

公募 REITs 月报

(2023 年 1 月)

目录

一、 本月公募 REITs 概况

二、 本月 REITs 相关政策

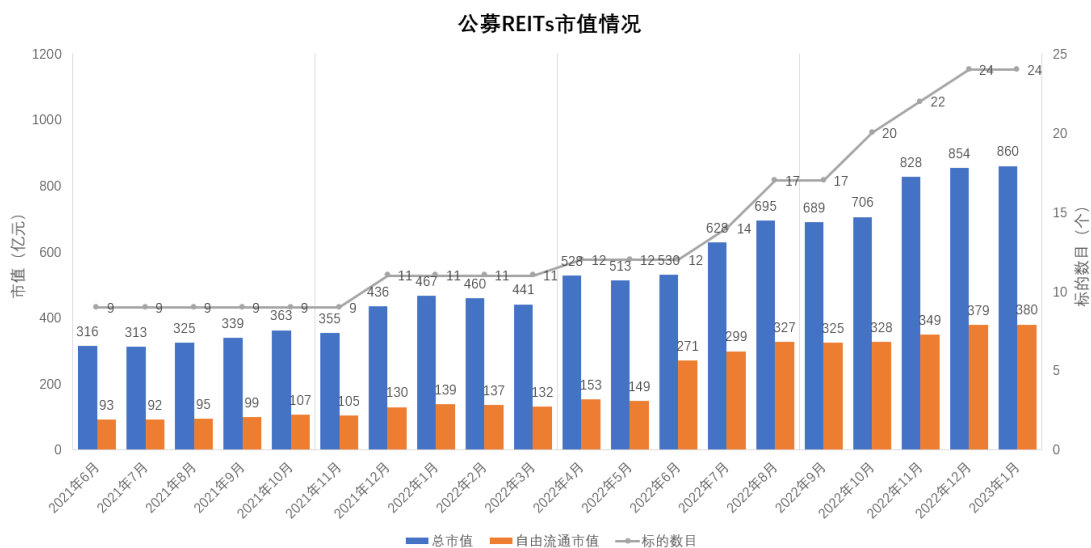
三、 本月 REITs 市场动态

附： 已上市和在审公募 REITs 产品一览表

一、公募 REITs 概况

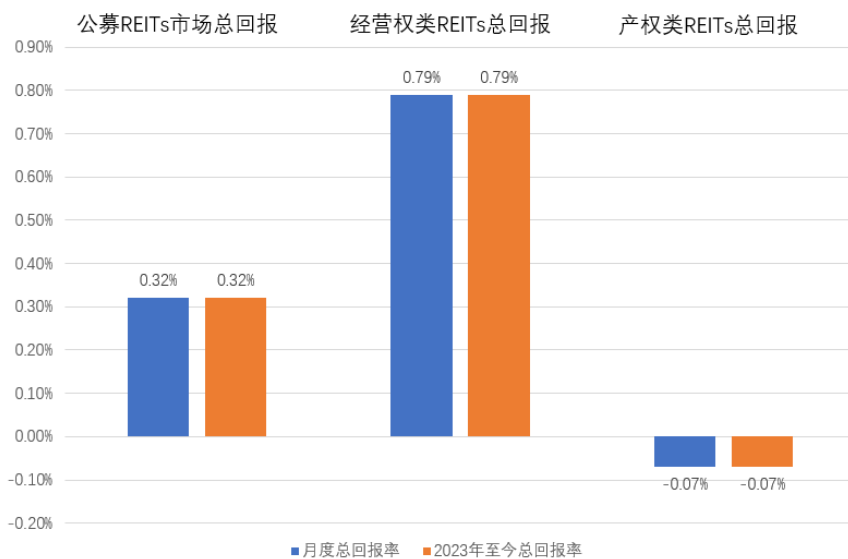
(一) REITs 市场整体情况

截至 2023 年 1 月 31 日, 公募 REITs 累计上市 24 只产品, 沪深交易所 REITs 二级市场总市值为 860 亿元, 自由流通市值为 380 亿元, 本月市场成交量 10.22 亿份, 成交金额 49.65 亿元, 日均换手率为 0.88%, 月度涨跌幅 (算术平价) 为 1.35%。



