

评级：无评级

分析师：由于沛

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：李焱

执业证书编号：S0740520110003

Email: liyao01@zts.com.cn

分析师：侯希得

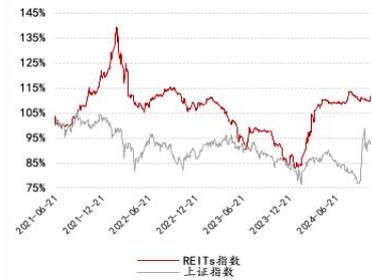
执业证书编号：S0740523080001

Email: houxd@zts.com.cn

## 基本状况

上市公司数	48
行业总市值(亿元)	1366.25
行业流通市值(亿元)	622.62

## 行业-市场走势对比



## 相关报告

- 《REITs 三季报本周披露》  
2024-10-27
- 《多地落实房产首付比例降低政策，二手房成交持续改善》  
2024-10-27
- 《公募 REITs 可用于央行互换便利质押》  
2024-10-22

## 报告摘要

### ■ 本周行情回顾：

本周（10.28-11.03）20 支 REITs 上涨，2 支持平，26 支下跌，整体下跌 0.27%，其中中金科投光谷 REIT 涨幅最大为 4.19%，华夏南京高速 REIT 跌幅最大为 3.98%，同期沪深 300 下跌 1.68%，中证 500 指数上涨 0.38%，中证全债指数上涨 0.14%，中债 1 年期国债指数上涨 0.05%，中债 10 年期国债指数上涨 0.21%，中证转债指数下跌 0.54%。

### ■ 行业基本情况

重点事件：1) 华泰宝湾物流 REIT 于 10 月 29 日在深交所上市，首日上涨 0.3%；2) 华夏南京高速 REIT 将于 11 月 1 日在上交所上市，首日上涨 0.02%。3) 中金联东科创 REIT 将于 11 月 5 日于上交所上市，上市开盘参考价位 3.234 元/份。4) 建信中关村 REIT 等共 3 支 REITs 发布基金业绩说明会公告。5) 华夏越秀高速 REIT、华夏大悦城商业 REIT 变更回收资金投向。6) 中航京能光伏 REIT 发布本年第二次分红公告，分红方案为 6.2200 元/10 份。7) 中金山东高速 REIT 战略配售份额于 10 月 27 日解禁占总份额的份额 23.00%，解禁后可流通份额占比 47.07%。8) 中信建投国家电投 REIT 收到应收账款回款 4,839.43 万元。9) 华泰南京建邺 REIT 发售份额为 4 亿份，价格为 2.556 元/份，网下认购 3.34 倍，募集时间为 11 月 4 日-11 月 6 日。10) 工银瑞信蒙能清洁能源 REIT、广发成都高投产业园 REIT 获批通过。

REIT 交易量：本周 REITs 交易活跃度提高，周内交易金额为 20.3 亿（+7.8%），日均换手率为 0.7%（+0.0pct），其中，高速公路 6.6 亿（+5.8%）、0.6%（+0.1pct），生态环保 0.6 亿（+27.9%）、0.8%（+0.2pct），清洁能源 2.8 亿（-7.5%）、0.6%（-0.1pct），产业园区 4.9 亿（+11.7%）、0.8%（+0.1pct），仓储物流 2.3 亿（+32.9%）、0.6%（-1.8pct），保租房 1.9 亿（+66.9%）、0.8%（-1.9pct），消费类 1.2 亿（+9.5%）、0.4%（-1.5pct）。

### ■ 投资建议：

近期受宏观的政策支持及经济刺激计划，股票市场企稳回升，整体的风险偏好有所提高，对 REITs 等偏防御性资产估值产生一定压制，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。

## 内容目录

<b>1.主要事件梳理</b> .....	<b>3</b>
本周市场动态 .....	3
<b>2.本周市场表现</b> .....	<b>5</b>
本周主要指数市场表现 .....	5
本周 REITs 市场价格表现数市场表现 .....	6
本周 REITs 及对应板块表现 .....	7
本周 REITs 及对应股票板块表现 .....	7
本周 REITs 及对应股票相关性情况 .....	9
本周 REITs 市场交易情况 .....	10
本周 REITs 估值情况 .....	11
项目审批进展 .....	12
<b>投资观点</b> .....	<b>14</b>
<b>风险提示</b> .....	<b>14</b>

