



公募 REITs 月报

(2022 年 10 月)

目录

一、 本月公募 REITs 概况

二、 本月 REITs 相关政策

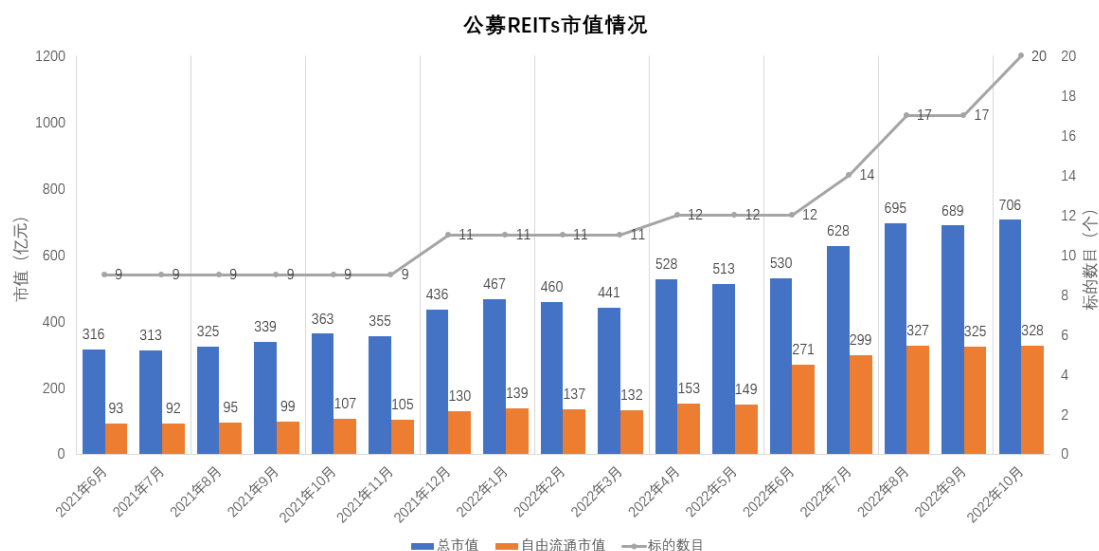
三、 本月 REITs 市场动态



一、公募 REITs 概况

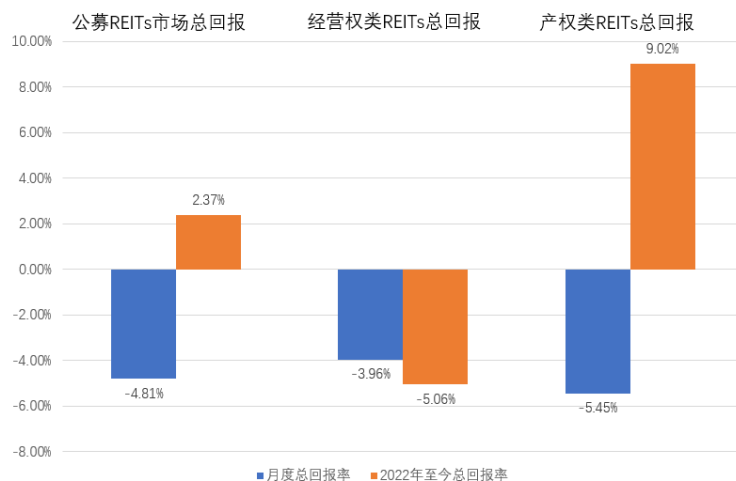
(一) REITs 市场情况

截至 2022 年 10 月 31 日，公募 REITs 累计上市 20 只产品，总市值为 706 亿元，自由流通市值为 328 亿元，20 只产品上市至今平均涨幅达 26.12%，10 月月度总回报率（含分红派息）为 -4.81%，2022 年至今总回报率 2.37%。目前相关产品三季报悉数出炉，公募 REITs 底层资产经营状况整体平稳。



(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

(二) 公募 REITs 三季度报

10 月 26 号, 上交所 8 只 REITs、深交所 6 只 REITs 共有 14 只公募 REITs 三季度报相继披露。公募 REITs 三季度报显示底层资产经营状况整体平稳, 14 只产品中有 11 只实现了盈利, 占比 79%, 为投资者带来了稳健回报。

三季度, 公募 REITs 底层资产业绩受经济波动影响, 但大部分 REITs 环比经营数据趋向改善。按 REITs 类型来看, 清洁能源 REITs 和仓储物流 REITs 运营稳健, 单季度营收、EBITDA、可供分配收入等指标完成度较高, 体现出较强的抗周期能力; 高速公路 REITs、生态环保 REITs、产业园区 REITs 因疫情反复、成本上升等不确定性因素, 拖累了部分 REITs 的当季营收, 呈现出“环比好转、同比仍为负增长”的局面。

