

公募 REITs 月报

(2023 年 2 月)

目录

一、 本月公募 REITs 概况

二、 本月 REITs 相关政策

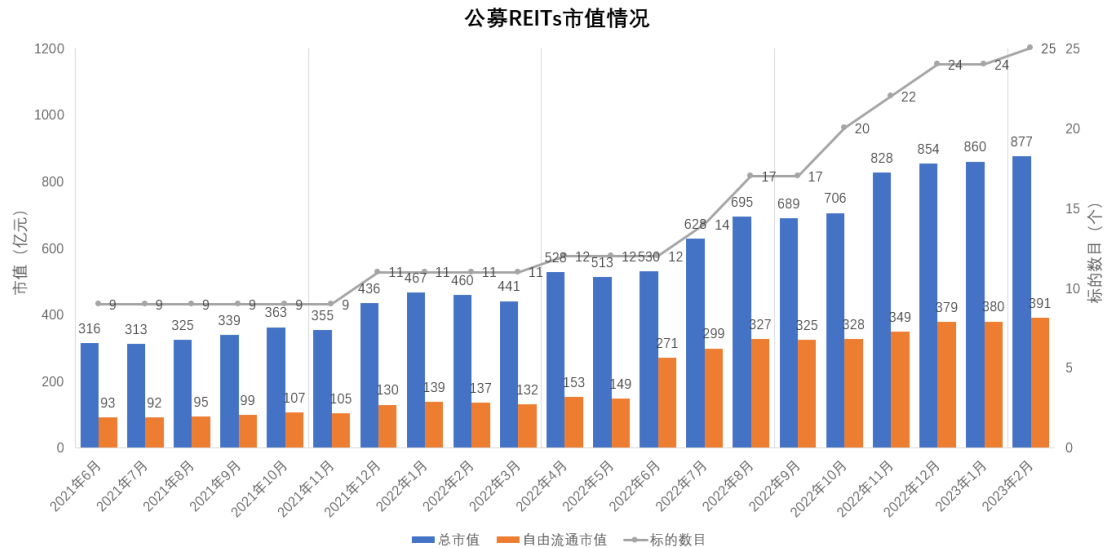
三、 本月 REITs 市场动态

附： 已上市和在审公募 REITs 产品一览表

一、公募 REITs 概况

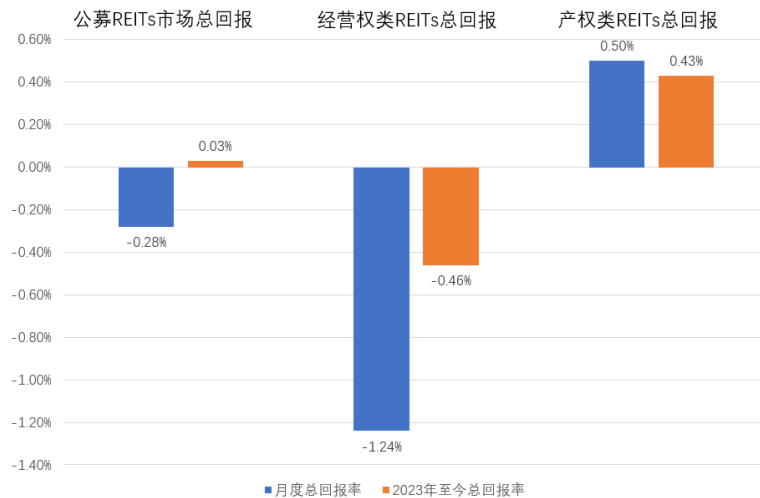
(一) REITs 市场整体情况

截至 2023 年 2 月 28 日, 公募 REITs 累计上市 25 只产品, 沪深交易所 REITs 二级市场总市值为 877 亿元, 自由流通市值为 391 亿元。本月市场成交量 16.41 亿份, 成交金额 81.58 亿元, 日均换手率为 1.21%, 月度涨跌幅为 2.29%。



