%	-20.10%		
932006.CSI	中证REITs(收盘)	787.87	0.91%	-1.40%	4.16%	-21.21%		
932047.CSI	中证REITs(收盘)全收益	945.03	0.97%	-1.04%	9.66%	-5.50%		

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 -0.46、-0.49、0.59,与沪深 300、中证 500 相关性分别为 0.38、0.44。

图表 5: REITs 与股市相关性


来源: Wind、中泰证券研究所

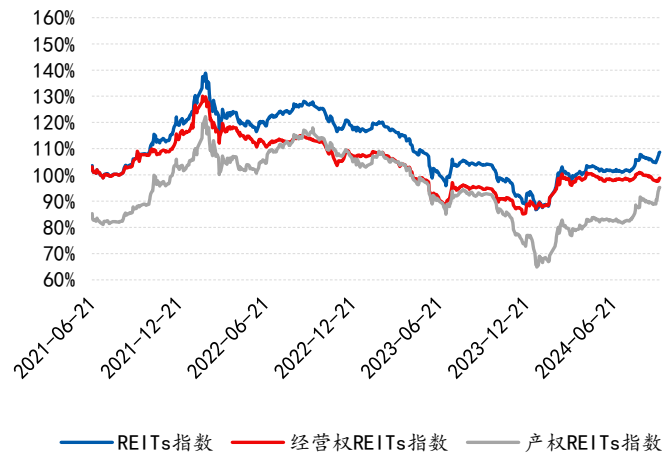
图表 6: REITs 与债券的走势情况


来源: Wind、中泰证券研究所

2.2. 本周 REITs 市场价格表现

本周 31 支 REITs 上涨,1 支持平,13 支下跌,整体上涨 0.97%,其中中国君临港产业园 REIT 涨幅最大为 4.52%,易方达广开产业园 REIT 跌幅最大为 5.56%,同期沪深 300 上涨 15.70%,中证 500 指数上涨 15.63%,中证全债指数下跌 0.55%,中债 1 年期国债指数下跌 0.00%,中债 10 年期国债指数下跌 0.94%,中证转债指数上涨 5.22%。