## 图表目录

图表 1: 本周发行审核及已上市 REITs 公告汇总 .....	3
图表 2: 本周分红情况汇总 .....	4
图表 3: 本周第三季度业绩说明会公告汇总 .....	4
图表 4: 本周已审核待发行 REITs 公告汇总 .....	4
图表 5: 本周主要指数市场表现 .....	5
图表 6: REITs 与股市相关性 .....	6
图表 7: REITs 与债券的走势情况 .....	6
图表 8: REITs 指数整体表现 .....	6
图表 9: 本周 REITs 市场表现 .....	6
图表 10: REITs 指数与对应板块相关性 .....	7
图表 11: 高速公路 REITs 及相关板块整体表现 .....	8
图表 12: 生态环保 REITs 及相关板块整体表现 .....	8
图表 13: 清洁能源 REITs 及相关板块整体表现 .....	8
图表 14: 产业园区 REITs 及相关板块整体表现 .....	8
图表 15: 仓储物流 REITs 及相关板块整体表现 .....	9
图表 16: 保租房 REITs 及相关板块整体表现 .....	9
图表 17: 消费类 REITs 及相关板块整体表现 .....	9
图表 18: 本周 REITs 对应上市公司表现 .....	9
图表 19: 本周各个板块 REITs 交易情况 .....	10
图表 20: 本周 REITs 估值情况 .....	11
图表 21: 本周 REITs 项目审批进展 .....	12

## 1. 主要事件梳理

### 本周市场动态

- 1) 华泰宝湾物流 REIT 于 10 月 29 日在深交所上市, 首日上涨 0.3%; 2) 华夏南京高速 REIT 于 11 月 1 日在上交所上市, 首日上涨 0.02%。3) 中金联东科创 REIT 将于 11 月 5 日于上交所上市, 上市开盘参考价位 3.234 元/份。4) 建信中关村 REIT 等共 3 支 REITs 发布基金业绩说明会公告。5) 华夏越秀高速 REIT、华夏大悦城商业 REIT 变更回收资金投向。6) 中航京能光伏 REIT 发布本年第二次分红公告, 分红方案为 6.2200 元/10 份。7) 中金山东高速 REIT 战略配售份额于 10 月 27 日解禁占总份额的份额 23.00%, 解禁后可流通份额占比 47.07%。8) 中信建投国家电投 REIT 收到应收账款回款 4,839.43 万元。9) 华泰南京建邺 REIT 发售份额为 4 亿份, 价格为 2.556 元/份, 网下认购 3.34 倍, 募集时间为 11 月 4 日-11 月 6 日。10) 工银瑞信蒙能清洁能源 REIT、广发成都高投产业园 REIT 获批通过。

**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
中金山东高速 REIT	29/10/2024	《关于中金山高集团高速公路封闭式基础设施证券投资基金份额解除限售的公告》	发布基金份额解除限售的提示性公告, 本次战略配售份额上市流通前, 可在二级市场直接交易的本基金流通份额为 92,000,000 份, 占本基金全部基金份额的 23.00%。本次战略配售份额于 10 月 27 日解禁后, 可流通份额合计为 188,280,000 份, 占本基金全部基金份额的 47.07%。
华夏南京交通高速公路 REIT	29/10/2024	《华夏南京交通高速公路封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书》	发布上市交易公告书, 将于 11 月 1 日于上交所上市, 本次上市交易代码: 508069, 份额为 122,783,284 份 (不含有限定安排份额)。上市开盘参考价为 5.452 元/份。于 11 月 1 日在上交所上市, 首日上涨 0.02%。
华泰宝湾物流 REIT	29/10/2024	-	2024 年 10 月 29 日起在深圳证券交易所上市交易, 本次上市交易代码: 180303.SZ。基金首日收盘涨幅为 0.3%。
华夏越秀高速 REIT	31/10/2024	《华夏越秀高速公路封闭式基础设施证券投资基金原始权益人变更回收资金投向的公告》	发布原始权益人变更回收资金投向的公告, 越秀中国通过本次基金发行获得的净回收基金共 140,456.71 万元。截至今日, 其中已有 24,000.00 万元以资本金形式投入广州市北二环高速公路改扩建项目, 尚余 116,456.71 万元未使用。
中信建投国家电投新能源 REIT	31/10/2024	《中信建投国家电投新能源封闭式基础设施证券投资基金关于 2024 年第四次收到国补应收账款回款情况的公告》	该基础设施项目公司收到国网江苏省电力有限公司的国补应收账款回款 4,839.43 万元, 已回款的国补应收账款平均回款周期为 2.09 年。该回款将纳入本基金 2024 年第 4 季度可供分配金额, 用于向投资者进行收益分配。
华安张江产业园 REIT	31/10/2024	《华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金基金经理变更公告》	原基金经理朱蓓离职, 增聘基金经理杜金鉴。杜金鉴曾任金地威新产业发展公司资产管理经理, 上海易之商企业管理服务有限公司战略合作高级经理, 具有 5 年以上基础设施投资经验。2024 年 9 月加入华安基金, 历任不动产投资管理部运营经理, 现任不动产投资管理部基金经理职务。

