

公募 REITs 月报

(2022 年 12 月)

目录

一、 本月公募 REITs 概况

二、 本月 REITs 相关政策

三、 本月 REITs 市场动态

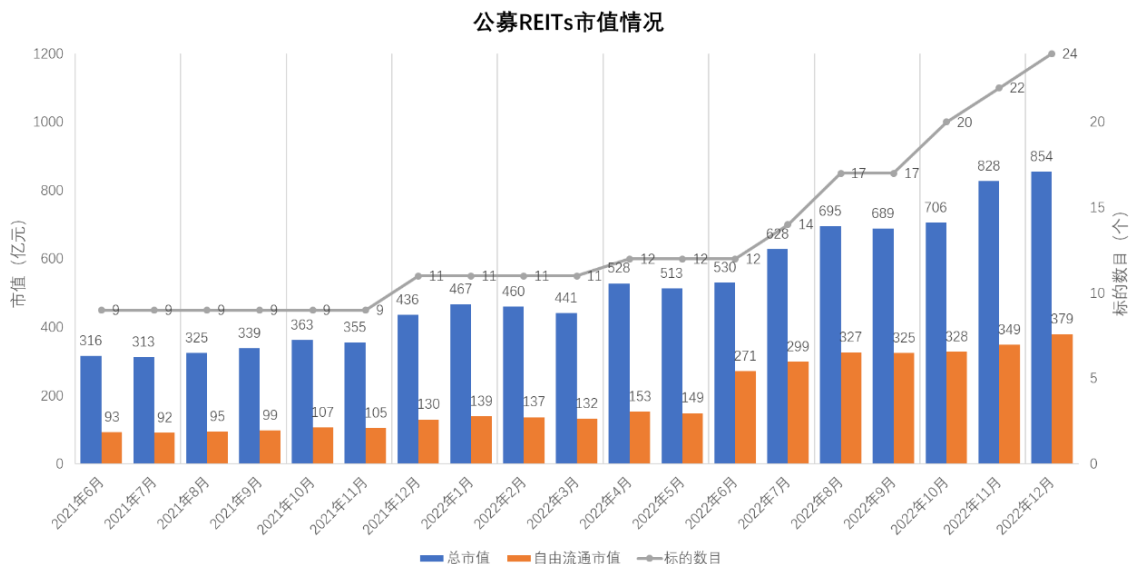
附： 已上市和在审公募 REITs 产品一览表

一、公募 REITs 概况

(一) REITs 市场整体情况

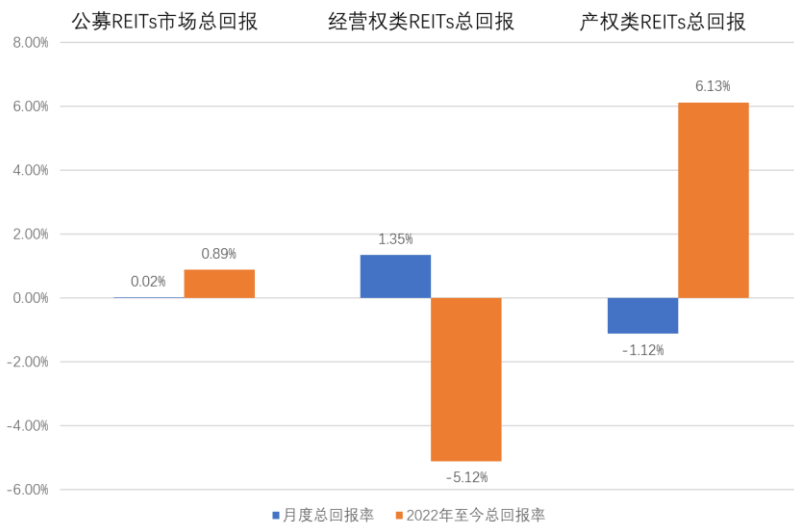
截至 2022 年 12 月 31 日, 公募 REITs 累计上市 24 只产品, 沪深交易所 REITs 二级市场总市值为 854 亿元, 自由流通市值为 379 亿元, 本月市场成交量 14.23 亿份, 成交金额 70.86 亿元, 日均换手率为 1.04%, 月度总回报率(含分红派息)为 0.02%。2022 年, 全年市场成交量 119.97 亿份, 成交金额 656.48 亿元, 日均换手率为 1.43%, 总回报率 0.89%。

