

# 公募 REITs 月报

(2022 年 11 月)

## 目录

一、 本月公募 REITs 概况

二、 本月 REITs 相关政策

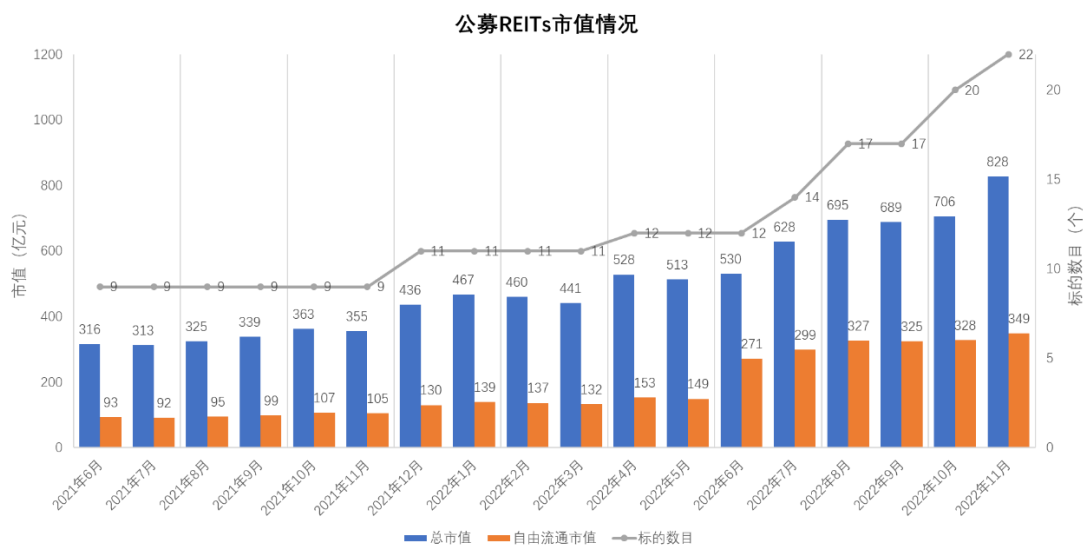
三、 本月 REITs 市场动态

附： 已上市和在审公募 REITs 产品一览表

## 一、公募 REITs 概况

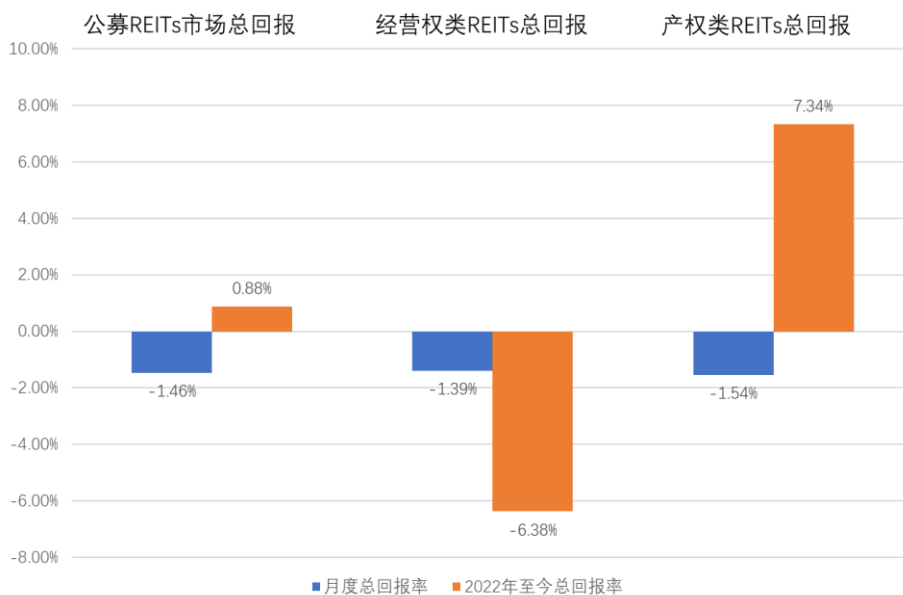
### (一) REITs 市场整体情况

截至 2022 年 11 月 30 日, 公募 REITs 累计上市 22 只产品, 总市值为 828 亿元, 自由流通市值为 349 亿元, 11 月月度总回报率 (含分红派息) 为 -1.46%, 2022 年至今总回报率 0.88%。



