

# 公募 REITs 月报

(2023 年 3 月)

## 目录

一、 本月公募 REITs 概况

二、 本月 REITs 相关政策

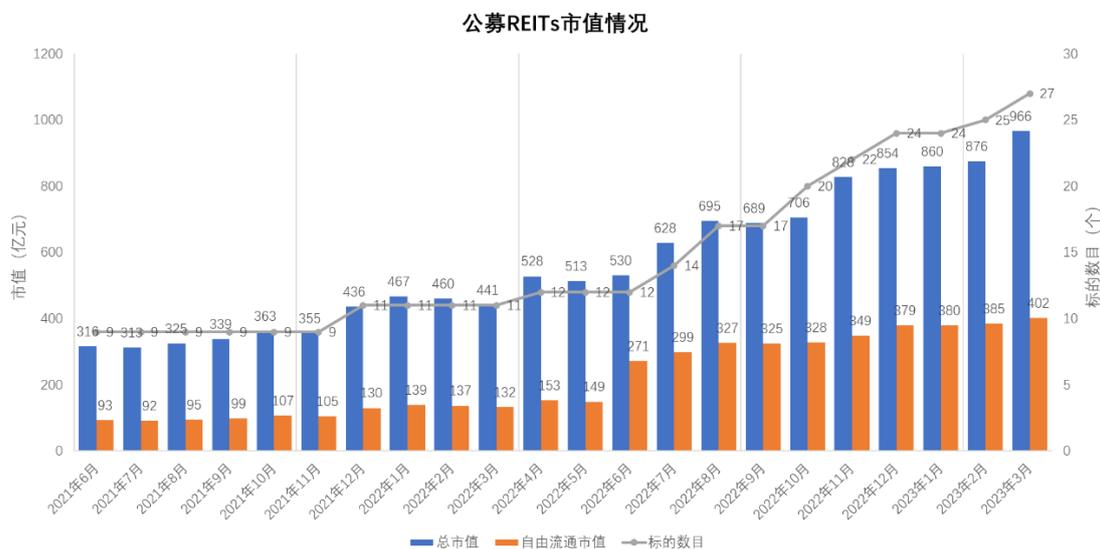
三、 本月 REITs 市场动态

附：已上市和在审公募 REITs 产品一览表

## 一、公募 REITs 概况

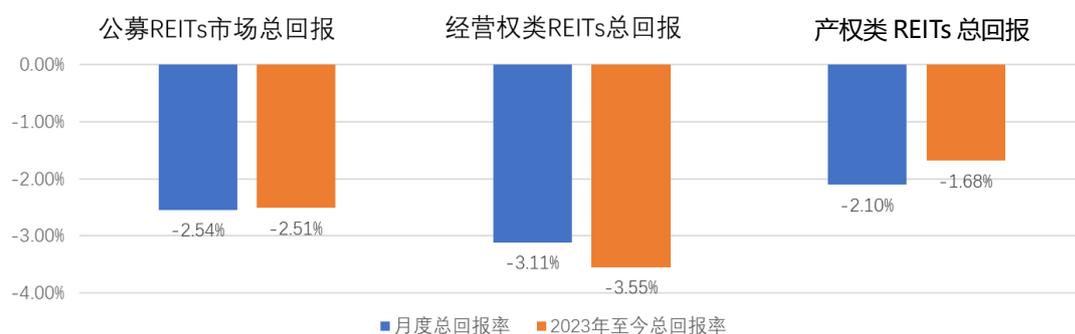
### (一) REITs 市场整体情况

截至 2023 年 3 月 31 日, 公募 REITs 累计上市 27 只产品, 沪深交易所 REITs 二级市场总市值为 966 亿元, 自由流通市值为 402 亿元。本月市场成交量 17.55 亿份, 成交金额 93.08 亿元, 日均换手率为 1.23%, 月度涨跌幅为 -2.54%。



(图 1: 公募 REITs 市值情况)

资料来源: Wind, 朱雀基金整理



(图 2: 公募 REITs 市场本月收益情况)