从全年情况来看, 公募 REITs 经过 2022 年整年运行, 被市场广泛接受和认可, 总体运行平稳, 初步形成了一定的规模效应和示范效应。



(图 1: 公募 REITs 市值情况)

资料来源: Wind, 朱雀基金



(图 2: 公募 REITs 市场本月收益情况)

资料来源: Wind, 朱雀基金

REITs市场		最近总市值 (亿元)	发行价 (元)	12月30日收盘价 (元)	本月成交量 (万份)	本月成交金额 (万元)	本月日均换手率 (%)	本月涨跌幅 (%)	年初至今涨跌幅 (%)	上市以来涨跌幅 (%)	
产权类	产业园类	**苏园产业REIT	41.16	3.88	4.573	459.15	2,053.17	0.8571	-2.27	2.82	-17.86
		**张江光大REIT	19.47	2.99	3.893	247.50	964.99	0.6298	-7.15	8.14	-30.2
		**中关村REIT	36.67	3.20	4.074	414.02	1,687.39	0.7173	-5.52	-7.4	-27.31
		**合肥高新REIT	17.12	2.19	2.445	822.07	1,984.40	3.3690	-8.29	/	-11.64
		***临港创新产业园REIT	10.38	4.12	5.190	510.46	2,632.76	5.7233	-6.15	/	-25.97
		****东久新经济REIT	19.25	3.04	3.850	386.23	1,478.34	2.2171	-4.66	/	-26.85
	物流仓储类	**招商蛇口产业园REIT	26.78	2.31	2.975	231.07	687.11	0.3999	-0.10	10.41	-28.79
		**和达高科REIT	15.35	2.81	3.069	562.05	1,723.05	3.0418	0.38	/	-9.29
		**盐田港REIT	24.70	2.30	3.087	108.84	335.26	0.1703	-2.65	2.57	-34.22
		**普洛斯仓储物流REIT	80.96	3.89	5.397	1,479.30	7,763.62	1.2399	6.3	13.93	-38.74
保障房类	**深圳安居REIT	13.60	2.48	2.719	276.96	749.28	1.3865	-10.20	/	-9.46	
	**厦门安居REIT	14.51	2.60	2.901	214.40	619.03	1.1588	-7.90	/	-11.58	
	**北京保障房REIT	14.23	2.51	2.845	394.24	1,116.78	1.9773	-7.33	/	-13.35	
	***华润有巢REIT	12.89	2.42	2.578	341.13	877.24	1.7126	-8.71	/	-6.66	
经营权类	环保类	**首创水务REIT	22.80	3.70	4.560	180.58	823.47	0.7903	-2.17	-9.89	-23.24
		**首钢绿能REIT	15.55	13.38	15.552	42.87	663.81	0.7163	-0.82	-5.02	-16.23
	高速公路类	**深圳能源REIT	48.98	5.90	8.163	164.47	1,343.27	0.9199	0.52	/	-38.45
		**沪杭甬REIT	44.34	8.72	8.868	112.26	990.66	0.5507	1.8	-5.25	1.7
		**广州广河REIT	83.32	13.02	11.903	148.92	1,767.90	0.4363	4.3	-5.23	-8.58
		**越秀高速REIT	23.72	7.10	7.906	92.65	732.24	0.4676	-4.86	-10.38	-11.35
		**中国交建REIT	83.80	9.40	8.380	245.14	2,044.99	0.9894	1.3	/	-10.84
		**中国铁建REIT	48.99	9.59	9.797	131.30	1,286.28	1.0557	1.3	/	2.2
		**江苏交控REIT	30.83	7.64	7.708	83.30	640.09	0.8345	1.05	/	0.96
		**安徽交控REIT	104.99	10.88	10.499	59.28	618.97	0.2973	2.65	/	-3.5

