

公募 REITs 月报

(2023 年 4 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 4 月 30 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 906 亿元，自由流通市值为 414 亿元。本月沪深交易所 REITs 二级市场价格整体表现较为低迷，市场成交量 13.42 亿份，成交金额 70.24 亿元，较上月均有所下滑；日均换手率为 1.07%，环比下降了 0.16 个百分点；月度涨跌幅为 -3.78%，环比跌幅扩大了 1.24 个百分点。



(图 1: 公募 REITs 市值情况)

资料来源: Wind, 朱雀基金整理

本月 25 只 REITs (除了 2 只新能源 REITs) 陆续发布一季报，多只产业园区 REITs 因租率下滑而经营不及预期，叠加大体量高速公路 REITs 的下跌，表现为二级市场出现较大幅度下跌，导致 REITs 市场整体市值跌破发行规模。

REITs市场			最近总市值 (亿元)	发行价 (元)	4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 (%)	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	38.28	3.88	4.253	153.34	656.44	0.2862	-6.23	-3.33	15.45
		**张江光大REIT	19.80	2.99	3.960	87.06	344.00	0.2215	-2.40	3.21	-39.00
		**中关村REIT	28.79	3.20	3.199	714.22	2,265.39	1.2372	-18.58	-21.48	1.07
		**合肥高新REIT	17.08	2.19	2.440	417.91	1,013.63	1.7122	-0.96	1.00	2.76
		****临港创新产业园REIT	10.02	4.12	5.010	45.93	230.13	0.5148	-7.61	-2.23	-23.16
		****东久新经济REIT	18.40	3.04	3.680	73.01	269.41	0.4190	-4.66	-3.12	23.89
		**招商蛇口产业园REIT	23.47	2.31	2.608	229.31	598.56	0.3969	-6.39	-11.11	18.94
	**和达高科REIT	14.97	2.81	2.993	105.00	314.08	0.5680	-3.08	-2.48	6.59	
	物流仓储类	**盐田港REIT	22.92	2.30	2.865	87.14	250.21	0.1363	-1.51	-3.81	31.26
		**普洛斯仓储物流REIT	70.83	3.89	4.722	215.66	1,014.23	0.1807	-3.89	-10.94	28.28
		**京东仓储物流REIT	19.60	3.51	3.920	64.05	250.54	0.4278	-2.71	-0.08	11.55
	保障房类	**深圳安居REIT	13.32	2.48	2.664	208.57	555.29	1.0441	-2.69	-0.68	8.71
		**厦门安居REIT	13.83	2.60	2.766	117.09	322.73	0.6324	-1.71	-3.26	7.94
		**北京保障房REIT	13.95	2.51	2.789	422.57	1,173.07	2.1177	-0.66	-0.66	2.60
**基金华润有巢REIT		12.93	2.42	2.585	212.81	550.30	1.0680	-1.90	0.27	6.95	
经营权类	能源环保类	**首创水务REIT	20.34	3.70	4.067	170.64	693.77	0.7468	-4.40	-6.87	23.76
		**首钢绿能REIT	14.07	13.38	14.065	12.78	179.59	0.2136	1.52	-0.85	26.44
		**深圳能源REIT	45.66	5.90	7.610	92.15	701.84	0.5152	-4.67	-6.27	29.07
		**京能光伏REIT	31.92	9.78	10.639	57.58	609.97	0.9141	-3.21	-3.21	8.76
		****国家电投新能源REIT	79.03	9.80	9.879	302.73	2,979.79	1.5168	-1.11	-1.11	0.81
	高速公路类	**沪杭甬REIT	43.19	8.72	8.638	70.19	608.46	0.3444	0.50	-2.59	10.61
		**广州广河REIT	71.89	13.02	10.271	74.17	762.11	0.2173	-5.19	-10.22	-11.32
		**越秀高速REIT	22.32	7.10	7.439	55.77	413.20	0.2814	-0.20	-4.38	9.77
		**中国交建REIT	71.10	9.40	7.110	934.61	6,623.53	1.1931	-12.47	-15.16	-22.81
		**中国铁建REIT	43.83	9.59	8.765	79.84	699.33	0.6416	-1.08	-2.82	-0.69
**江苏交控REIT	29.12	7.64	7.279	65.51	476.60	0.6561	-1.52	-2.90	-1.97		
**安徽交控REIT	95.63	10.88	9.563	143.33	1,371.45	0.7186	-5.32	-8.92	-12.10		