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

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	浙商沪杭甬REIT	7.295	-0.36%	1.35%	-2.91%	4.47%	13.08%		
	180201.SZ	平安广州广河REIT	9.532	-0.29%	0.51%	-2.51%	13.47%	-8.51%		
	180202.SZ	华夏越秀高速REIT	6.548	-0.58%	-0.50%	-2.72%	12.27%	9.46%		
	508018.SH	华夏中国交建REIT	4.888	0.45%	0.85%	-2.18%	-1.17%	-41.82%		
	508008.SH	国金中国铁建REIT	8.961	0.57%	2.11%	1.31%	19.28%	12.74%		
	508066.SH	华泰江苏交控REIT	6.075	0.18%	-1.14%	-2.85%	1.11%	-6.39%		
	508009.SH	中金安徽交控REIT	7.029	0.44%	1.74%	0.60%	1.49%	-21.53%		
	508007.SH	中金山东高速REIT	7.528	-0.42%	0.51%	3.62%	24.34%	18.35%		
	508033.SH	易方达深高速REIT	6.420	-0.48%	-1.34%	-3.54%	2.05%	2.09%		
	508086.SH	工银河北高速REIT	5.739	0.37%	0.07%	-2.35%	0.68%	0.72%		
生态环保	180801.SZ	中航首钢绿能REIT	13.530	-0.11%	0.22%	-2.03%	15.12%	35.83%		
	508006.SH	富国首创水务REIT	3.699	-0.72%	-0.54%	-3.07%	22.91%	24.27%		
清洁能源	180401.SZ	鹏华深圳能源REIT	6.176	-1.04%	-0.91%	-2.97%	6.87%	33.26%		
	508028.SH	中信建投国电投REIT	10.150	-0.44%	0.82%	-0.89%	11.78%	16.83%		
	508096.SH	中航京能光伏REIT	10.426	-0.38%	-0.20%	-2.09%	13.50%	24.78%		
	508026.SH	嘉实中国电建REIT	3.452	-0.60%	-1.62%	-2.10%	24.67%	29.05%		
	508089.SH	华夏特变电工新能源REIT	4.810	-0.23%	0.33%	0.19%	1.39%	24.00%		
508015.SH	信达投资明阳智能新能源REIT	7.665	-0.10%	-0.18%	0.67%	7.28%	19.62%			
产业园区	180101.SZ	博时蛇口产业园REIT	1.987	-0.15%	0.91%	1.12%	26.08%	-3.68%		
	508027.SH	东吴苏园产业REIT	3.470	0.35%	2.21%	3.43%	16.55%	0.56%		
	508000.SH	华安张江产业园REIT	2.541	-0.08%	-1.28%	-0.47%	0.53%	-7.19%		
	508099.SH	建信中关村REIT	2.181	0.37%	0.37%	-3.02%	4.89%	-26.70%		
	180102.SZ	华夏合肥高新REIT	1.993	-0.15%	2.89%	0.61%	16.53%	-0.15%		
	508021.SH	国君临港产业园REIT	4.466	0.81%	4.52%	-2.15%	2.86%	14.67%		
	508088.SH	国君东久产业园REIT	3.281	-0.64%	0.71%	-0.52%	4.51%	15.30%		
	180103.SZ	华夏和达高科REIT	2.461	-0.44%	0.78%	0.33%	16.34%	-5.50%		
	508019.SH	中金科投光谷REIT	2.363	-0.55%	0.00%	-1.91%	14.37%	-5.80%		
	508022.SH	博时津开产业园REIT	2.400	-0.33%	-0.29%	-0.37%	-0.37%	0.08%		
180105.SZ	易方达广开产业园REIT	2.431	-2.02%	-5.56%	-5.56%	-5.56%	-5.52%			
仓储物流	508056.SH	中金普洛斯REIT	3.493	-0.14%	1.87%	-1.27%	5.42%	0.94%		
	180301.SZ	红土盐田港REIT	2.128	-0.79%	1.19%	0.66%	-5.50%	3.85%		
	508098.SH	嘉实京东仓储REIT	2.681	0.41%	2.13%	0.71%	-15.89%	-17.58%		
	180302.SZ	华夏深国际REIT	2.407	1.13%	3.48%	1.99%	-3.33%	-3.33%		
保租房	180501.SZ	红土深圳安居REIT	2.953	-1.57%	1.86%	-1.67%	22.93%	27.47%		
	508058.SH	中金厦门安居REIT	3.271	-1.27%	1.05%	0.04%	29.84%	35.55%		
	508068.SH	华夏北京保障房REIT	3.226	-1.83%	3.07%	0.07%	31.78%	37.77%		
	508077.SH	华夏华润有巢REIT	2.703	-1.28%	1.43%	-2.73%	19.24%	20.02%		
	508031.SH	国君宽庭保租房REIT	3.408	0.03%	3.27%	-0.75%	13.93%	13.86%		
消费类	508011.SH	嘉实物美消费REIT	2.730	0.07%	0.48%	0.29%	16.77%	17.56%		
	508017.SH	华夏金茂商业REIT	2.609	-1.14%	0.31%	0.23%	-0.83%	-0.28%		
	180601.SZ	华夏华润商业REIT	7.214	-1.03%	0.50%	-1.15%	6.56%	6.61%		
	180602.SZ	中金印力消费REIT	3.191	0.41%	1.56%	0.50%	-1.01%	-1.01%		
	508002.SH	华安百联消费REIT	2.290	-0.61%	-0.74%	-2.05%	-4.98%	-1.80%		
	180603.SZ	华夏大悦城商业REIT	3.331	0.09%	0.03%	0.03%	0.03%	0.24%		

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、产业园区、消费、高速公路 REITs 指数与对应股票板块相关性系数分别为 0.83、0.32、0.20、-0.17、-0.34、-0.36、-0.71。近一个月生态环保 REITs、与对应板块相关性较强, 生态环保、高速公路、仓储物流、清洁能源、消费、产业园区、保租房 REITs 指数与对应股票板块相关性系数分别为 0.78、0.71、0.62、0.51、0.20、-0.49、-0.73。

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	0.321	-0.532	0.780
清洁能源 REITs 指数	清洁能源指数	0.204	0.242	0.515
产业园区 REITs 指数	园区开发(长江)	-0.338	-0.447	-0.493
仓储物流 REITs 指数	仓储物流(申万)	0.827	-0.217	0.622
保租房 REITs 指数	房屋租赁指数	-0.174	0.048	-0.729
消费 REITs 指数	大消费指数	-0.355	-0.709	0.199

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(0.90)、博时蛇口产业园 REIT(0.87)、嘉实京东 REIT(0.81)、与对应股票具有较高相关性(>0.8)外, 其余 REIT 与对应股票无明显相关关系。近一个月以来仅有浙商沪杭甬 REIT(0.90)、华夏中国交建 REIT(0.91)、中航首钢绿能 REIT(0.84)、与对应股票具有较高相关性