(图 3: 公募 REITs 市场本月交易情况)

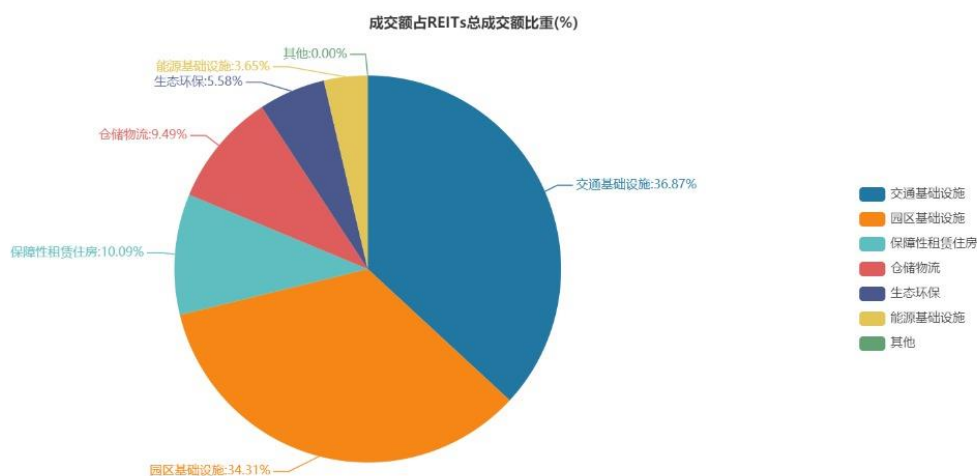
资料来源: Wind, 朱雀基金

(二) 公募 REITs 分类交易情况

序号	资产类型	成交量 (亿份)	成交金额 (亿元)	区间日均 换手率(%)	成交额占REITs总 成交额比重(%)
1	保障性租赁住房	2.472	7.150	1.459	10.090
2	园区基础设施	6.388	24.311	1.378	34.310
3	交通基础设施	2.874	26.128	1.026	36.874
4	生态环保	0.715	3.954	0.957	5.581
5	能源基础设施	0.316	2.587	0.805	3.651
6	仓储物流	1.468	6.727	0.378	9.494

(图 4: 公募 REITs 市场本月分类交易情况)

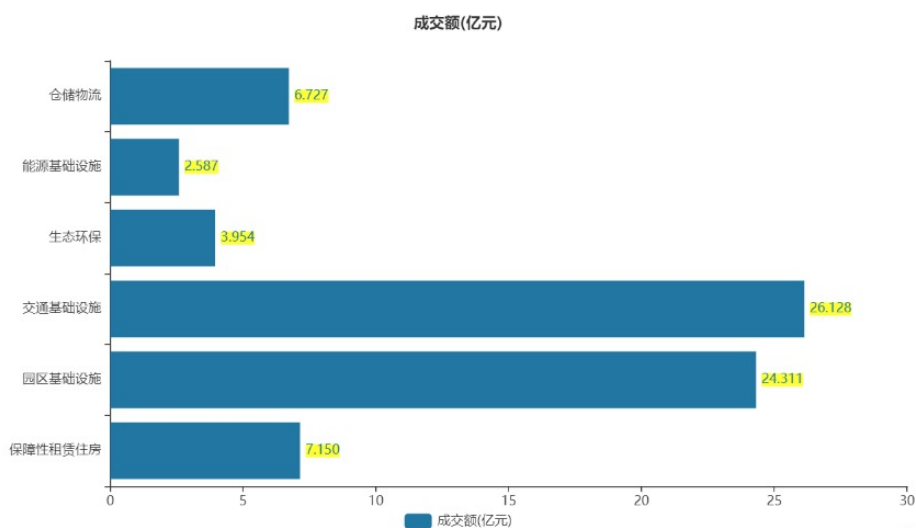
资料来源: Wind, 朱雀基金



数据来源: Wind

(图 5: 公募 REITs 分类成交额占 REITs 总成交额比重)