(图 2: 公募 REITs 市场本月交易情况)

资料来源: Wind, 朱雀基金整理

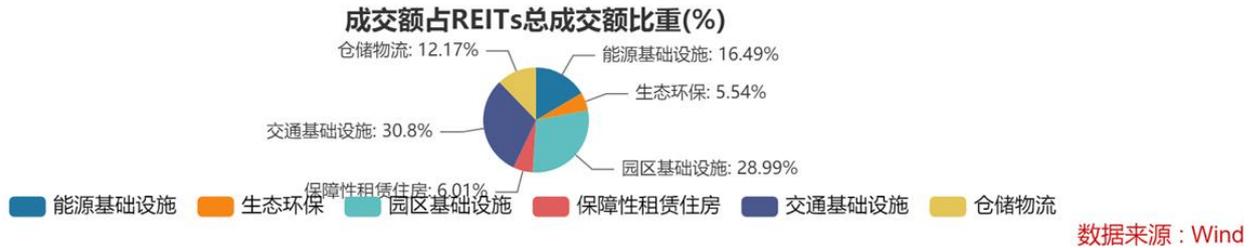
本月 REITs 市场不断释放积极信号, 国家部委、地方政府陆续发文鼓励 REITs 发展, 高速公路 REITs 的经营因出行规模的恢复有望显著改善, 某新能源 REIT 的原始权益人计划增持, 这些市场积极因素有助于 REITs 市场筑底企稳。

(二) 公募 REITs 分类交易情况

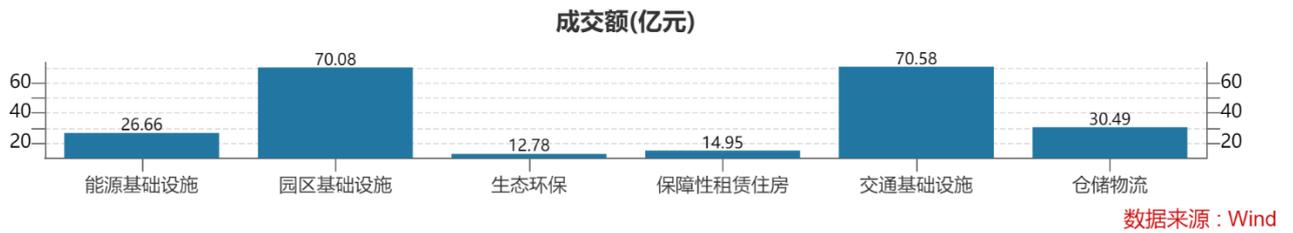
序号	资产类型	成交量 (亿份)	成交金额 (亿元)	区间日均 换手率 (%)	成交额占REITs 总成交额比重 (%)
1	能源基础设施	1.196	11.583	1.540	16.492
2	生态环保	0.692	3.892	1.145	5.541
3	园区基础设施	5.506	20.364	1.135	28.993
4	保障性租赁住房	1.528	4.221	1.023	6.009
5	交通基础设施	2.522	21.632	1.008	30.799
6	仓储物流	1.974	8.545	0.566	12.167

(图 3: 公募 REITs 市场本月分类交易情况)