(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)	11月30日收 盘价(元)	本月成交量 (万份)	本月成交金额 (万元)	本日均换 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	43	3.88	4.679	247.28	1,155.73	0.46	-0.55	5.20	23.26
		**张江光大REIT	21	2.99	4.193	848.36	3,560.13	2.16	-3.28	16.48	45.11
		**中关村REIT	40	3.20	4.312	177.40	763.20	0.66	-4.98	-1.99	36.23
		**合肥高新REIT	19	2.19	2.666	772.39	2,060.38	3.17	3.00	/	21.74
		****临港创新产业园REIT	11	4.12	5.530	266.03	1,470.30	2.98	-1.02	/	34.22
		****东久新经济REIT	20	3.04	4.038	281.45	1,137.32	1.62	-0.49	/	33.05
	**招商蛇口产业园REIT	28	2.31	3.034	138.42	419.98	0.24	-2.48	10.53	33.95	
	物流仓储类	**盐田港REIT	26	2.30	3.171	275.70	873.74	0.43	-0.91	5.36	40.17
		**普洛斯仓储物流REIT	78	3.89	5.073	349.69	1,772.59	0.29	-2.74	7.09	35.88
	保障房类	**深圳安居REIT	16	2.48	3.028	35.16	106.47	0.18	-5.61	/	21.90
**厦门安居REIT		16	2.60	3.150	198.09	623.73	1.07	-2.69	/	21.15	
**北京保障房REIT		16	2.51	3.070	44.80	137.61	0.22	-4.36	/	22.31	
**首创水务REIT		24	3.70	4.661	309.79	1,443.65	1.36	-2.98	-7.90	34.75	
经营权类	环保类	**首钢绿能REIT	16	13.38	15.680	30.17	473.00	0.50	-3.92	-4.24	28.58
		**深圳能源REIT	50	5.90	8.121	196.07	1,591.60	1.10	1.22	/	37.74
		**沪杭甬REIT	45	8.72	8.708	169.36	1,475.93	0.83	-1.33	-6.96	11.50
	高速公路类	**广州广河REIT	82	13.02	11.402	167.57	1,910.36	0.49	-1.01	-9.22	-4.85
		**越秀高速REIT	25	7.10	8.310	47.94	398.65	0.54	1.11	-5.80	20.66
		**中国交建REIT	87	9.40	8.366	556.24	4,658.23	2.25	-8.46	/	-10.20
		**中国铁建REIT	49	9.59	9.665	187.11	1,809.23	1.50	-0.18	/	0.82
		**江苏交控REIT	31	7.64	7.628	222.82	1,700.78	2.23	-0.14	/	-0.09
		**安徽交控REIT	106	10.88	10.228	154.62	1,581.59	0.78	-1.56	/	-5.99

(图 3: 公募 REITs 市场本月交易情况)

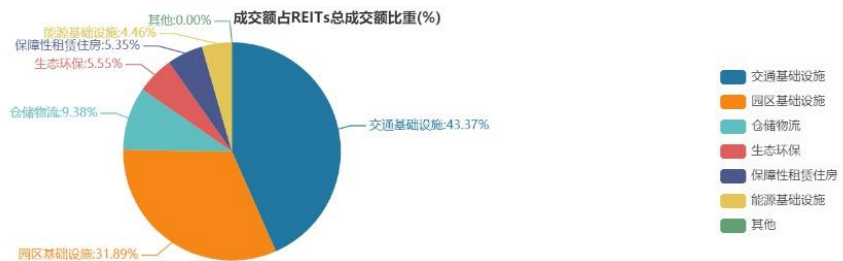
资料来源: Wind, 朱雀基金

## (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	交通基础设施	3.485	31.548	1.601	43.370
2	园区基础设施	5.794	23.198	1.349	31.890
3	能源基础设施	0.399	3.242	1.014	4.457
4	保障性租赁住房	1.216	3.890	0.961	5.348
5	生态环保	0.682	4.040	0.945	5.554
6	仓储物流	1.517	6.825	0.380	9.382

(图 4: 公募 REITs 市场本月分类交易情况)