华夏大悦城商业 REIT	2/11/2024	《华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人变更回收资金使用比例的公告》	发布原始权益人变更回收资金使用比例公告，卓远地产通过本次基金发行获得的净回收基金共 1,438,169,827.77 元，拟将其中 90%（含）以上用于在建项目、前期工作成熟的新项目，包括但不限于拟新投资的项目武侯区簇桥街道双凤村消费基础设施项目，不超过 10%用于补充流动资金。
--------------	-----------	--	--

来源：wind、基金公告、中泰证券研究所

**图表 2：本周分红情况汇总**

主体	时间	文件名称	内容
中航京能光伏 REIT	30/10/2024	《中航基金管理有限公司关于中航京能光伏封闭式基础设施证券投资基金分红的公告》	本年度第二次分红，收益分配基准日为 2024 年 9 月 30 日，本次拟分配金额为 186,600,000.00 元，占前述收益分配基准日可供分配金额的 99.89%。分红方案为 6.2200 元/10 份基金份额。权益登记日为 2024 年 11 月 1 日，场内除息日为 2024 年 11 月 4 日，场外除息日为 2024 年 11 月 1 日；场内现金红利发放日为 2024 年 11 月 7 日，场外现金红利发放日为 2024 年 11 月 5 日。

来源：wind、基金公告、中泰证券研究所

**图表 3：本周第三季度业绩说明会公告汇总**

主体	时间	文件名称	内容
建信中关村 REIT	30/10/2024	《2024 年三季度投资者开放日活动暨走进原始权益人活动的公告》	计划于 2024 年 11 月 1 日 14:30-16:30 举行 2024 年三季度投资者开放日活动，原始权益人及外部管理机构将参与现场会议；活动地点为北京市海淀区中关村软件园信息中心 C 座一层大会议室；参与方式为现场会议。
华夏深国际 REIT	31/10/2024	《关于召开华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2024 年 3 季度业绩说明会的公告》	计划于 2024 年 11 月 7 日 15:00-15:40 举行 2024 年 3 季度业绩说明会，原始权益人及外部管理机构将参与现场会议；活动地点为网络直播间；参与方式为网络直播间视频直播+文字互动。
中航京能光伏 REIT	1/11/2024	《关于举办中航京能光伏封闭式基础设施证券投资基金 2024 年第 3 季度业绩说明会暨走进原始权益人活动的公告》	计划于 2024 年 11 月 8 日 14:00-16:00 举行 2024 年第 3 季度业绩说明会，原始权益人及外部管理机构将参与项目现场调研及现场会议；活动地点为北京市朝阳区三丰北里七号楼悠唐国际 B 座 15 层；参与方式为现场会议。

来源：wind、基金公告、中泰证券研究所

**图表 4：本周已审核待发行 REITs 公告汇总**

主体	时间	内容
----	----	----

中金联东科创 REIT	31/10/2024	发布上市交易公告书，将于11月5日于上交所上市，本次上市交易代码：508003，份额为133,514,361份(不含有锁定安排份额)，上市首日以3.234元/份为开盘参考价。
广发成都高投产业园 REIT	31/10/2024	已获深交所反馈“通过”，底层资产为天府软件园一期、盈创动力大厦，分别位于成都高新区世纪城路1129号、成都高新区天华一路99号、成都高新区锦城大道539号；可租赁面积分别为106,816.72平方米(不含车位)、35,030.26平方米(不含车位)
工银瑞信蒙能清洁能源 REIT	31/10/2024	已获深交所反馈“通过”，底层资产为华晨风电项目、恒润一期风电项目，分别位于于内蒙古自治区包头市固阳县、内蒙古自治区乌兰察布市察右中旗；机装机容量分别为100,000千瓦、49,500千瓦。
平安甬兴杭州湾跨海大桥 REIT	1/11/2024	披露交易所反馈的回复，内容包括通行费收入、估值技术、收费权质押、基金管理费、主要原始权益人、资金归集、主要业务参与人问题等。本次反馈答复估值为990,000.00万元，下调116,000.00万元，下调幅度为10.49%。
中信建投沈阳软件园 REIT	1/11/2024	该项目于11月1日已受理，原始权益人为沈阳国际软件园产业发展有限公司，沈阳国际软件园有限公司，管理人为中信建投基金管理有限公司。
华泰南京建邺 REIT	1/11/2024	发布基金份额发售公告，发售价格为2.556元/份，总份额为4亿份，初始战略配售基金份额为3.284亿份，网下初始发售基金份额为5012万份，拟认购数量为网下认购3.34倍，公众投资者初始发售基金份额数量为2148万份。募集时间为2024年11月4日-2024年11月6日。