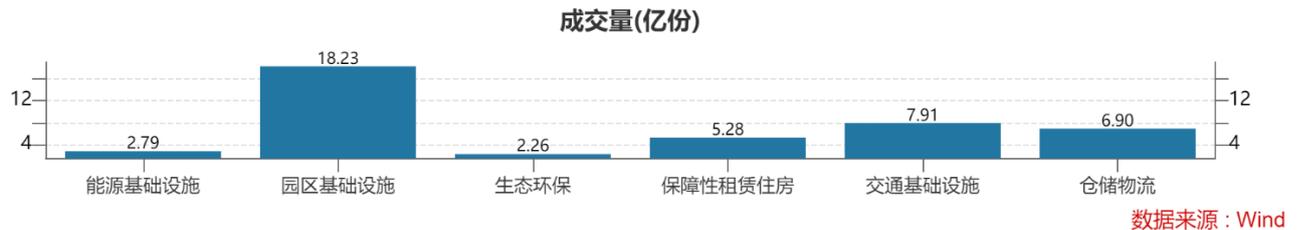
资料来源: Wind, 朱雀基金整理



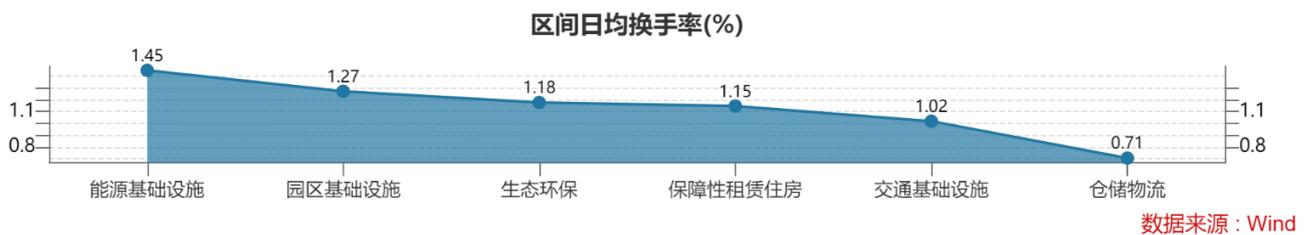
(图 4: 公募 REITs 分类成交额占 REITs 总成交额比重)
资料来源: Wind, 朱雀基金整理



(图 5: 公募 REITs 分类成交额)
资料来源: Wind, 朱雀基金整理



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

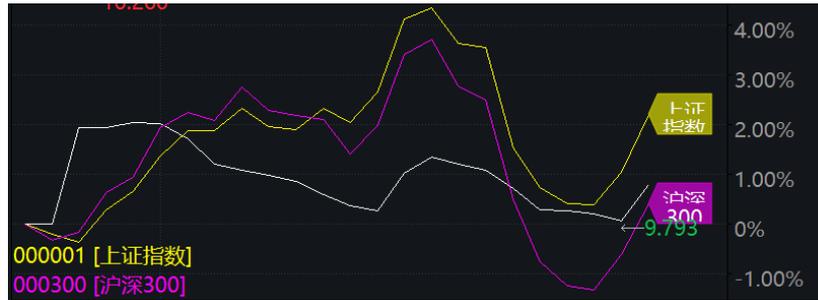


(图 7: 公募 REITs 区间日均换手率)
资料来源: Wind, 朱雀基金整理

本月沪深交易所 REITs 二级市场价格整体表现较为低迷, 27 只上市 REITs 中 25 只下降。从行业板块整体表现来看, 特许经营权类项目表现略优于产权类项目。产权类项目内部分化明显, 产业园类项

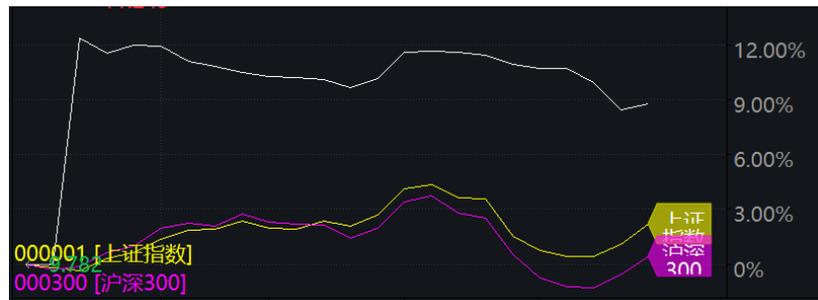
目普遍呈现较大跌幅，仓储物流类和保障房类项目呈现出小幅度下跌；
特许经营权类项目下跌表现较为平缓，除了高速公路类个别项目有明显跌幅，清洁能源类项目和生态环保类项目呈现小幅下跌态势。

(三) 新能源公募 REITs 交易情况



(图 8: ****国家电投新能源 REIT 走势图)