(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)	1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(%)	年初至今涨 跌幅(%)	上市以来涨 跌幅(%)
产权类	产业园类	**苏州产业REIT	42.74	3.88	4.749	286.73	1,360.10	0.54	0.5	3.85	25.11
		**张江光大REIT	19.84	2.99	3.968	678.66	2,678.00	1.73	0.93	1.93	37.32
		**中关村REIT	37.29	3.20	4.143	385.06	1,588.06	0.67	0.69	1.69	30.89
		**合肥高新REIT	17.46	2.19	2.494	239.76	595.44	0.98	0.00	2.00	13.88
		****临港创新产业园REIT	10.82	4.12	5.409	591.42	3,138.62	6.63	0.00	4.22	31.29
		****东久新经济REIT	19.72	3.04	3.944	619.83	2,413.44	3.56	0.44	2.44	29.95
	**招商蛇口产业园REIT	26.98	2.31	2.998	266.03	791.62	0.46	0.77	0.77	34.84	
	**和达高科REIT	15.56	2.81	3.111	316.05	977.48	1.71	0.37	1.37	10.79	
	物流仓储类	红土盐田港REIT	24.98	2.30	3.122	305.11	947.62	0.48	0.13	1.13	38.01
		中金普洛斯仓储物流REIT	76.91	3.89	5.127	1,016.20	5,175.98	0.85	-5.00	-5.00	36.83
	保障房类	**深圳安居REIT	14.29	2.48	2.857	285.60	803.01	1.43	0.00	5.08	15.02
		**厦门安居REIT	14.64	2.60	2.928	439.47	1,285.05	2.37	0.93	0.93	12.62
**北京保障房REIT		14.40	2.51	2.879	585.26	1,686.15	2.93	0.20	1.20	14.70	
**基金华润有巢REIT		13.14	2.42	2.628	237.55	620.06	1.19	0.94	1.94	8.73	
经营权类	环保类	**首创水务REIT	23.25	3.70	4.649	471.14	2,180.09	2.06	0.95	1.95	34.40
		**首钢绿能REIT	15.21	13.38	15.214	76.70	1,165.24	1.28	0.04	1.04	28.86
		**深圳能源REIT	48.46	5.90	8.077	189.60	1,529.22	1.06	-1.05	-1.05	36.99
	高速公路类	**沪杭甬REIT	45.00	8.72	9.000	96.76	869.66	0.47	0.49	1.49	15.24
		**广州广河REIT	83.16	13.02	11.880	198.08	2,348.66	0.58	-0.19	-0.19	-0.86
		**越秀高速REIT	23.50	7.10	7.833	126.02	984.64	0.64	0.69	0.69	15.58
		**中国交建REIT	86.65	9.40	8.665	637.42	5,512.64	2.57	0.00	3.40	-5.92
		**中国铁建REIT	49.59	9.59	9.918	116.15	1,149.53	0.93	0.24	1.24	3.46
		**江苏交控REIT	30.90	7.64	7.726	339.17	2,614.72	3.40	0.23	0.23	1.19
		**安徽交控REIT	105.05	10.88	10.505	205.05	2,146.29	1.03	0.06	0.06	-3.45

(图 3: 公募 REITs 市场本月交易情况)

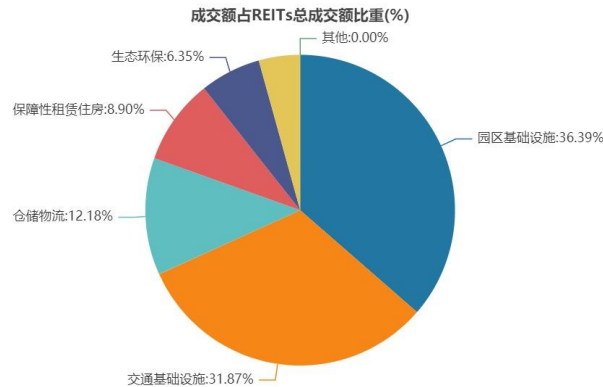
资料来源: Wind, 朱雀基金

(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	园区基础设施	4.749	18.068	1.297	36.388
2	保障性租赁住房	1.598	4.420	1.285	8.900
3	生态环保	0.511	3.154	1.041	6.352
4	能源基础设施	0.265	2.143	0.928	4.316
5	交通基础设施	1.767	15.823	0.859	31.866
6	仓储物流	1.324	6.046	0.475	12.177