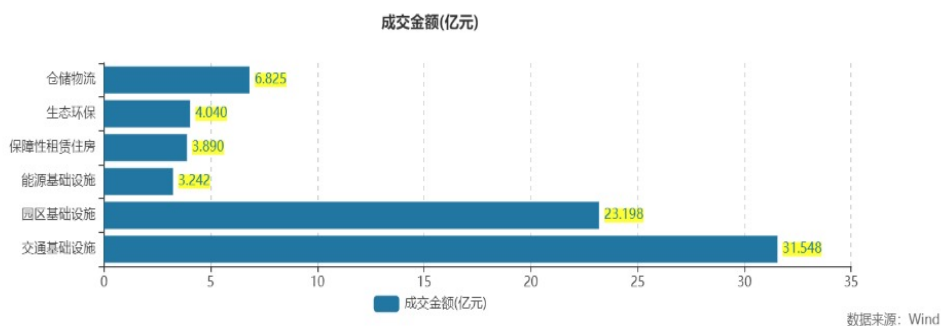
资料来源: Wind, 朱雀基金



数据来源: Wind

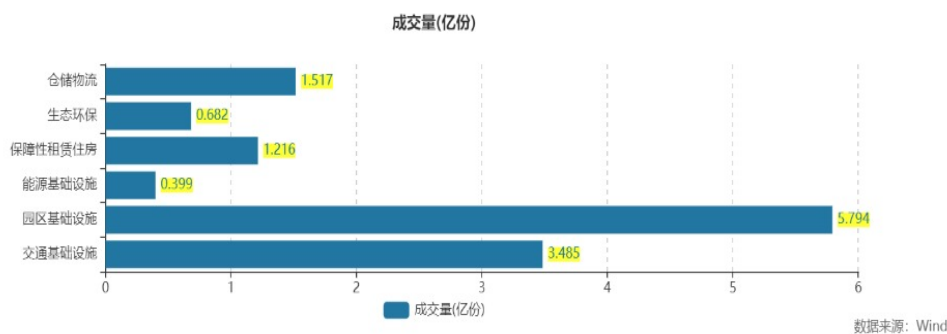
(图 5: 公募 REITs 分类成交额占 REITs 总成交额比重)

资料来源: Wind, 朱雀基金



(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

11 月, 公募 REITs 市场成交量 13.09 亿份, 成交额 72.74 亿元, 本月日均换手率为 1.26%。公募 REITs 二级市场波动较大, 价格大部分出现下跌, 甚至出现“破发”现象, 其中高速公路类 REITs 跌幅居前。这种现象的出现, 一方面是因为底层资产基本面一定程度受宏观经济环境影响, 另一方面最近债券市场大跌, 使得 REITs 市场的折现率承压。

## 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	2022/11/2	《关于加强金融支持文化和旅游产业高质量发展的若干措施》	贵州省文化和旅游厅等9部门	在各地限额内, 对符合条件的旅游基础设施建设项目, 通过发行地方政府新增专项债券予以支持, 鼓励发行基础设施领域不动产投资信托基金 (REITs) 盘活存量旅游资产。
2	2022/11/4	《个人养老金实施办法》	人力资源社会保障部、财政部、国家税务总局、银保监会、证监会	基础设施REITs作为以基础设施项目作为底层资产的公募基金产品, 风险收益特征与个人养老金需求相吻合, 符合个人养老金投资产品要求。
3	2022/11/7	《关于进一步完善政策环境加大力度支持民间投资发展的意见》	国家发展改革委	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。在发行基础设施REITs时, 对各类所有制企业一视同仁, 加快推出民间投资具体项目, 形成示范效应, 增强民营企业参与信心。
4	2022/11/9	《温州市冷链物流高质量发展若干措施》	温州市人民政府	将冷链物流纳入基础设施投资改革范畴, 积极申报基础设施领域不动产投资信托基金 (REITs) 试点项目。
5	2022/11/11	《关于支持中央企业发行科技创新公司债券的通知》	中国证监会 国务院国资委	积极支持中央企业开展数据中心、工业互联网、人工智能等新型基础设施领域REITs试点, 促进盘活存量资产、扩大有效投资; 支持中央企业开展基础设施REITs试点。重点支持交通、能源、水利、生态环保及5G、工业互联网等新型基础设施项目发行REITs, 鼓励回收资金用于科技创新领域投资, 拓宽增量资金来源, 完善科技创新融资支持。
6	2022/11/14	《关于印发广西支持公路交通高质量发展工作方案的通知》	广西壮族自治区交通运输厅等5个部门	鼓励依法依规盘活交通基础设施存量资产拓宽社会投资渠道, 支持交通企业通过授权特许经营、资产证券化 (ABS)、发行不动产投资信托基金 (REITs) 等方式实施盘活。
7	2022/11/15	《郑州市加快推进新型基础设施建设若干政策》	郑州市人民政府	积极向国家发展改革委推荐新型基础设施建设项目, 争取全国基础设施领域不动产投资信托基金 (REITs) 支持。支持符合条件的行业、区域积极争取基础设施信托投资基金 (REITs) 试点, 并按相关规定给予补贴。
8	2022/11/16	《苏州市发展保障性租赁住房实施办法 (试行)》	苏州市人民政府	支持符合条件的保障性租赁住房项目发行基础设施领域不动产投资信托基金和房地产投资信托基金 (REITs)。
9	2022/11/16	《陕西省交通运输厅关于加强普通公路建设筹融资工作的指导意见》	陕西省交通运输厅	探索应用经营性租赁、资产证券化、基础设施领域不动产投资信托基金 (REITs)、移交-经营-移交 (TOT)、"委托建设运营(EBO)"等模式, 有效盘活存量资产, 用于普通公路建设。
10	2022/11/18	《关于规范公募REITs收益分配相关事项的通知》	上海证券交易所 深圳证券交易所	基础设施REITs连续两年未按照法律法规进行收益分配的, 基金管理人应当申请基金终止上市。
11	2022/11/23	《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》	中国人民银行 中国银行保险监督管理委员会	优化住房租赁信贷服务, 拓宽住房租赁市场多元化融资渠道, 稳步推进房地产投资信托基金 (REITs) 试点等。
12	2022/11/28	《关于加强县级地区生活垃圾焚烧处理设施建设的指导意见》	国家发展改革委、住房和城乡建设部、生态环境部、财政部、人民银行	支持符合条件的生活垃圾焚烧处理项目发行基础设施领域不动产投资信托基金 (REITs)。