资料来源: Wind, 朱雀基金整理, 数据区间: 2023.3.27-2023.4.28



(图 9: **京能光伏 REIT 走势图)

资料来源: Wind, 朱雀基金整理, 数据区间: 2023.3.27-2023.4.28

从交易活跃度上看，新能源产品京能光伏 REIT 和国家电投新能源 REIT 换手率较高，成交量同步小幅增长，带动整体交易热情。

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	2023/4/2	《关于发行基础设施领域不动产投资信托基金（保障性租赁住房类）有关事项办理指引》	深圳市住房和建设局	对计划发行保租房REITs且已纳入全国基础设施REITs试点项目库的储备项目，办理申请发行保租房REITs涉及的发放保障性租赁住房项目认定书、变更保障性租赁住房项目认定书、出具无异议函、加快房源配租及其他需要住房建设部门协调推动的事项，从适用情形、申请材料、办理流程、审核时间等方面提供具体办理指导。
2	2023/4/3	《深圳市地方金融监管局关于2022年工作总结和2023年工作思路的报告》	深圳市地方金融监督管理局	全面深化深港金融合作，进一步促进与香港金融市场互联互通，推动REITs纳入“深港通”标的范围，加强与香港在金融领域的规则衔接、机制对接。
3	2023/4/7	《印发投资项目可行性研究报告编写大纲及说明的通知》	国家发展改革委	在“项目融资与财务方案”中均提出：对于基础设施项目，研究提出项目建成后通过不动产投资信托基金（REITs）盘活存量资产、实现资本金退出的可能性。这是国家层面首次在项目规划建设阶段将REITs作为退出机制的具体业务指导性文件。
4	2023/4/10	《深圳前海深港现代服务业合作区支持金融业高质量发展专项资金管理办法》	深圳市前海管理局	主要内容包括鼓励持牌金融机构集聚和特色金融业务创新发展、支持深港金融合作创新发展、支持前海深港国际金融城及前海深港国际风投创投集聚区建设、营造良好金融生态等。管理办法第二十七条提到，支持前海合作区优质基础设施项目以不动产投资信托基金（REITs）形式在香港上市及进行融资，对项目所属权益人给予100万元一次性扶持。
5	2023/4/20	《重庆市人民政府办公厅关于做好2023年市级重点项目实施有关工作的通知》	重庆市人民政府	畅通政府、金融机构、企业间的对接通道，用好信贷资金、债券资金、股权融资、保险资金等多种融资渠道。创新推广以项目自平衡为核心的投融资模式，挖掘项目自身经营收益，规范特许经营权管理，更好撬动社会资本参与投资。加快推动产业园区、旅游景区、高速公路等重点领域基础设施REITs上市发行。加快财政资金投入形成资产的盘活工作，回收资金优先保障新的重点项目建设，形成良性循环。
6	2023/4/24	《关于做好我市基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）有关工作的通知》	成都市发展和改革委员会	一、建立基础设施REITs项目储备库。二、加大财政税收政策支持REITs发展力度。三、鼓励申办基础设施REITs公募基金管理人资质。四、加大优质基础设施REITs产品推介力度。五、实施基础设施REITs人才振兴计划。六、鼓励和引导国有企业转型发展。七、支持基础设施REITs企业集群发展。八、培育和壮大基础设施REITs中介机构市场。九、加强基础设施REITs行业自我管理。十、建立基础设施REITs协调机制。
7	2023/4/27	《关于加快推进水利项目参与基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的通知》	水利部	文件强调各地要充分认识推进基础设施REITs工作的重要意义，根据“十四五”规划明确的水利建设任务，统筹考虑本地区水利建设运行管理、水利建设资金需求等情况，鼓励和支持水利企业作为发起人（原始权益人）研究发行基础设施REITs，坚定不移把水利投融资各个推向前进。

(图 10: 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) 行业新闻

证监会积极推进《不动产投资信托基金管理条例》立法工作： 4月14日，中国证监会发布消息，为进一步做好2023年证券期货监管规章等立法工作，完善证券期货监管法律实施规范体系，加强市场基础制度建设，依法推进资本市场长期稳定健康发展，证监会于近日制