(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)

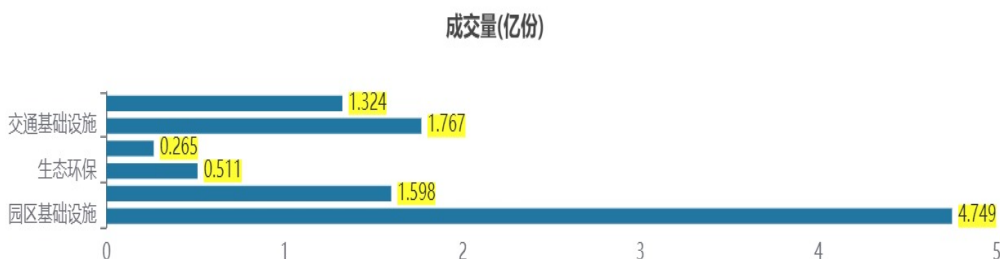
资料来源: Wind, 朱雀基金



数据来源: Wind

(图 6: 公募 REITs 分类成交额)

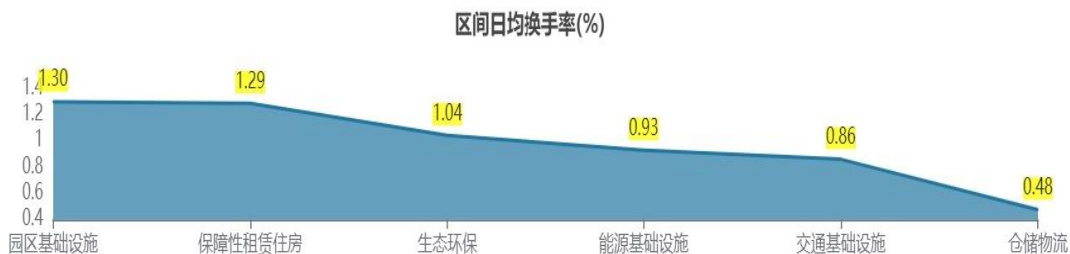
资料来源: Wind, 朱雀基金



数据来源: Wind

(图 7: 公募 REITs 分类成交量)