图表 10: 本周 REITs 对应上市公司表现

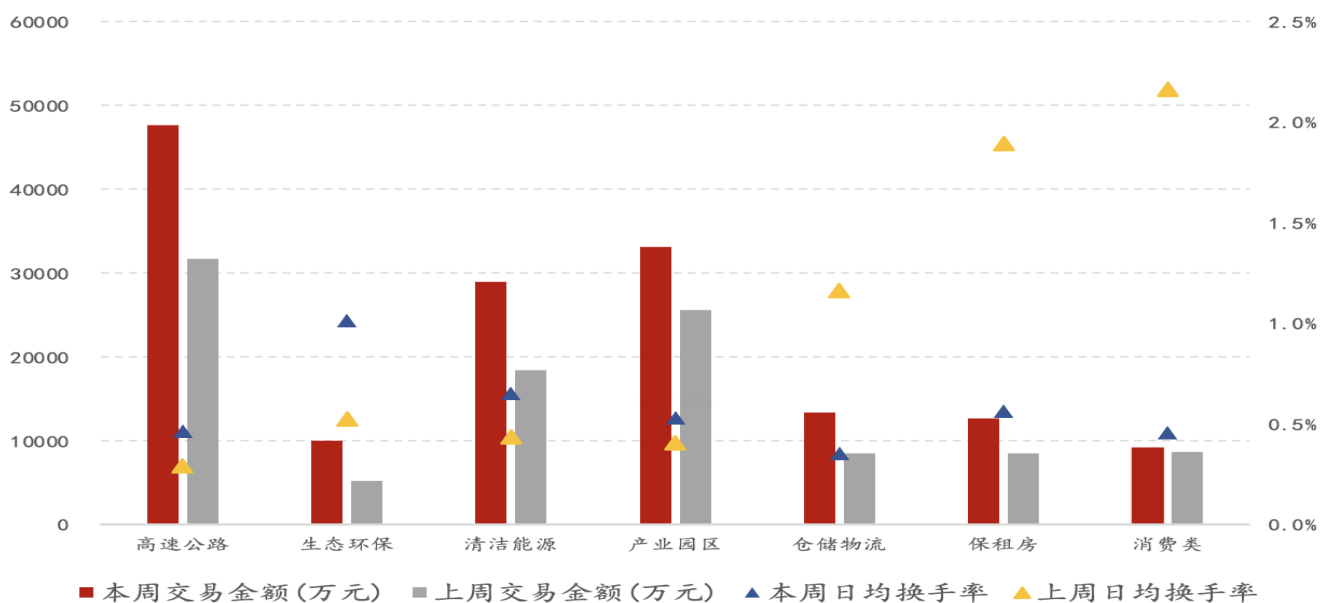
代码	股票简称	相应REITs	近一个月相关度	近三个月相关度	上市至今相关度
0567.HK	浙江沪杭甬	浙商沪杭甬REIT	0.897	0.769	-0.024
1052.HK	越秀交通基建	华夏越秀高速REIT	0.392	0.350	-0.035
601800.SH	中国交建	华夏中国交建REIT	0.915	0.766	0.066
601186.SH	中国铁建	国金中国铁建REIT	0.553	-0.450	-0.248
600012.SH	皖通高速	中金安徽高速REIT	-0.159	-0.579	-0.684
600350.SH	山东高速	中金山东高速REIT	-0.358	0.294	0.899
0548.HK	深圳高速	易方达深高速REIT	-0.159	-0.558	0.169
000959.SZ	首钢股份	中航首钢绿能REIT	0.838	0.006	-0.092
600008.SH	首创环保	富国首创水务REIT	0.462	-0.009	0.259
000027.SZ	深圳能源	鹏华深圳能源REIT	0.783	0.857	0.123
601669.SH	中国电建	嘉实中国电建REIT	0.638	-0.294	-0.728
001979.SZ	招商蛇口	博时蛇口产业园REIT	0.638	-0.049	0.870
600895.SH	张江高科	华安张江产业园REIT	-0.194	-0.234	-0.671
600848.SH	上海临港	国君临港产业园REIT	-0.052	0.175	0.726
688296.SH	和达科技	华夏杭州和达高科产业园REIT	0.581	-0.234	0.617
000088.SZ	盐田港	红土盐田港REIT	0.234	0.679	0.277
2618.HK	京东物流	嘉实京东REIT	-0.805	-0.563	0.811
0152.HK	深圳国际	华夏深圳国际REIT	0.468	0.326	0.326
1109.HK	华润置地	华夏华润有巢REIT	0.638	-0.461	-0.077
0817.HK	中国金茂	华夏金茂REIT	0.122	-0.488	0.577
1209.HK	华润万象生活	华夏华润商业REIT	-0.261	-0.069	-0.366
000002.SZ	万科	中金印力REIT	0.478	-0.304	0.263