定了 2023 年度立法工作计划，对全年的立法工作做了总体部署，其中包括积极推进《不动产投资信托基金管理条例》立法工作，配合有关司法机关做好证券期货领域相关司法解释制定、修订工作。

北京市 2023 年基础设施 REITs 产业发展大会在京举办：4 月 25 日，北京市金融监管局、北京市发展改革委、东城区政府等单位联合主办的北京市 2023 年基础设施 REITs 产业发展大会在东城区港澳中心成功举办。会议以“基础设施 REITs：凝聚共识启新程”为主题，汇聚 REITs 领域相关政府部门、企业、金融机构的重要嘉宾 180 余人，聚焦税收改革、扩募、资产多元化等领域，共同探讨中国 REITs 市场发展。

截至目前全国共有 27 只基础设施 REITs 产品上市，募集资金超过 900 亿元，整体平均较首发上涨约 20%。其中，北京地区基础设施 REITs 成功发行项目 7 单，数量居全国第一，募资额占整个基础设施 REITs 市场份额近 1/5，规模居全国首位。下一步，北京市金融监管局将会同东城区政府等相关单位，结合区域特点，在基础资产、机构聚集、制度建设等方面进一步加大工作力度，加快推动形成存量资产和新增投资的良性循环。

国家发改委支持符合条件民间投资项目发行 REITs：4 月 19 日，国家发改委在新闻发布会上表示，将会同有关方面，通过建机制、强服务、重前期、优环境、促融资、抓示范等工作，使更多民间资本参与到国家重大项目建设中来。对吸引到民间资本参与的国家重大工程

和补短板项目，推动加快项目审核备案、规划选址、用地用海、环境影响评价、施工许可等前期工作手续办理，落实各项建设条件。鼓励民间投资参与盘活国有存量资产，降低民间资本参与新建项目面临的前期工作复杂等困难。推动金融机构按市场化原则，加大对民间投资项目的信贷支持。鼓励民间资本通过产权交易、并购重组、不良资产收购处置等方式盘活自身资产，支持符合条件的民间投资项目发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs），提升投资积极性。

首批不动产私募投资基金管理人获批：4 月 12 日，首批不动产私募投资基金管理人获批。据悉，首批不动产私募投资基金管理人共 6 家，包括鼎晖投资、深创投不动产基金、高和资本、中联前源不动产基金、鼎信长城投资集团、建信（北京）投资基金管理有限责任公司等头部机构。在申请管理人试点资格的同时，这些机构已开始筹备基金产品。首批试点基金完成备案后将正式公布。

（资料来源：国家发改委，证监会，地方政府部门，中证，朱雀基金整理）

（二）产品发行情况

公募 REITs 市场上市产品扩容至 29 单，多只公募 REITs 进行 2022 年度首次分红。

（资料来源：Wind，中证，企业公告，上交所，深交所，朱雀基金整理）

（三）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	2023/4/1	遵义文旅产业发展(集团)有限公司赤水5A级景区公募REITs项目	遵义文旅产业发展(集团)有限公司	REITs启动服务单位选聘	/
2	2023/4/7	新华水力发电有限公司水电基础设施公募REITs项目	新华水力发电有限公司	公募REITs管理人和财务顾问选聘	/
3	2023/4/7	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分析报告。	深圳中冶管廊科技发展有限公司
4	2023/4/8	中核汇能有限公司清洁能源公募REITs项目	中核汇能有限公司	清洁能源公募REITs管理人和财务顾问选聘	/
5	2023/4/18	长沙城市发展集团有限公司基础设施公募REITs项目	长沙城市发展集团有限公司	公募REITs项目基金管理人、资产支持专项计划管理人、财务顾问招选	/
6	2023/4/23	软件谷菁英人才公寓保障性租赁住房公募REITs项目	南京软件谷发展有限公司	公募REITs基金管理人选聘	/
7	2023/4/28	成都香城产业发展集团公募REITs项目	成都香城产业发展集团有限公司	公募REITs申报服务机构项目牵头人选聘	/

(图 11: 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 4 月 30 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(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	已通过	-	山东高速集团有限公司	鄂菏高速	31.36
29		**湖北科投光谷产业园REIT	产权类	产业园区	已通过	-	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。