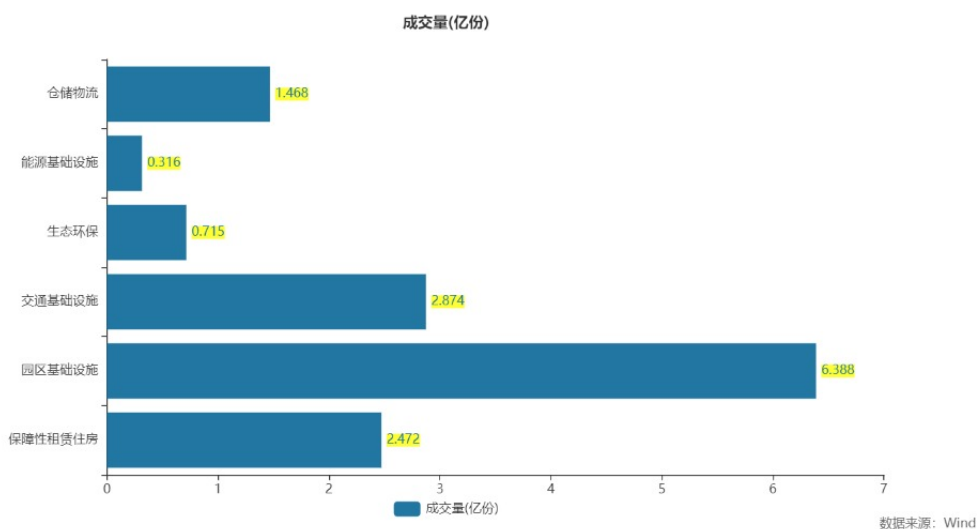
资料来源: Wind, 朱雀基金



数据来源: Wind

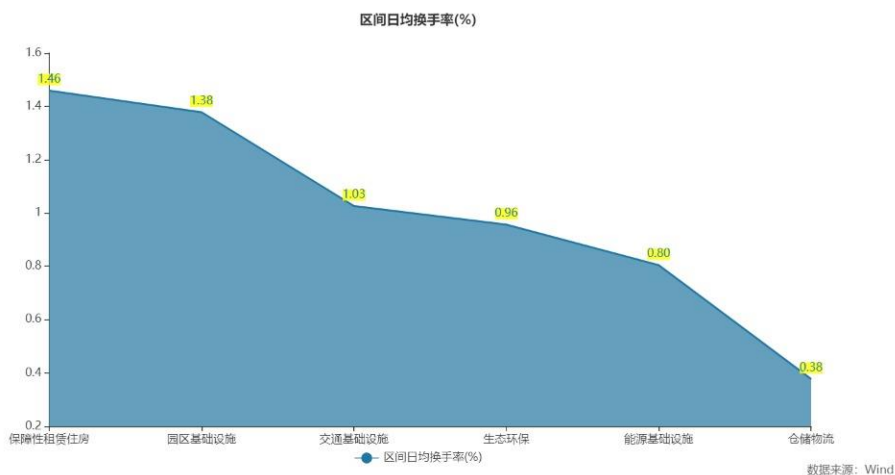
(图 6: 公募 REITs 分类成交额)

资料来源: Wind, 朱雀基金



(图 7: 公募 REITs 分类成交量)

资料来源: Wind, 朱雀基金



(图 8: 公募 REITs 区间日均换手率)