(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) | 2月28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 | 42.91 | 3.88 | 4.782 | 293.67 | 1,396.61 | 0.55 | 2.51 | 4.57 | 25.98 |
| | | **张江光大REIT | 20.41 | 2.99 | 4.069 | 548.89 | 2,243.66 | 1.40 | 3.72 | 4.52 | 40.82 |
| | | **中关村REIT | 37.41 | 3.20 | 4.160 | 324.81 | 1,349.79 | 0.56 | 3.15 | 2.11 | 31.43 |
| | | **合肥高新REIT | 17.69 | 2.19 | 2.537 | 344.57 | 871.66 | 1.41 | 3.47 | 3.76 | 15.84 |
| | | ***临港创新产业园REIT | 10.90 | 4.12 | 5.477 | 431.11 | 2,354.30 | 4.83 | 4.98 | 5.53 | 32.94 |
| | | ****东久新经济REIT | 19.56 | 3.04 | 3.906 | 597.87 | 2,342.89 | 3.43 | 0.67 | 1.45 | 28.70 |
| | | **招商蛇口产业园REIT | 26.99 | 2.31 | 2.999 | 95.45 | 286.25 | 0.17 | 2.49 | 0.81 | 34.89 |
| | **和达高科REIT | 15.71 | 2.81 | 3.139 | 283.64 | 890.65 | 1.53 | 1.95 | 2.28 | 11.79 | |
| | 物流仓储类 | **盐田港REIT | 24.78 | 2.30 | 3.122 | 171.41 | 530.94 | 0.27 | 2.29 | 1.13 | 38.01 |
| | | **普洛斯仓储物流REIT | 76.58 | 3.89 | 5.112 | 658.29 | 3,366.54 | 0.55 | 2.16 | -5.28 | 36.43 |
| | | **京东仓储物流REIT | 20.47 | 3.51 | 4.125 | 140.37 | 575.73 | 0.94 | 5.15 | 5.15 | 17.39 |
| | 保障房类 | **深圳安居REIT | 14.43 | 2.48 | 2.883 | 121.11 | 349.64 | 0.61 | 5.53 | 6.03 | 16.06 |
| | | **厦门安居REIT | 14.85 | 2.60 | 2.984 | 104.89 | 311.59 | 0.57 | 3.90 | 2.86 | 14.77 |
| | | **北京保障房REIT | 14.76 | 2.51 | 2.948 | 290.12 | 857.93 | 1.45 | 4.06 | 3.62 | 17.45 |
| **基金华润有巢REIT | | 13.24 | 2.42 | 2.642 | 63.10 | 167.08 | 0.32 | 2.17 | 2.48 | 9.31 | |
| 经营权类 | 环保类 | **首创水务REIT | 23.43 | 3.70 | 4.685 | 223.93 | 1,049.43 | 0.98 | 2.83 | 2.74 | 35.44 |
| | | **首钢绿能REIT | 15.30 | 13.38 | 15.341 | 26.55 | 406.71 | 0.44 | 4.58 | 1.89 | 29.93 |
| | | **深圳能源REIT | 48.98 | 5.90 | 8.161 | 97.45 | 795.68 | 0.55 | 1.39 | -0.02 | 38.42 |
| | 高速公路类 | **沪杭甬REIT | 44.34 | 8.72 | 8.846 | 81.28 | 720.53 | 0.40 | -0.35 | -0.25 | 13.27 |
| | | **广州广河REIT | 80.56 | 13.02 | 11.430 | 210.47 | 2,420.53 | 0.62 | -2.01 | -3.97 | -4.61 |
| | | **越秀高速REIT | 23.36 | 7.10 | 7.789 | 119.24 | 928.79 | 0.60 | 0.62 | 0.12 | 14.93 |
| | | **中国交建REIT | 85.08 | 9.40 | 8.490 | 367.57 | 3,125.82 | 1.48 | -0.43 | 1.31 | -7.82 |
| | | **中国铁建REIT | 49.64 | 9.59 | 9.925 | 45.63 | 453.09 | 0.37 | 0.96 | 1.31 | 3.54 |
| | | **江苏交控REIT | 30.94 | 7.64 | 7.744 | 136.47 | 1,056.14 | 1.37 | 0.66 | 0.47 | 1.43 |
| | | **安徽交控REIT | 104.52 | 10.88 | 10.454 | 84.56 | 883.88 | 0.42 | 0.84 | -0.43 | -3.92 |