二、REITs 相关政策

10 月 28 日, 十三届全国人民代表大会常务委员会第三十七次会议上, 中国人民银行行长易纲做金融工作情况报告。报告回顾了党的十八大以来金融改革的成果以及 2022 年金融工作主要进展和成效, 并提出下一步工作的五点考虑: 继续实施稳健的货币政策、全面加强和完善金融监管、进一步加大金融支持实体经济力度、不断深化金融改革和对外开放、以及积极稳妥防范化解金融风险。其中, 在第四点支持基础设施和重大项目建设中提出: 要用好用足政策性开发性金融工

具，支持重大项目资本金尽快到位。稳步扩大 REITs 试点范围，促进盘活存量资产。

序号	发布时间	文件名称	发布机构	主要内容
1	2022/10/9	《绍兴市盘活存量资产扩大有效投资实施方案》	绍兴市人民政府	进一步做好绍兴市盘活存量资产扩大有效投资工作，形成“存量带动增量”良性循环，助力建设高水平网络大城市的具体实施方案创新性提出利用不同类型 REITs 工具盘活存量资产。
2	2022/10/10	《上海市推进高端制造业发展的若干措施》	上海市人民政府	支持符合条件的园区开展基础设施领域不动产投资信托基金 (REITs) 试点。
3	2022/10/10	《贵州省推进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点方案》	贵州省发展改革委、贵州证监局	《试点方案》从建立试点工作联席会议制度、建立完善基础设施REITs试点项目库、推动基础设施建设运营模式转变、鼓励国有企业申报REITs试点项目、培育和引进基础设施REITs中介机构、鼓励各地各有关部门积极开展试点、积极盘活存量谋划增量等七个方面提出了试点建设的重点任务，将重点在供水、产业园区、大数据、旅游、交通、保障性租赁住房等领域推进试点建设。
4	2022/10/12	《内蒙古自治区理顺公路交通投资建设体制机制六条政策措施》	内蒙古自治区人民政府	深化与金融机构合作，在依法合规、风险可控的前提下，支持通过资产证券化 (ABS) 和发行基础设施领域不动产投资信托基金 (REITs) 等多种方式盘活存量资产，引导和撬动社会资本参与公路交通建设。支持保险资金以权益性资金性质参与公路交通建设。
5	2022/10/13	《河南省关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的实施意见》	河南省人民政府	在优化存量资产盘活方式上，河南支持基础设施领域不动产投资信托基金 (REITs) 上市、鼓励具备长期稳定经营性收益的存量项目采用PPP模式盘活存量资产、支持保租房等存量资产实现资产证券化等。
6	2022/10/22	《南京市“稳经济 挑大梁 冲刺四季度”一揽子政策举措》	南京市人民政府	加快推进基础设施REITs试点，加强工作指导和协调服务，着力推动项目储备、转化和申报，力争取得成效，形成示范效应。
7	2022/10/27	《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 (征求意见稿)》	重庆市发展和改革委员会	全市REITs相关项目要形成“试点一批、储备一批、谋划一批”的滚动实施机制。同时鼓励川渝两地企业联合申报基础设施REITs项目。
8	2022/10/28	《关于印发天津市进一步盘活存量资产扩大有效投资若干措施的通知》	天津市人民政府	统筹用好存量资产盘活方式，加快推进基础设施领域不动产投资信托基金 (REITs) 试点工作。

(图 3: 本月公募 REITs 相关政策一览表)

资料来源：地方政府部门，朱雀基金

三、REITs 市场动态

(一) REITs 发行情况

本月有三只 REITs 接连发行上市，分别为华夏合肥高新产业园 REIT、国泰君安临港创新产业园 REIT、国泰君安东久新经济 REIT。

(二) REITs 募集情况



10 月 29 日, 华泰江苏交控 REIT 公众投资者发售部分提前结束募集并进行比例配售。

(三) 项目招标情况

序号	招投标日期	项目名称	原始权益人	资产类型	中标结果
1	2022/10/17	上海临港保障房公募 REITs	上海临港新片区投资控股(集团)有限公司	保障性住房	未出结果
2	2022/10/24	沧州黄骅港公募 REITs	沧州港务集团有限公司	水务	富国基金管理有限公司
3	2022/10/25	德阳发展控股集团基础设施公募 REITs	德阳发展控股集团有限公司	水务	中邮证券、中国农业银行
4	2022/10/25	厦门火炬高新区产业园公募 REITs	厦门高新技术创业中心有限公司	产业园区	中金公司、金圆统一证券、中金基金(联合体)
5	2022/10/25	大唐集团公募 REITs	中国大唐集团有限公司	能源电力	中信建投证券、中信建投基金
6	2022/10/28	天津保障房公募 REITs	天津泰达人才安居有限公司	保障性住房	建信基金、建信资本(联合体)

(图 4: 本月公募 REITs 项目前期情况一览表)

资料来源: 招标平台, 公司公告, 朱雀基金





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。