资料来源: Wind, 朱雀基金

二、REITs 相关政策

序号	发布时间	文件名称	发布机构	主要内容
1	2022/12/14	《扩大内需战略规划纲要（2022—2035年）》	中共中央、国务院	《纲要》在推进投融资体制改革方面指出：健全投资项目融资机制。持续优化政府投资结构，加大对补短板领域支持力度。有序推动基础设施领域不动产投资信托基金健康发展。通过多种方式盘活存量资产，形成存量资产和新增投资的良性循环。
2	2022/12/15	《“十四五”现代物流发展规划》	国务院办公厅	在加大金融支持力度方面，指出在仓储物流行业稳妥推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点。
3	2022/12/23	《关于开展国家文化产业和旅游产业融合发展示范区建设工作的通知》	文化和旅游部、自然资源部、住房和城乡建设部	在加大金融支持力度方面指出，在文化和旅游领域稳妥推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）、政府和社会资本合作（PPP）模式等，激发社会投资活力，扩大有效投资。
4	2022/12/19	《关于征集基础设施REITs试点储备项目有关工作的通知》	北京市发改委	试点行业范围：交通基础设施、能源基础设施、市政基础设施、生态环保基础设施、仓储物流基础设施、园区基础设施、新型基础设施、保障性租赁住房、其他基础设施领域、具有供水、发电等功能的水利设施、自然文化遗产、国家AAAAA级旅游景区等具有较好收益的旅游基础设施。
5	2022/12/6	《广东省关于加快开展基础设施领域REITs试点工作实施意见的通知》	广东省发展改革委	要分领域、按类别全面梳理开展基础设施REITs试点项目需求，建立广东省基础设施REITs项目库。按项目成熟度和开展阶段，分级纳入项目意向库、储备库和发行库，确保符合条件、有意愿的基础设施项目“应入尽入”。积极推荐一批意愿强烈、对社会资本有吸引力、代表性强的盘活存量资产项目纳入国家试点示范。同时，支持企业间加强联合，以同类集合互补、扩大资产规模、提升项目运营效益为目标，鼓励多个原始权益人进行优化整合，联合发行REITs产品。为进一步提高积极性，《意见》还明确将省属企业发行基础设施REITs情况纳入国有企业年度经营业务考核。
6	2022/12/5	《关于进一步完善铁路建设投融资机制的意见》	湖南省人民政府办公厅	支持符合国家相关要求的铁路项目开展不动产投资信托基金（REITs）试点，积极推进资产证券化融资模式，盘活存量资产，腾出资金空间，拓展融资渠道。
7	2022/12/24	《促进企业利用资本市场实现高质量发展的实施意见》	苏州市人民政府	上市公司通过配股、增发，以及发行优先股、可转债、公司债、资产证券化（ABS）、发行全球存托凭证（GDR）、不动产投资信托基金（REITs）等资本市场工具开展再融资的，各县级市（区）可按每次募集资金投资于苏州部分的5‰给予奖励，单家企业每年奖励资金最高不超过200万元。

（图 9：本月公募 REITs 相关政策一览表）

资料来源：国务院、国家发改委、地方政府部门、朱雀基金整理

三、REITs 市场动态

（一）产品发行情况

12 月，共计 2 只 REITs 上市，首只民企仓储物流公募 REITs 获批，另有首批 2 只新能源 REITs 申报至上交所。

（二）项目招投标情况

序号	招投标日期	项目名称	权益人	招标内容	中标结果
1	2022/12/6	威海文旅发展集团有限公司5A景区REITs	威海文旅发展集团有限公司	选聘公募REITs项目财务顾问公司和基金管理人	财务顾问公司中标人为国泰君安证券股份有限公司, 基金管理人中标人为博时基金管理有限公司
2	2022/12/7	成都高新投资集团公募REIT项目	成都高新集团有限公司	提供基础设施项目申报、审核、设立、发行、管理和运营等过程一揽子专业服务	广发基金管理有限公司
3	2022/12/9	山东龙冈旅游集团5A级景区公募REITs	山东龙冈旅游集团	公募基金管理人及主协调人	中航基金管理有限公司
4	2022/12/12	黄河长清大桥公募REITs项目	山东铁路投资控股集团有限公司	选聘财务顾问(证券公司)、公募基金管理人、专项计划管理人	兴业证券股份有限公司、博时基金管理有限公司、博时资本管理有限公司联合体
5	2022/12/15	无锡市文旅集团鼋头渚景区基础设施REITs项目	无锡市文化旅游发展集团有限公司	REITs项目总协调人	-
6	2022/12/16	西安高新区保障房公募REITs	西安高新区保障房投资建设发展有限公司	选聘公募基金管理人及资产支持专项计划管理人	平安基金平安证券联合体
7	2022/12/24	国家能源集团云南电力有限公司公募REITs	国能迪庆香格里拉发电有限公司	云南公司香格里拉公司REITs项目原始权益人资产及发行配售咨询服务	-
8	2022/12/26	北京热力集团公募REITs	北京市热力集团有限责任公司	基础设施公募REITs财务顾问	-