来源：wind、基金公告、中泰证券研究所

## 2.本周市场表现

### 本周主要指数市场表现

- 本周REITs指数下跌0.27%，其中经营权类上涨3.56%，产权类下跌0.12%。沪深300累计下跌1.68%，中证500指数上涨0.38%，中证全债指数上涨0.14%，中债1年期国债指数上涨0.05%，中债10年期国债指数上涨0.21%，中证转债指数下跌0.54%。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-0.16、-0.33、0.46，与沪深300、中证500相关性分别为0.41、0.36。

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	3272.01	-0.84%	-1.93%	9.99%	-7.18%		
000300.SH	沪深300指数	3890.02	-1.68%	-3.18%	13.37%	-23.76%		
000905.SH	中证500指数	5831.82	0.38%	1.54%	7.42%	-12.41%		
000852.SH	中证1000指数	5930.23	-0.75%	3.88%	0.73%	-13.60%		
h11001.CSI	中证全债指数	250.62	0.14%	0.13%	5.74%	19.28%		
000012.SH	上证国债指数	217.64	0.11%	0.32%	5.63%	16.59%		
CBA14103	中债1年期国债指数	135.99	0.05%	0.14%	1.15%	4.78%		
CBA04503	中债10年期国债指数	128.40	0.21%	0.48%	3.88%	9.45%		
CBA02003	中债企业债总指数	89.74	-0.09%	-0.04%	0.52%	2.46%		
000832.CSI	中证转债	397.90	-0.54%	1.31%	1.82%	5.77%		
801280.SI	房地产(申万)	2511.91	-0.48%	0.91%	11.71%	-12.08%		
932006.CSI	中证REITs(收盘)	772.52	-0.58%	-1.51%	2.13%	-22.75%		
932047.CSI	中证REITs(收盘)全收益	931.21	-0.27%	-1.17%	8.06%	-6.88%		

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 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

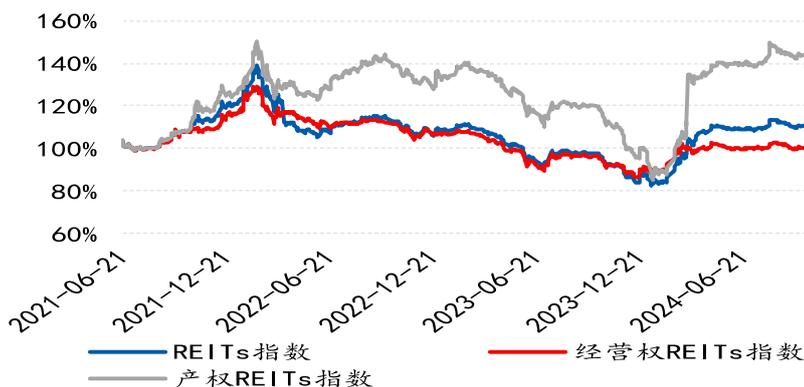


来源: WIND, 中泰证券研究所

## 本周 REITs 市场价格表现数市场表现

- 本周 20 支 REITs 上涨, 2 支持平, 26 支下跌, 整体下跌 0.27%, 其中中金科投光谷 REIT 涨幅最大为 4.19%, 华夏南京高速 REIT 跌幅最大为 3.98%, 同期沪深 300 下跌 1.68%, 中证 500 指数上涨 0.38%, 中证全债指数上涨 0.14%, 中债 1 年期国债指数上涨 0.05%, 中债 10 年期国债指数上涨 0.21%, 中证转债指数下跌 0.54%。