(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 | 生态环保 | 0.935 | 5.491 | 1.432 | 6.731 |
| 2 | 保障性租赁住房 | 2.186 | 6.352 | 1.408 | 7.786 |
| 3 | 园区基础设施 | 6.714 | 26.481 | 1.405 | 32.459 |
| 4 | 仓储物流 | 3.513 | 15.369 | 1.258 | 18.838 |
| 5 | 交通基础设施 | 2.758 | 25.441 | 1.099 | 31.184 |
| 6 | 能源基础设施 | 0.299 | 2.450 | 0.837 | 3.003 |

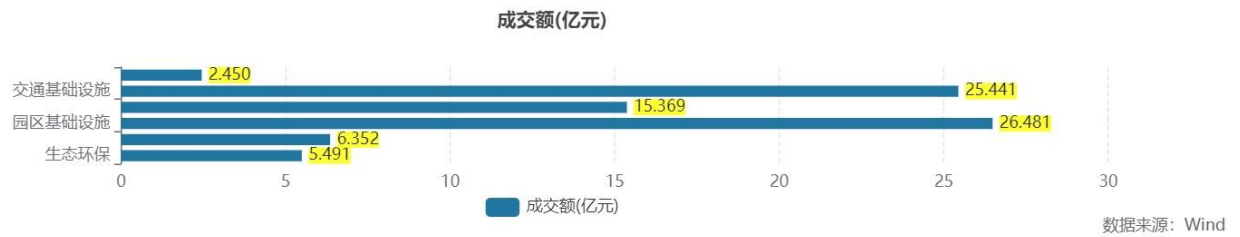
(图 4: 公募 REITs 市场本月分类交易情况)

资料来源: Wind, 朱雀基金



(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



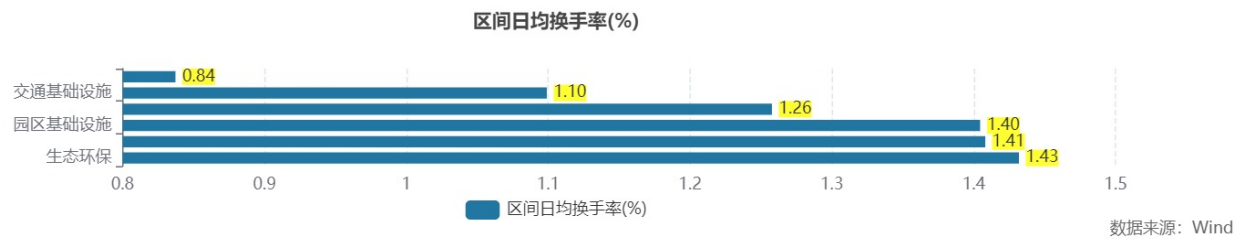
(图 6: 公募 REITs 分类成交额)

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 | 2023/2/2 | 2023年系统工作会议 | 中国证监会 | 大力推进公募REITs常态化发行。 |
| 2 | 2023/2/5 | 《关于打好经济增长主动仗实现经济运行整体好转的若干政策措施》 | 湖南省人民政府 | 对省内原始权益人发行的基础设施REITs项目推荐至国家发展改革委的, 给予原始权益人200万元的前期工作费用补助资金, 将基础设施REITs产业有关咨询服务纳入政府购买服务指导性目录。 |
| 3 | 2023/2/6 | 《聚焦高质量发展推动经济运行整体好转的若干政策措施》 | 四川省人民政府 | 积极推进基础设施等领域不动产投资信托基金(REITs)试点, 对成功发行且募集资金用于省内项目建设的, 原始权益人可按投资规模的0.5%申请一次性补助、最高不超过500万元。 |
| 4 | 2023/2/7 | 《关于建设现代金融创新高地 助力经济高质量发展的实施意见》 | 杭州市人民政府办公厅 | 大力发展基础设施领域不动产投资信托基金(REITs), 对企业将优质基础设施项目通过REITs形式在境内外交易所上市的, 给予项目所属权益人最高不超过300万元的一次性奖励。 |
| 5 | 2023/2/10 | 2023年债券监管工作会议 | 中国证监会 | 全面深化REITs市场建设, 坚持发展与规范并重, 全力推动REITs市场高质量发展。 |
| 6 | 2023/2/13 | 《陕西省高质量项目推进行动方案》 | 陕西省人民政府 | 力争发行REITs项目3至5个, 新增储备REITs项目8个以上, 盘活存量资产200亿元以上。 |
| 7 | 2023/2/20 | 不动产私募投资基金试点备案指引(试行)》 | 中国证券投资基金业协会 | 指引共二十一条, 遵循试点先行、稳妥推进原则, 明确不动产投资范围及试点管理人要求, 从基金募集、投资、运作、信息披露等方面进行规范。 |
| 8 | 2023/2/23 | 《关于重庆市推进基础设施不动产投资信托基金(REITs)产业发展的若干措施》 | 重庆市发展改革委 | 共出台12条措施, 推动重庆基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)有序发展, 有效盘活存量资产, 形成存量资产和新增投资良性循环, 助推重庆加快西部金融中心建设。 |
| 9 | 2023/2/24 | 《关于金融支持住房租赁市场发展的意见(征求意见稿)》 | 中国人民银行、中国银保监会 | 优先支持雄安新区、海南自由贸易港、深圳中国特色社会主义先行示范区等国家政策重点支持区域以及人口净流入的大城市开展房地产投资信托基金(REITs)试点, 为利用各类建设用地(含集体建设用地、企事业单位自有空闲土地等)依法依规建设和持有运营长期租赁住房提供资金支持。 |