(图 10: 本月公募 REITs 项目招投标情况一览表)

资料来源: 招标平台, 公司公告, 朱雀基金整理



附：已上市和在审公募 REITs 产品一览表（截至 2022 年 12 月 31 日）

已上市和在审公募REIT产品一览表

序号	基金代码	基金简称	项目性质	行业类型	REITs状态	上市日期	原始权益人	底层资产	募集规模（亿元）
1	508000.SH	**张江光大REIT	产权类	产业园区	已上市	2021/6/21	光控安石(北京)投资管理有限公司	上海张江光大园项目	14.95
2	508027.SH	**苏园产业REIT	产权类	产业园区	已上市	2021/6/21	苏州工业园区建屋产业园开发有限公司	苏州国际科技园五期B区和2.5产业园一期、二期项目	34.92
3	180101.SZ	**蛇口产业园REIT	产权类	产业园区	已上市	2021/6/21	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	位于蛇口网谷产业园的万海大厦、万融大厦	20.79
4	508056.SH	**普洛斯REIT	产权类	仓储物流	已上市	2021/6/21	普洛斯中国控股有限公司	普洛斯北京空港物流园	58.35
5	180301.SZ	**盐田港REIT	产权类	仓储物流	已上市	2021/6/21	深圳市盐田港集团有限公司	现代物流中心项目	18.40
6	180801.SZ	**首钢绿能REIT	特许经营权类	生态环保	已上市	2021/6/21	首钢环境产业有限公司	北京首钢餐厨垃圾收运处一体化项目(一期)	13.38
7	508006.SH	**首创水务REIT	特许经营权类	生态环保	已上市	2021/6/21	北京首创生态环保集团股份有限公司	深圳福永、松岗、公明水质净化厂及合肥十五里河污水处理厂	18.50
8	508001.SH	**沪杭甬REIT	特许经营权类	高速公路	已上市	2021/6/21	杭州市交通投资集团有限公司	杭徽高速公路(浙江段)昌昱段、汪昌段、留汪段	43.60
9	180201.SZ	**广州广河REIT	特许经营权类	高速公路	已上市	2021/6/21	广州交通投资集团有限公司	广州至河源高速公路广州段项目	91.14
10	180202.SZ	**越秀高速REIT	特许经营权类	高速公路	已上市	2021/12/14	越秀(中国)交通基建投资有限公司	汉孝高速公路主线路	21.30
11	508099.SH	**中关村REIT	产权类	产业园区	已上市	2021/12/17	北京中关村软件园发展有限责任公司	北京中关村软件园旗下3大项目	28.80
12	508018.SH	**中国交建REIT	特许经营权类	高速公路	已上市	2022/4/28	中交投资有限公司	武汉至深圳高速公路嘉鱼至通城段及其附属设施	93.99
13	508008.SH	**中国铁建REIT	特许经营权类	高速公路	已上市	2022/7/8	中铁建重庆投资集团有限公司	合川至璧山至江津高速公路	47.93
14	180401.SZ	**深圳能源REIT	特许经营权类	清洁能源	已上市	2022/7/26	深圳能源集团股份有限公司	深圳能源东部电厂(一期)项目	35.38
15	180501.SZ	**深圳安居REIT	产权类	保障性租赁住房	已上市	2022/8/31	深圳市人才安居集团有限公司	百泉阁项目、锦园项目、保利香樟苑项目和凤凰公馆项目	12.42