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

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	7.240	-0.60%	-0.79%	-0.12%	3.69%	12.22%		
	180201.SZ	平安广州广河REIT	9.407	0.26%	1.70%	-0.51%	11.99%	-9.71%		
	180202.SZ	华夏越秀高速REIT	6.392	-0.11%	0.03%	-2.35%	9.59%	6.86%		
	508018.SH	华夏中国交建REIT	4.895	0.10%	0.10%	-2.10%	-1.02%	-41.74%		
	508008.SH	国金中国铁建REIT	8.327	0.22%	0.23%	-2.59%	16.83%	10.42%		
	508066.SH	华泰江苏交控REIT	5.926	-0.22%	-1.10%	-1.98%	-1.37%	-8.69%		
	508009.SH	中金安徽交控REIT	6.944	0.07%	-0.24%	0.31%	2.62%	-20.66%		
	508007.SH	中金山东高速REIT	7.439	-0.88%	-1.54%	1.62%	24.90%	18.88%		
	508033.SH	易方达深高速REIT	6.520	-0.14%	-0.38%	1.34%	3.64%	3.69%		
	508086.SH	工银河北高速REIT	5.351	0.68%	0.87%	-2.28%	-1.94%	-1.90%		
180303.SZ	华夏南京高速REIT	3.912	-2.57%	-3.98%	-3.98%	-3.98%	-3.69%			
生态环保	508069.SH	中航首钢绿能REIT	5.453	0.02%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%		
	508006.SH	富国首创水务REIT	3.665	-0.14%	-0.22%	0.60%	21.78%	23.13%		
清洁能源	180401.SZ	鹏华深圳能源REIT	6.039	-0.61%	-1.08%	-0.84%	4.50%	30.30%		
	508028.SH	中信建投国电投REIT	10.016	0.05%	0.08%	-0.73%	10.30%	15.29%		
	508096.SH	中航京能光伏REIT	10.550	-0.26%	0.48%	1.66%	14.85%	26.26%		
	508026.SH	嘉实中国电建REIT	3.441	0.06%	3.24%	0.70%	24.27%	28.84%		
	508089.SH	华夏特变电工REIT	4.798	-0.25%	0.82%	0.04%	1.14%	23.69%		
	508015.SH	中信建投明阳REIT	7.501	0.08%	-1.24%	-1.88%	4.98%	17.06%		
产业园区	180101.SZ	博时蛇口产业园REIT	1.937	-0.36%	-1.87%	-2.42%	22.91%	-6.11%		
	508027.SH	东吴苏园产业REIT	3.348	-0.24%	-0.89%	-2.67%	12.45%	-2.98%		
	508000.SH	华安张江产业园REIT	2.529	-0.35%	-1.40%	-0.47%	0.05%	-7.63%		
	508099.SH	建信中关村REIT	2.210	-0.14%	0.96%	-0.41%	7.53%	-24.85%		
	180102.SZ	华夏合肥高新REIT	1.926	-0.05%	-1.38%	-2.38%	12.61%	-3.50%		
	508021.SH	国君临港产业园REIT	4.265	-0.33%	-2.45%	-2.43%	-1.77%	9.51%		
	508088.SH	国君东久产业园REIT	3.252	-0.09%	0.25%	0.37%	3.59%	14.28%		
	180103.SZ	华夏和达高科REIT	2.264	-1.44%	-0.48%	-7.21%	7.03%	-13.06%		
	508019.SH	中金科投光谷REIT	2.345	0.34%	4.19%	1.48%	15.13%	-5.17%		
	508022.SH	博时津开产业园REIT	2.456	-0.16%	1.03%	1.91%	1.95%	2.42%		
180105.SZ	易方达广开产业园REIT	2.334	-0.34%	-1.64%	-1.44%	-9.32%	-9.29%			
仓储物流	508056.SH	中金普洛斯REIT	3.421	-0.12%	-0.52%	0.37%	4.57%	0.12%		
	180301.SZ	红土盐田港REIT	2.098	-0.33%	-0.66%	-1.04%	-6.84%	2.38%		
	508098.SH	嘉实京东仓储REIT	2.616	-0.04%	0.46%	-2.61%	-17.93%	-19.58%		
	180302.SZ	华夏深国际REIT	2.390	0.29%	1.88%	-0.50%	-4.02%	-4.02%		
	180303.SZ	华泰宝湾物流REIT	3.912	-2.57%	-3.98%	-3.98%	-3.98%	-3.69%		
保租房	508069.SH	红土深圳安居REIT	5.453	0.02%	0.00%	0.00%	0.00%	0.02%		
	508058.SH	中金厦门安居REIT	3.112	0.58%	-0.67%	-3.38%	23.53%	28.96%		
	508068.SH	华夏北京保障房REIT	3.092	-0.58%	-1.37%	-2.95%	26.31%	32.05%		
	508077.SH	华夏华润有巢REIT	2.486	-0.56%	-1.54%	-7.93%	9.67%	10.38%		
	508031.SH	国君宽庭保租房REIT	3.225	0.22%	-0.59%	-3.30%	7.81%	7.74%		
	180502.SZ	招商蛇口保障房REIT	2.894	-0.21%	-0.45%	-0.96%	-0.96%	6.12%		
消费类	180601.SZ	嘉实物美消费REIT	7.529	0.35%	2.37%	4.42%	11.22%	11.27%		
	508017.SH	华夏金茂商业REIT	2.579	-0.08%	1.18%	-0.88%	-1.97%	-1.42%		
	180601.SZ	华夏华润消费REIT	7.529	0.35%	2.37%	4.42%	11.22%	11.27%		
	180602.SZ	中金印力消费REIT	3.208	-0.12%	0.63%	0.88%	-0.48%	-0.48%		
	508002.SH	华安百联消费REIT	2.232	0.18%	-0.80%	-1.98%	-7.39%	-4.29%		
	508005.SH	华夏首创奥莱REIT	2.686	-0.19%	-0.22%	-0.56%	2.87%	8.83%		
	180603.SZ	华夏大悦城商业REIT	3.383	0.12%	1.77%	1.56%	1.59%	1.81%		