资料来源: Wind, 朱雀基金整理

REITs市场		最近总市值 (亿元)	发行价 (元)	3月31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 (%)	今年以来涨跌幅 (%)	上市至今 (含上市首日) (%)	
产权类	产业园类	**苏园产业REIT	42.99	3.88	4.777	308.04	1,472.79	0.57	0.04	4.46	25.84
		**张江光大REIT	20.64	2.99	4.127	713.07	2,933.81	1.81	1.5	6.01	42.83
		**中关村REIT	34.63	3.20	3.848	647.58	2,488.86	1.12	-7.61	-5.55	21.57
		**合肥高新REIT	17.58	2.19	2.512	358.91	900.81	1.47	-1.22	2.74	14.70
		****临港创新产业园REIT	10.88	4.12	5.439	734.00	4,004.58	8.23	-0.09	4.80	32.01
		****东久新经济REIT	19.59	3.04	3.917	529.14	2,072.32	3.04	0.9	1.74	29.06
	物流仓储类	**招商蛇口产业园REIT	25.75	2.31	2.861	455.15	1,291.89	0.79	-4.44	-3.83	28.68
		**和达高科REIT	15.48	2.81	3.096	320.87	991.76	1.74	-1.24	0.88	10.26
		**盐田港REIT	24.35	2.30	3.044	280.92	851.60	0.44	-1.52	-1.39	34.56
		**普洛斯仓储物流REIT	75.69	3.89	5.046	930.40	4,701.86	0.78	-1.00	-6.50	34.66
	保障房类	**京东仓储物流REIT	20.11	3.51	4.022	146.30	588.59	0.98	-2.73	2.52	14.46
		**深圳安居REIT	13.93	2.48	2.785	285.70	795.49	1.43	-3.63	2.43	12.12
		**厦门安居REIT	14.43	2.60	2.886	242.52	698.54	1.31	-3.22	-0.52	11.00
		**北京保障房REIT	14.35	2.51	2.870	464.74	1,325.51	2.33	-3.20	0.88	14.34
经营权类	能源环保类	**基金华润有巢REIT	13.35	2.42	2.669	154.33	411.99	0.77	1.2	3.53	10.43
		**首创水务REIT	21.94	3.70	4.387	428.75	1,877.92	1.88	-6.64	-3.79	26.82
		**首钢绿能REIT	14.84	13.38	14.835	29.47	436.41	0.49	-3.28	-1.47	25.65
		**深圳能源REIT	47.92	5.90	7.987	187.43	1,498.20	1.05	-2.05	-2.16	35.46
	高速公路类	**京能光伏REIT	32.86	9.78	10.952	189.26	2,069.75	3.00	-0.36	-0.36	11.96
		****国家电投新能源REIT	80.00	9.80	10.000	498.81	4,986.32	2.50	0.10	0.10	2.04
		**沪杭甬REIT	43.81	8.72	8.762	105.38	921.62	0.52	-0.89	-1.20	12.20
		**广州广河REIT	78.09	13.02	11.155	301.98	3,367.53	0.88	-2.96	-6.28	-6.91
		**越秀高速REIT	22.28	7.10	7.425	186.31	1,383.67	0.94	-4.82	-4.56	9.56
		**中国交建REIT	81.65	9.40	8.165	597.82	4,877.44	2.41	-3.90	-2.57	-11.35
**中国铁建REIT	48.29	9.59	9.658	128.41	1,239.53	1.03	-2.63	-1.42	0.75		
**江苏交控REIT	30.42	7.64	7.604	169.53	1,287.97	1.70	-1.73	-1.35	-0.41		
**安徽交控REIT	100.49	10.88	10.049	141.65	1,420.65	0.71	-3.86	-4.29	-7.64		

(图 3: 公募 REITs 市场本月交易情况)

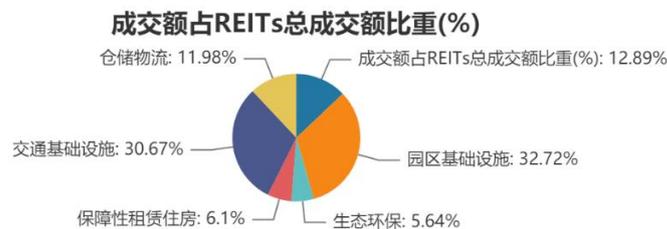
资料来源: Wind, 朱雀基金整理

## (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	能源基础设施	1.236	12.000	1.792	12.892
2	园区基础设施	7.782	30.456	1.444	32.719
3	生态环保	0.932	5.255	1.236	5.646
4	保障性租赁住房	1.992	5.678	1.117	6.100
5	交通基础设施	3.148	28.547	1.038	30.668
6	仓储物流	2.456	11.148	0.620	11.976

(图 4: 公募 REITs 市场本月分类交易情况)