(图 8: 本月公募 REITs 相关政策一览表)

资料来源: 国家发改委、中国证监会、中国人民银行、地方政府部门、上交所、深交所, 朱雀基金整理

### 三、REITs 市场动态

#### (一) 产品发行情况

11 月, 总计 2 单高速公路 REITs 上市, 另有首单市场化保障房 REITs 和医药产业园 REITs 获批。

#### (二) 项目前期情况

序号	招投标日期	项目名称	权益人	招标内容	中标结果
1	2022/11/1	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, 为公募REITs提供专项服务。	未出结果
2	2022/11/2	保障性住房REIT项目	天津泰达人才安居有限公司	选聘公募基金管理人及资产支持专项计划管理人	建信基金和建信资本联合体
3	2022/11/2	20万千瓦风电基础设施REITs	国家能源集团资本控股有限公司	选聘新能源基础设施公募REITs券商、管理人	未出结果
4	2022/11/4	基础设施公募REITs项目	珠海交通集团有限公司	选聘公募基金管理人、资产支持专项计划管理人和财务顾问	上海国泰君安证券资产管理有限公司
5	2022/11/11	南通高新控股集团基础设施公募REITs	南通高新控股集团有限公司	选聘公募REITs专业服务机构	华泰证券(上海)资产管理有限公司/中联前源不动产基金管理有限公司
6	2022/11/11	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	未出结果
7	2022/11/21	上海临港保障房REITs	上海临港新城投资建设发展有限公司	选聘临港科技城D03-01地块保障性租赁住房公募REITs基金管理人	上海国泰君安证券资产管理有限公司
8	2022/11/24	长沙软件园产业园公募REITs	长沙软件园有限公司	选聘公募REITs服务机构	中航证券有限公司
9	2022/11/24	哈尔滨供水集团有限责任公司基础设施公募REITs	哈尔滨供水集团	选聘基础设施公募REITs基金管理人、资产支持专项计划管理人及财务顾问	未出结果
10	2022/11/24	曹妃甸国控集团公募REITs	曹妃甸国控投资集团有限公司	选聘基础设施公募REITs基金管理人	未出结果
11	2022/11/25	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	未出结果

(图 9: 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, 朱雀基金整理

附：已上市和在审公募 REITs 产品一览表（截至 2022 年 11 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)、熙悦尚都项目(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	**和达高科产园REIT	产权类	产业园区	已通过	-	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	已通过	-	有巢住房租赁(深圳)有限公司	位于上海松江区的有巢涇泾项目以及有巢东部经开区项目	11.20
25	**山高高速REIT	特许经营权类	高速公路	已受理	-	-	山东高速集团有限公司	鄞甬高速	31.36

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。