来源: Wind、中泰证券研究所

### 本周 REITs 及对应板块表现

#### 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、消费 REITs 指数与对应板块相关性较强, 具体看, 仓储物流、生态环保、消费、保租房、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、0.32、-0.13、-0.22、-0.35、-0.39、-0.75。近一个月生态环保 REITs、清洁能源 REITs、与对应板块相关性较强, 高速公路、仓储物流、产业园区、消费、清洁能源、保租房、生态环保 REITs 指数与对应股票板块相关性系数分别为 0.44、0.36、0.31、0.09、-0.81、-0.83、-0.89。

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	0.316	-0.599	-0.894
清洁能源 REITs 指数	清洁能源指数	-0.346	-0.638	-0.814
产业园区 REITs 指数	园区开发(长江)	-0.386	-0.133	0.307
仓储物流 REITs 指数	仓储物流(申万)	0.841	-0.158	0.362
保租房 REITs 指数	房屋租赁指数	-0.216	-0.768	-0.833
消费 REITs 指数	大消费指数	-0.130	-0.006	0.088

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

### 本周 REITs 及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 (0.87)、博时蛇口产业园 REIT (0.87)、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。近一个月以来仅有中金安徽高速 REIT (0.84)、易方达深高速 REIT (0.84)、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**

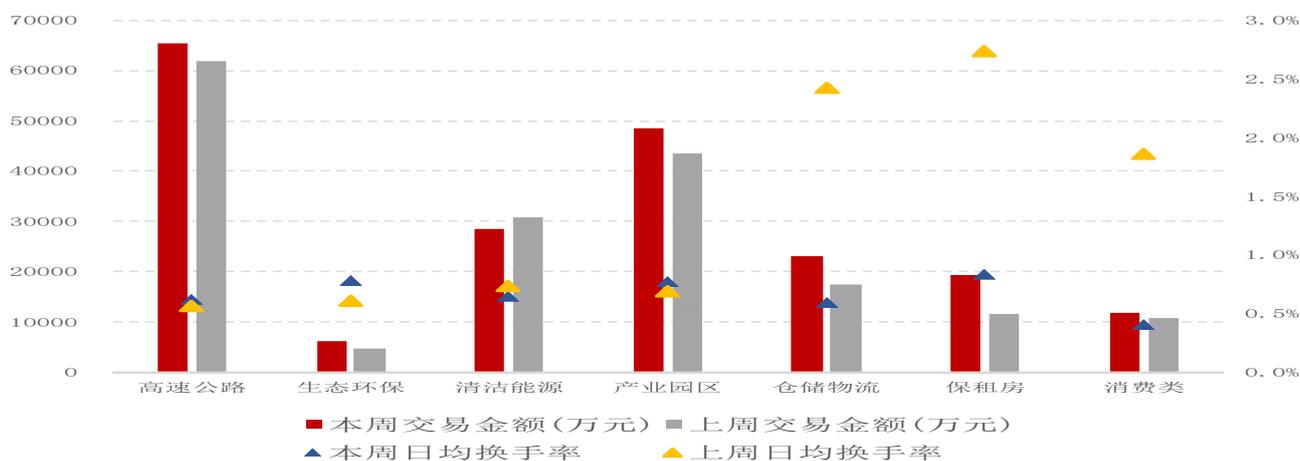
代码	股票简称	相应REITs	近一个月相关度	近三个月相关度	上市至今相关度
0567.HK	浙江沪杭甬	浙商沪杭甬REIT	-0.756	0.003	-0.022
1052.HK	越秀交通基建	华夏越秀高速REIT	-0.498	-0.713	-0.023
601800.SH	中国交建	华夏中国交建REIT	-0.612	0.087	0.031
601186.SH	中国铁建	国金中国铁建REIT	0.094	-0.690	-0.194
600012.SH	皖通高速	中金安徽高速REIT	0.836	-0.196	-0.695
600350.SH	山东高速	中金山东高速REIT	0.502	-0.424	0.870
0548.HK	深圳高速	易方达深高速REIT	0.836	-0.176	0.171
000959.SZ	首钢股份	中航首钢绿能REIT	-0.309	-0.708	-0.099
600008.SH	首创环保	富国首创水务REIT	0.323	-0.726	0.250
000027.SZ	深圳能源	鹏华深圳能源REIT	-0.225	-0.286	0.123
601669.SH	中国电建	嘉实中国电建REIT	-0.214	-0.356	-0.561
001979.SZ	招商蛇口	博时蛇口产业园REIT	-0.480	-0.272	0.869
600895.SH	张江高科	华安张江产业园REIT	-0.536	-0.370	-0.673
600848.SH	上海临港	国君临港产业园REIT	-0.378	-0.398	0.723
688296.SH	和达科技	华夏和达高科REIT	-0.504	-0.803	0.618
000088.SZ	盐田港	红土盐田港REIT	-0.084	-0.134	0.282
2618.HK	京东物流	嘉实京东REIT	-0.803	-0.671	0.593
0152.HK	深圳国际	华夏深国际REIT	0.008	0.448	0.291
1109.HK	华润置地	华夏华润有巢REIT	0.392	-0.575	-0.101
0817.HK	中国金茂	华夏金茂REIT	0.379	-0.713	0.060
1209.HK	华润万象生活	华夏华润商业REIT	-0.216	0.320	0.131
000002.SZ	万科	中金印力REIT	-0.355	0.737	0.387
600827.SH	百联股份	华安百联REIT	-0.246	0.762	-0.816
000031.SZ	大悦城	华夏大悦城REIT	0.232	-0.660	0.404