(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

三、REITs 市场动态

(一) 产品发行情况

2月, 首只民企仓储物流 REITs 上市, 山东省首单 Pre-REITs 揭牌和公募 REITs 签约。

(二) 项目招投标情况

| 序号 | 发布日期 | 项目名称 | 权益人 | 招标内容 | 中标结果 |
|----|-----------|------------------------------|---------------------|--|----------------------------|
| 1 | 2023/2/6 | 唐山市城市发展集团有限公司基础设施公募REITs | 唐山市城市发展集团有限公司 | 基金管理人及专项计划管理人 | 国信证券股份有限公司 鹏华基金管理有限公司 |
| 2 | 2023/2/7 | 上海城投控股投资有限公司保障性租赁住房公募REITs项目 | 上海城投控股投资有限公司 | 基金管理人及专项计划管理人 | 上海国泰君安证券资产管理有限公司 |
| 3 | 2023/2/10 | 成都高新投资集团REITs项目 | 成都高新投资集团 | REITs项目总协调人及计划管理人组成的联合体服务 | 海通证券股份有限公司 |
| 4 | 2023/2/14 | 昆明市公共租赁住房开发建设管理项目 | 昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 | 基金管理人及专项计划管理人 | / |
| 5 | 2023/2/14 | 北京昌平保障房公募REITs项目 | 北京市昌平保障房建设投资管理有限公司 | 公募基金管理人、专项计划管理人、财务顾问律师事务所、资产评估机构、税务筹划机构、会计事务所等机构 | 中航基金管理有限公司 |
| 6 | 2023/2/17 | 黑龙江广电网络公募REITs | 黑龙江广播电视网络股份有限公司 | 公募REITs咨询服务项目 | / |
| 7 | 2023/2/17 | 兴义水务基础设施REITs项目 | 兴义市水务有限责任公司 | 公募基金管理人、资产支持专项计划管理人及财务顾问 | 西南证券股份有限公司 兴银基金管理有限责任公司 |
| 8 | 2023/2/24 | 湖南广发隆平高科技园公募REITs | 湖南广发隆平高科技园创业服务有限公司 | 基金管理人及资产支持专项计划管理人 | / |
| 9 | 2023/2/27 | 云南云投公募REITs项目 | 云南云投中裕能源有限公司 | 公募REITs基金管理人 | / |

(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

附：已上市和在审公募 REITs 产品一览表（截至 2023 年 2 月 28 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、保利香槟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 | **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 | 508098.SH | **京东仓储物流REIT | 产权类 | 仓储物流 | 已上市 | 2023/2/8 | 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 |
| 26 | | **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 | 鄂荷高速 | 31.36 |
| 27 | | **京能光伏REIT | 特许经营权类 | 新能源 | 已反馈 | - | 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 | 已反馈 | - | 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 | 已反馈 | - | 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。