来源: Wind、中泰证券研究所

2.4. 本周 REITs 市场交易情况

本周周内交易金额为 16.3 亿 (+52.6%)，其中，高速公路 4.8 亿(+50.2%)，生态环保 1.0 亿(+93.2%)，清洁能源 2.9 亿(+57.0%)，产业园区 3.3 亿 (+29.5%)，仓储物流 1.3 亿(+57.8%)，保租房 1.3 亿(+49.4%)，消费类 0.9 亿(+5.9%)。

图表 11: 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 2.84%到 12.19%之间, 其中估值收益率较高的有华夏中国交建 REIT(12.19%)、中金安徽交控 REIT(11.17%), 估值收益率较低的有中信建投明阳智能新能源 REIT(2.99%)、华夏特变电工新能源 REIT(2.84%)。P/NAV 方面, 整体在 0.55 到 1.42 之间, 其中 P/NAV 较高的有中航首钢绿能 REIT(1.42)、华夏北京保障房 REIT(1.30), P/NAV 较低的有中金安徽交控 REIT(0.76)、华夏中国交建 REIT(0.55)。

图表 12: 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 (%) 历史分位数 (%)	本周中债估值收益率 走势	PNAV	PNAV 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	5.90	40.03		1.20	68.26	13.65	12.45
	180201.SZ	平安广州广河REIT	10.39	65.62		0.82	25.09	8.89	6.60
	180202.SZ	华夏越秀高速REIT	6.20	50.44		1.04	19.76	7.25	7.51
	508018.SH	华夏中国交建REIT	12.19	73.68		0.55	4.75	6.50	5.92
	508008.SH	国金中国铁建REIT	4.91	9.31		1.09	98.15	12.41	10.90
	508066.SH	华泰江苏交控REIT	9.92	99.56		1.24	41.89	8.82	14.09
	508009.SH	中金安徽交控REIT	11.17	90.24		0.76	19.29	9.33	9.66
	508007.SH	中金山东高速REIT	6.09	100.00		1.15	98.23	21.28	15.04
	508033.SH	易方达深高速REIT	7.09	100.00		1.00	35.77	29.16	8.79
	508086.SH	工银河北高速REIT	7.30	93.75		1.01	54.69	0.00	0.00
生态环保	180801.SZ	中航首钢绿能REIT	4.18	40.15		1.42	67.00	10.88	10.43
	508006.SH	富国首创水务REIT	2.99	54.45		1.20	39.52	9.06	7.16
清洁能源	180401.SZ	鹏华深圳能源REIT	4.41	82.51		1.09	33.58	14.06	14.57
	508028.SH	中信建投国电投REIT	4.03	12.84		1.10	83.33	7.22	8.66
	508096.SH	中航京能光伏REIT	3.65	14.48		1.16	86.89	13.25	15.56
	508026.SH	嘉实中国电建REIT	4.01	36.29		1.29	68.55	3.99	0.00
	508089.SH	华夏特变电工新能源REIT	2.84	30.65		1.24	88.71	0.00	0.00
	508015.SH	信建投明阳智能新能源REIT	2.99	36.17		1.20	74.47	0.00	0.00
产业园区	180101.SZ	博时蛇口产业园REIT	6.85	75.78		0.87	22.96	3.69	6.29
	508027.SH	东吴苏园产业REIT	5.70	75.66		0.95	25.35	5.12	5.25
	508000.SH	华安张江产业园REIT	5.90	81.68		0.88	16.56	3.53	3.09
	508099.SH	建信中关村REIT	5.55	64.74		0.84	12.15	4.55	1.70
	180102.SZ	华夏合肥高新REIT	6.19	65.98		0.95	41.91	5.42	5.47
	508021.SH	国君临港产业园REIT	6.44	69.73		1.09	39.87	4.39	4.41
	508088.SH	国君东久产业园REIT	6.97	76.36		1.09	36.40	5.11	4.91
	180103.SZ	华夏和达高科REIT	6.08	52.11		0.91	47.42	4.70	4.80
	508019.SH	中金科技光谷REIT	6.05	33.44		0.91	65.25	5.49	4.40
	508022.SH	博时津开产业园REIT	5.89	85.71		1.00	28.57	0.00	0.00
180105.SZ	易方达广开产业园REIT	5.89	71.43		0.94	0.00	0.00	0.00	
仓储物流	508056.SH	中金普洛斯REIT	6.19	76.66		0.97	14.93	4.56	4.08
	180301.SZ	红土盐田港REIT	6.36	95.36		0.94	6.02	4.49	4.87
	508098.SH	嘉实京东仓储REIT	6.98	88.28		0.82	14.21	5.78	8.40
	180302.SZ	华夏深国际REIT	6.84	28.07		0.97	87.72	0.00	0.00
保租房	180501.SZ	红土深圳安居REIT	3.54	20.83		1.21	79.37	3.56	3.36
	508058.SH	中金厦门安居REIT	4.60	21.83		1.28	87.30	3.54	3.70
	508068.SH	华夏北京保障房REIT	4.09	16.07		1.30	87.50	3.37	6.44
	508077.SH	华夏华润有巢REIT	4.35	7.08		1.18	92.01	3.90	3.93
	508031.SH	国君宽庭保租房REIT	5.16	94.25		1.10	75.00	3.65	1.91
消费类	508011.SH	嘉实物美消费REIT	4.40	15.44		1.13	77.21	6.28	2.60
	508017.SH	华夏金茂商业REIT	6.71	58.09		0.98	23.53	5.14	2.12
	180601.SZ	华夏华润商业REIT	5.40	25.37		1.05	76.12	4.84	1.91
	180602.SZ	中金印力消费REIT	6.56	59.22		0.98	36.89	5.61	1.13
	508002.SH	华安百联消费REIT	5.05	100.00		0.98	3.45	0.00	0.00
	180603.SZ	华夏大悦城商业REIT	5.31	33.33		1.00	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 26 只 REITs (含扩募) 处于审批及发行阶段,包括 7 单产业园类 REITs、3 单能源 REITs、1 单水利设施 REIT、6 单仓储物流 REITs、1 单消费类 REITs、3 单高速公路 REITs、5 单保租房 REITs。