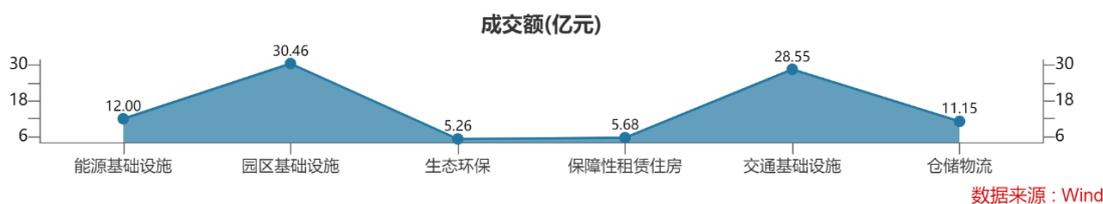
资料来源: Wind, 朱雀基金整理



数据来源: Wind

(图 5: 公募 REITs 分类成交额占 REITs 总成交额比重)

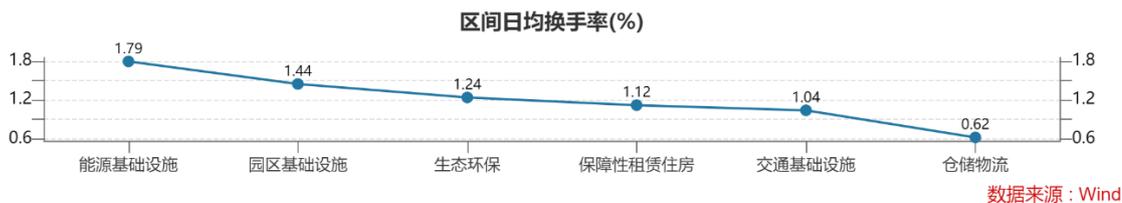
资料来源: Wind, 朱雀基金整理



(图 6: 公募 REITs 分类成交额)  
资料来源: Wind, 朱雀基金整理



(图 7: 公募 REITs 分类成交量)  
资料来源: Wind, 朱雀基金整理



(图 8: 公募 REITs 区间日均换手率)  
资料来源: Wind, 朱雀基金整理

## 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	2023/3/2	《2023年广东金融支持经济高质量发展行动方案》	广东省人民政府	支持租购并举的房地产发展新模式, 鼓励银行机构为保障性租赁住房、公共租赁住房和长租房市场发展提供多样化信贷融资服务, 满足租赁企业和经纪机构合理信贷需求; 推动不动产私募投资基金试点, 发展租赁住房不动产投资信托基金(REITs)业务; 鼓励商业银行在依法合规、风险可控的前提下, 加强住房租赁信贷产品和服务模式创新, 拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道。
2	2023/3/3	《保险资产管理公司开展资产证券化业务指引》	证监会指导证券交易所	支持公司治理健全、内控管理规范、资产管理经验丰富的优质保险资产管理公司参与开展ABS、REITs业务, 进一步丰富参与机构形态, 着力推动多层次REITs市场高质量发展。
3	2023/3/6	《济南市促进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)发展的若干措施(征求意见稿)》	济南市发展改革委	加强项目谋划储备、鼓励资产优化整合、加大财税政策支持、推动基金管理人发展、培育中介机构市场、推动Pre-REITs产业发展、拓展产品投资渠道、强化投资良性循环、吸引专业人才集聚、健全推进工作机制等。
4	2023/3/7	《关于修改基金法, 为简化REITs产品结构提供法律支持的议案》	深交所总经理沙雁	《议案》建议修改基金法, 对以获取不动产收益为主要投资目的的基金的投资范围, 授权国务院证券监督管理机构另行规定, 为简化REITs产品结构提供法律支持, 进一步降低产品管理成本, 提高产品竞争力, 促进存量资产盘活, 更好服务实体经济高质量发展。同时, 为进一步提升REITs治理效能, 在简化产品结构的基础上, 《议案》还建议推动符合条件的基金管理公司和基础设施行业龙头企业, 设立专门从事REITs业务的子公司, 促进产融结合, 更好发挥基金管理公司的资本运作能力和原始权益人的专业运营能力。
5	2023/3/15	《关于深圳市2022年国民经济和社会发展规划执行情况与2023年计划草案的报告》	深圳市政府	深化基础设施领域不动产投资信托基金试点, 打造亚太区REITs中心, 推动红土盐田港REIT、博时蛇口产业园REIT完成全国首批扩募
6	2023/3/16	《省管企业资产优化攻坚工程实施方案》	河南省政府国资委	深入开展资产证券化, 引资引智激发资产活力, 积极探索基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)
7	2023/3/17	《广东省进一步加大力度支持民间投资发展的实施方案》	广东省人民政府	支持民间投资项目参与基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点, 组建省盘活存量资产协调机制, 在储备、推送、申报基础设施REITs过程中对所有项目一视同仁。推动批清洁能源、物流基础设施、产业园区基础设施等重点领域的民间投资项目加快开展REITs试点, 增强民营企业参与信心; 定期组织存量资产持有人、金融机构、中介机构等开展基础设施REITs业务培训, 帮助民营企业掌握相关政策法规、管理要求, 熟悉操作规则和业务流程, 不断提升各方参与的意愿和能力。
8	2023/3/24	《关于进一步推进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)常态化发行相关工作的通知》	证监会	共提出4方面12条措施, 进一步推进REITs常态化发行工作。一是加快推进市场体系建设, 研究支持增强消费能力、改善消费条件、创新消费场景的消费基础设施发行基础设施REITs。优先支持百货商场、购物中心、农贸市场等城乡商业网点项目, 保障基本民生的社区商业项目发行基础设施REITs。项目发起人(原始权益人)应为持有消费基础设施、开展相关业务的独立法人主体, 不得从事商品住宅开发业务。同时, 分类调整了产权类、特许经营类项目的收益率以及保障性租赁住房项目首发资产规模要求, 推动扩募发行常态化, 支持优质保险资产管理公司等开展资产证券化(ABS)及REITs业务, 加强二级市场建设。二是完善审核注册机制, 优化审核注册流程, 明确大类资产准入标准, 完善发行、信息披露等基础制度。三是坚持规范与发展并重, 突出以“管资产”为核心, 构建全链条监管机制。四是凝聚各方合力, 完善重点地区综合推动机制, 统筹协调解决REITs涉及各类问题, 推动完善配套政策, 抓紧推动REITs专项立法。
9	2023/3/24	《关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目申报推荐工作的通知》	国家发改委	《通知》从六方面提出了具体工作要求。一是认真做好项目前期培育。二是合理把握项目发行条件。三是切实提高申报推荐效率。四是充分发挥专家和专业机构作用。五是用好回收资金促进有效投资。六是切实加强运营管理。《通知》对贯彻落实国家“十四五”规划《纲要》和国办发(2022)19号文件精神, 促进基础设施REIT市场平稳健康发展, 更好盘活存量资产、扩大有效投资具有重要意义。
10	2023/3/24	《关于下达2023年保障性租赁住房、公租房保障和城镇棚户区改造计划的通知》	海南省住房和城乡建设厅、海南省发展和改革委员会和海南省财政厅	通知提出组织市场主体与银行业金融机构加强对接, 加大对保障性租赁住房建设运营的金融支持力度, 并积极探索利用好REITs模式, 撬动更多社会资本参与保障性租赁住房发展。