资料来源: Wind, 朱雀基金



数据来源: Wind

(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	2023/1/18	《山西省促进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)发展十条措施》	山西省发改委	对成功发行基础设施 REITs 产品盘活存量资产投资的新基础设施项目, 纳入省级重点工程项目名单, 给予用地、融资等要素保障, 并享受省级重点工程项目的各项优惠政策。对符合地方政府专项债券支持范围、使用回收资金投入的新项目, 在同等条件下优先安排地方政府专项债券。支持各类基础设施新建、改建扩建和技术改造项目以发行基础设施 REITs 产品为导向开展融资方案、产权结构等前期安排, 强化盘活存量资产与新增投资的良性循环机制。积极探索通过“PPP+REITs”方式盘活存量资产。完善 PPP 项目社会资本股权退出、参与方责权利承继、合作协议调整等配套制度, 在确保项目权责明晰、运营稳定、风险可控的前提下, 围绕轨道交通、收费公路、市政、垃圾和污水处理等重点领域, 鼓励符合条件 PPP 项目开展基础设施 REITs, 形成投资良性循环。
2	2023/1/18	《云南省人民政府关于印发2023年推动经济稳进提质政策措施的通知》	云南省人民政府	研究出台推动基础设施领域不动产投资信托基金 (REITs) 工作相关政策措施, 加大工作力度, 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。
3	2023/1/20	全国水利工作会议	水利部	深入推进水利基础设施政府与社会资本合作 (PPP) 模式规范发展、阳光运行, 建立合理回报机制, 吸引更多社会资本参与水利工程建设运营。推动水利基础设施投资信托基金 (REITs) 试点项目实现突破。
4	2023/1/26	《关于深圳建设中国特色社会主义先行示范区放宽市场准入若干特别措施的意见》(发改体改〔2022〕135号)	国家发展改革委 商务部	优化基础设施领域不动产投资信托基金 (REITs) 市场环境。探索基础设施收费机制改革, 针对地下综合管廊等基础设施, 探索创新资产有偿使用制度, 按照使用者付费、受益者补偿原则, 合理提高资产端收费标准, 提升资产收益率。研究基础设施领域不动产投资信托基金 (REITs) 税收政策, 支持开展基础设施领域不动产投资信托基金 (REITs) 试点, 减轻企业和投资者负担。
5	2023/1/27	《辽宁省进一步稳经济若干政策举措》	辽宁省人民政府	鼓励发行基础设施领域不动产投资信托基金 (REITs)。对注册并成功发行 REITs 基金的原始权益人按照发行额 1% 予以奖励, 最高不超过 500 万元。
6	2023/1/28	《上海市提信心扩需求稳增长促发展行动方案》	上海市人民政府	用好国家政策性开发性金融工具 (基金)、专项债券、制造业中长期贷款、基础设施 REITs 等扩大投资政策和工具, 加快 2023 年地方政府专项债券发行和使用, 做好重点项目储备和申报工作。
7	2023/1/30	《2023 年市政府工作报告重点任务清单》的通知 (京政发〔2023〕8 号)	北京市人民政府	推进清洁能源、生态环保等领域 REITs 项目试点, 尽快推动具备条件的 REITs 项目上市。
8	2023/1/30	《市政府印发关于推动经济运行率先整体好转的若干政策措施的通知》苏府规字〔2023〕1 号	苏州市人民政府	支持民间投资更多进入交通、能源、水利、城建、环保以及文化、旅游、教育、卫生、体育、养老、农业农村等重点行业和领域, 支持民营资本通过基础设施 REITs 等金融工具盘活存量资产。

(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、朱雀基金整理

三、REITs 市场动态

(一) 产品发行情况

1 月, 首只民企仓储物流公募 REITs 公布认购申请确认比例, 华中地区首单 Pre-REITs 基金, 住房租赁 Pre-REITs 基金设立。

(二) 项目招投标情况

序号	招投标日期	项目名称	权益人	招标内容	中标结果
1	2023/1/3	国家能源集团云南电力有限公司公募REITs	国能迪庆香格里拉发电有限公司	云南公司香格里拉公司REITs项目原始权益人资产及发行配售咨询服务	中信证券股份有限公司
2	2023/1/4	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	/
3	2023/1/6	山西国耀新能源集团有限公司生物质发电资产公募REITs项目	山西国耀新能源集团有限公司	财务顾问(证券公司)、公募基金管理人、专项计划管理人	兴业证券股份有限公司
4	2023/1/10	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	/
5	2023/1/10	哈尔滨供水集团有限责任公司基础设施公募REITs项目	哈尔滨供水集团有限责任公司	基金管理人、资产支持专项计划管理人及财务顾问	中信建投基金管理有限公司
6	2023/1/11	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	/
7	2023/1/13	兴义市水务基础设施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	/
8	2023/1/19	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	/
9	2023/1/29	湖南高速基础设施REITs项目	湖南省高速公路集团有限公司	公募基金管理人及资产支持证券管理人	华泰证券(上海)资产管理有限公司
10	2023/1/30	北京热力集团公募REITs	北京市热力集团有限责任公司	基础设施公募REITs财务顾问	招商证券股份有限公司

(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 1 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	百泉湾项目、锦园项目、保利香樟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		**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	鄂菏高速	31.36
26		**京东仓储物流REIT	产权类	仓储物流	已反馈	-	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
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。