16	508058.SH	**厦门安居REIT	产权类	保障性租赁住房	已上市	2022/8/31	厦门安居集团有限公司	园博公寓和珩琦公寓	13.00
17	508068.SH	**北京保障房REIT	产权类	保障性租赁住房	已上市	2022/8/31	北京保障房中心有限公司	文龙家园(海淀区)、熙悦尚郡项目(朝阳区)	12.55
18	180102.SZ	**合肥高新REIT	产权类	产业园区	已上市	2022/10/10	合肥高新股份有限公司	合肥创新产业园一期项目	15.33
19	508088.SH	**东久新经济REIT	产权类	产业园区	已上市	2022/10/14	东久工业地产投资控股的四家公司(注册于香港)	位于上海金山、江苏昆山、无锡、常州的东久智造园	15.18
20	508021.SH	**临港创新产业园REIT	产权类	产业园区	已上市	2022/10/13	上海临港奉贤/临港华平经济发展有限公司	位于上海奉贤区的临港奉贤智造园一期、三期项目	8.24
21	508066.SH	**紫金江苏交控REIT	特许经营权类	高速公路	已上市	2022/11/15	江苏沿江高速公路有限公司	沪苏浙高速公路(即G50沪渝高速江苏段)及其附属设施	29.52
22	508009.SH	**安徽交控REIT	特许经营权类	高速公路	已上市	2022/11/22	安徽省交通控股集团有限公司	沿江高速公路芜湖(张韩)至安庆(太渡口)段	104.19
23	180103.SZ	**和达高科产业园REIT	产权类	产业园区	已上市	2022/12/27	杭州和达高科/杭州万海投资	位于杭州市的和达药谷一期项目和孵化器项目	13.51
24	508077.SH	华润有巢租赁住房REIT	产权类	保障性租赁住房	已上市	2022/12/9	有巢住房租赁(深圳)有限公司	位于上海松江区的有巢泗泾项目以及有巢东部经开区项目	11.20
25		**山高高速公路REIT	特许经营权类	高速公路	已反馈	-	山东高速集团有限公司	鄂菏高速	31.36
26		**京东仓储物流REIT	产权类	仓储物流	已获批	-	北京京东世纪贸易有限公司	京东旗下位于重庆、武汉和廊坊的3个现代化仓储物流园项目	15.65
27		**京能光伏REIT	特许经营权类	新能源	已受理	-	京能国际能源发展(北京)有限公司	榆林300MW光伏项目、随州100MW光伏项目	29.11
28		***国家电投新能源REIT	特许经营权类	新能源	已受理	-	国家电投集团江苏电力有限公司	盐城滨海北H1、H2海上风电和配套运维驿站项目	75.13
29		**湖北科投光谷产业园REIT	产权类	产业园区	已受理	-	湖北省科技投资集团有限公司	光谷软件园和互联网+项目两处产业园区资产	16.20

注：未上市REITs的募集规模数据为招募说明书披露的拟募集规模

资料来源：上交所、深交所、朱雀基金整理



本文件非基金宣传推介材料，仅作为本公司旗下基金的客户服务事项之一。

本文件所提供之任何信息仅供阅读者参考，既不构成未来本公司管理之基金进行投资决策之必然依据，亦不构成对阅读者或投资者的任何实质性投资建议或承诺。本公司并不保证本文件所载文字及数据的准确性及完整性，也不对因此导致的任何第三方投资后果承担法律责任。

本文所载的意见仅为本文出具日的观点和判断，在不同时期，朱雀基金可能会发出与本文所载不一致的意见。本文未经朱雀基金书面许可任何机构和个人不得以任何形式转发、翻版、复制、刊登、发表或引用。