图表 13: 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	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
	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	-	-
	中金重庆两江产业园 REIT	通过	2024/8/23	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	租金收入
	招商科创孵化器 REIT	通过	2024/9/11	上海杨浦科技创业中心有限公司	3 处孵化器物理空间, 分别为国定路 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
	中金亦庄产业园 REIT	已受理	2024/9/20	北京亦庄盛元投资开发集团有限公司				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
	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
	国泰君安济南能源供热 REIT	已受理	2024/9/12	济南热力集团有限公司	-	-	-	-
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、富莱德昆山物流园二期、富莱德昆山物流园	28.75	33 年	租金收入
	华安外高桥仓储物流 REIT	已反馈	2024/9/26	上海外高桥集团股份有限公司	上海市明港路 99 号的 3-3 地块 8 号仓储项目、申东路 251 弄 7 号 1-3 幢	-	-	租金收入

					的 4-3 地块仓储项目、申东路 251 弄 1 号 1-3 幢的 5-2 地块仓储项目、申东路 251 弄 2 号的 5-5 地块仓储项目			
	汇添富九州通医药仓储物流 REIT	已受理	2024/9/24	九州通医药集团物流有限公司,九州通医药集团股份有限公司	-	-	-	-
	南方顺丰仓储物流 REIT	已受理	23/9/2024	深圳嘉丰产业园管理有限公司;深圳市丰泰电商产业园资产管理有限公司	-	-	-	-
消费基础设施	易方达华威农贸市场 REIT	已受理	2024/9/26	福建华威农商(集团)有限公司	-	-	-	租赁收入、联销收入以及停车费及其他多经收入
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	40	15 年	路桥收费
	华夏南京交通高速公路 REIT	通过	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
	平安甬兴杭州湾跨海大桥 REIT	已反馈	2024/9/24	宁波交通投资集团有限公司,宁波大通开发有限公司,上海跻沅基础建设有限公司,嘉兴市高等级公路投资有限公司	嘉绍大桥	-	-	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)	已受理	2024/9/24	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	-	-	租金收入

					港花园项目三个保障性租赁住房项目			
招商蛇口租赁住房 REIT	通过	2024/8/22	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

近期受强力的政策支持及经济刺激计划，股票市场迎来强势反弹，对 REITs 市场资金具备一定虹吸效应，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。