(图 9: 本月公募 REITs 相关政策一览表)

资料来源: 国家发改委、证监会、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

3 月, 首批两只新能源 REITs 上市, 全国首批两只新能源公募 REITs 的成立与发行, 为清洁能源领域等重资产行业探索了资产融资

新模式，为资本市场支持实体经济打通了绿色金融渠道。

上海城投保障性租赁住房 REITs 合作签约，项目有望成为全市场规模最大、上海市国企首单保障性租赁住房 REITs 项目。

首批四单基础设施公募 REITs 扩募项目获批。REITs 扩募项目的落地，是进一步推动 REITs 常态化发行和市场规范健康发展的关键举措，有利于加快形成存量资产和新增投资的良性循环，合理扩大有效投资，推动基础设施高质量发展。

(资料来源：Wind，中证，公司公告，上交所，深交所，朱雀基金整理)

## (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	2023/3/7	湖南广发隆平高科技园创业服务有限公司产业园公募 REITs 项目	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	南方基金管理股份有限公司
2	2023/3/14	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	兴银基金管理有限责任公司
3	2023/3/17	洛阳龙门旅游集团有限公司选聘龙门景区基础设施公募 REITs 项目	洛阳龙门旅游集团有限公司	基金管理人	中航基金管理有限公司
4	2023/3/24	深圳市地下综合管廊 REITs 实施探索	深圳市住房和建设局	针对深圳市地下综合管廊资产，探索设立基础设施公募 REITs 快速实现资产盘活，提交具有一定指导意义的研究报告。	/
5	2023/3/29	湖南省湘西州矮寨奇观景区基础设施项目	吉首市天行健文化旅游投资开发有限责任公司	对本次基础设施 REITs 项目申报、审核、设立、发行、管理、运营等过程提供一揽子专业服务	/
6	2023/3/31	赤水丹霞景区申报 REITs 项目	遵义文旅产业发展(集团)有限公司	项目服务单位	/

(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 2023 年 3 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、二期项目	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(大渡口)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	508096.SH	**京能光伏REIT	特许经营权类	新能源	已上市	2023/3/29	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
27	508028.SH	****国家电投新能源REIT	特许经营权类	新能源	已上市	2023/3/29	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
28		**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	鄄菏高速	31.36
29		**湖北科技光谷产业园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。