来源: Wind、中泰证券研究所

### 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 20.3 亿 (+7.8%), 日均换手率为 0.7% (+0.0pct), 其中, 高速公路 6.6 亿 (+5.8%)、0.6% (+0.1pct), 生态环保 0.6 亿 (+27.9%)、0.8% (+0.2pct), 清洁能源 2.8 亿 (-7.5%)、0.6% (-0.1pct), 产业园区 4.9 亿 (+11.7%)、0.8% (+0.1pct), 仓储物流 2.3 亿 (+32.9%)、0.6% (-1.8pct), 保租房 1.9 亿 (+66.9%)、0.8% (-1.9pct), 消费类 1.2 亿 (+9.5%)、0.4% (-1.5pct)。

图表 19: 本周各个板块 REITs 交易情况



来源: Wind、中泰证券研究所

## 本周 REITs 估值情况

- 本周中债估值收益率在 2.92%到 12.30%之间, 其中估值收益率较高的有华夏中国交建 REIT(12.30%)、中金安徽交控 REIT(11.19%), 估值收益率较低的有富国首创水务 REIT(3.15%)、华夏特变电工新能源 REIT(2.92%)。P/NAV 方面, 整体在 0.55 到 1.29 之间, 其中 P/NAV 较高的有嘉实中国电建 REIT(1.29)、华夏北京保障房 REIT(1.25), 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 20: 本周 REITs 估值情况

资产类型	代码	名称	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		1.19	61.44	13.78	12.54
	180201.SZ	平安广州广河REIT		0.81	23.75	9.12	6.68
	180202.SZ	华夏越秀高速REIT		1.01	16.33	7.47	7.69
	508018.SH	华夏中国交建REIT		0.55	6.08	6.47	5.91
	508008.SH	国金中国铁建REIT		1.01	56.58	13.40	17.24
	508066.SH	华泰江苏交控REIT		1.21	34.24	9.22	8.96
	508009.SH	中金安徽交控REIT		0.75	12.53	9.59	9.61
	508007.SH	中金山东高速REIT		1.13	86.18	17.61	16.89
	508033.SH	易方达深高速REIT		1.01	49.65	21.51	8.65
	508086.SH	工银河北高速REIT		0.94	20.24	8.42	4.50
180303.SZ	华夏南京高速REIT		0.96	20.24	0.00	0.00	
生态环保	508069.SH	中航首钢绿能REIT		1.00	0.00	0.00	0.00
	508006.SH	富国首创水务REIT		1.19	35.74	9.07	7.23
清洁能源	180401.SZ	鹏华深圳能源REIT		1.06	24.55	14.53	14.90
	508028.SH	中信建投国电投REIT		1.09	77.20	6.89	8.77
	508096.SH	中航京能光伏REIT		1.17	95.08	13.87	15.37
	508026.SH	嘉实中国电建REIT		1.29	72.22	5.31	0.00
	508089.SH	华夏特变电工REIT		1.24	68.29	5.24	0.00
	508015.SH	中信建投明阳REIT		1.17	19.40	11.20	0.00
产业园区	180101.SZ	博时蛇口产业园REIT		0.85	15.79	3.90	6.45
	508027.SH	东吴苏园产业REIT		0.91	20.69	5.28	5.44
	508000.SH	华安张江产业园REIT		0.87	15.42	3.66	3.11
	508099.SH	建信中关村REIT		0.85	15.11	4.29	2.75
	180102.SZ	华夏合肥高新REIT		0.91	29.28	5.60	5.66
	508021.SH	国君临港产业园REIT		1.04	10.82	4.64	4.62
	508088.SH	国君东久产业园REIT		1.09	33.53	5.10	4.95
	180103.SZ	华夏和达高科REIT		0.84	15.47	5.09	5.21
	508019.SH	中金科投光谷REIT		0.91	62.46	5.50	5.86
	508022.SH	博时津开产业园REIT		1.02	92.59	0.00	0.00
180105.SZ	易方达广开产业园REIT		0.91	4.00	0.00	0.00	
仓储物流	508056.SH	中金普洛斯REIT		0.95	10.16	4.70	5.45
	180301.SZ	红土盐田港REIT		0.93	3.79	4.57	4.94
	508098.SH	嘉实京东仓储REIT		0.80	8.31	6.11	8.61
	180302.SZ	华夏深国际REIT		0.96	79.22	4.87	0.00
	180303.SZ	华泰宝湾物流REIT		0.96	81.82	0.00	0.00
保租房	508069.SH	红土深圳安居REIT		1.00	12.40	0.00	0.00
	508058.SH	中金厦门安居REIT		1.22	76.53	3.72	3.89
	508068.SH	华夏北京保障房REIT		1.25	76.53	3.51	4.94
	508077.SH	华夏华润有巢REIT		1.09	61.79	4.20	4.27
	508031.SH	国君宽庭保租房REIT		1.04	55.73	3.91	2.02
	180502.SZ	招商蛇口保障房REIT		1.06	62.50	0.00	0.00
消费类	180601.SZ	嘉实物美消费REIT		1.10	58.97	4.66	1.83
	508017.SH	华夏金茂商业REIT		0.97	25.00	5.21	2.15
	180601.SZ	华夏华润商业REIT		1.10	99.35	4.66	1.83
	180602.SZ	中金印力消费REIT		0.98	62.60	5.42	1.12
	508002.SH	华安百联消费REIT		0.96	4.08	5.99	0.00
	508005.SH	华夏首创奥莱REIT		1.09	51.22	0.00	0.00
	180603.SZ	华夏大悦城商业REIT		1.02	100.00	0.00	0.00

来源: Wind、中泰证券研究所

**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 8 单产业园类 REITs、3 单能源 REITs、1 单水利设施 REIT、5 单仓储物流 REITs、1 单消费类 REITs、2 单高速公路 REITs、4 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	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	通过	2024/10/30	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	已反馈	2024/10/08	北京亦庄盛元投资开发集团有限公司	高端汽车及新能源汽车关键零部件产业园 N12-1 地块建设项目及高端汽车及新能源汽车关键零部件产业园 N20-1 地块建设项目		15 年	租金收入
	中信建投沈阳软件园 REIT	已受理	2024/11/01	沈阳国际软件园产业发展有限公司, 沈阳国际软件园有限公司				
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	已通过	2024/10/30	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	已反馈	2024/9/12	济南热力集团有限公司	长输管网项目	-	30 年	采暖费

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
	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	2024/10/22	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	-	36 年	租金收入
	汇添富九州通医药仓储物流 REIT	已问询	2024/10/22	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	武汉东西湖现代医药仓储物流项目,具体包括医药仓储综合楼、医药仓储分拣中心、医药仓储保障中心 1 号楼、医药仓储保障中心 2 号楼、医药仓储保障中心 3 号楼、医药仓储保障中心辅助用房	-	-	租金收入
	南方顺丰仓储物流 REIT	已问询	2014/10/16	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	深圳项目、武汉项目、合肥项目	-	43 年	租金收入、管理费收入
消费基础设施	易方达华威农贸市场 REIT	已问询	2024/10/16	福建华威农商(集团)有限公司	华威西营里农产品交易中心	16.278	35 年	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
	平安甬兴杭州湾跨海大桥 REIT	已反馈	2024/11/01	宁波交通投资集团有限公司,宁波大通开发有限公司,上海跻沅基础设施建设有限公司,嘉兴市高等级公路投资有限公司	嘉绍大桥	87.40	10 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	8.31	62年	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

来源: Wind、中泰证券研究所

## 投资观点

- 近期受宏观的政策支持及经济刺激计划，股票市场企稳回升，整体的风险偏好有所提高，对 REITs 等偏防御性资产估值产生一定压制，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。

**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。