

# 公募 REITs 月报

(2023 年 11 月)

## 目录

一、 本月公募 REITs 概况

二、 本月 REITs 相关政策

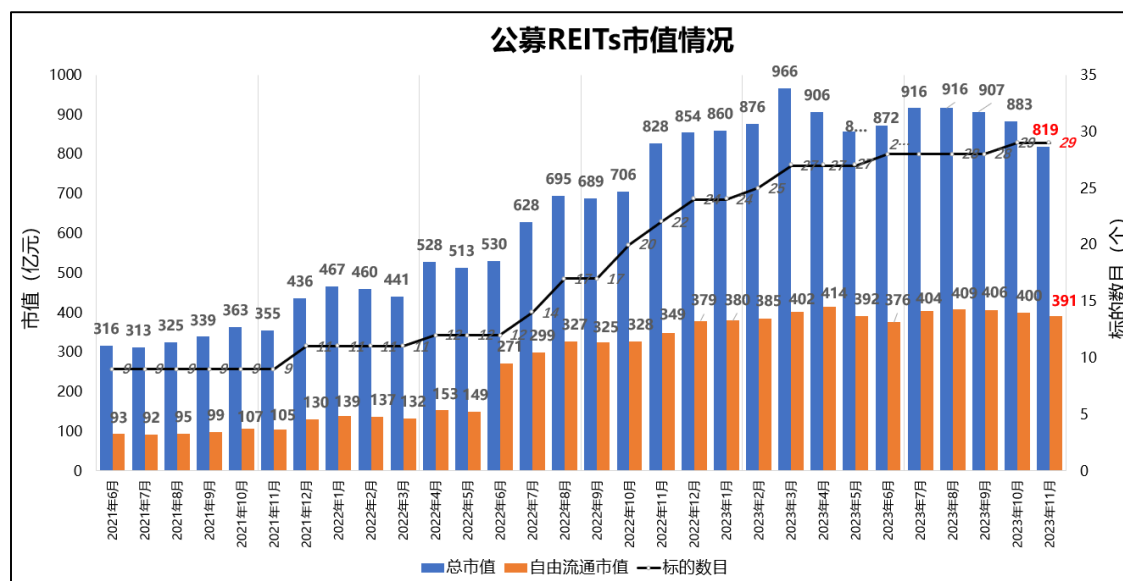
三、 本月 REITs 市场动态

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 2023 年 11 月 30 日，公募 REITs 累计上市 29 只产品，总市值 819 亿元，环比减少 64 亿元，降幅 7.8%；自由流通市值 391 亿元，环比减少 9 亿元。本月 REITs 市场再次大跌，中证 REITs 指数跌幅 7.04%，刷新下半年最大回撤。成交方面，市场成交量为 13.34 亿份，日均成交 6,066 万份，成交总金额为 53.49 亿元，日均成交 2.47 亿元，区间日均换手率为 0.66%，日均成交整体与上月持平，流动性位于较低位。



（图 1：公募 REITs 市值情况）

资料来源：同花顺 iFinD，朱雀基金整理

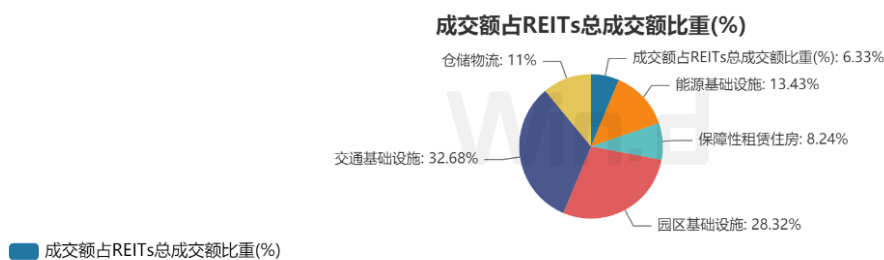
本月 REITs 市场较 10 月（跌幅 6.09%）出现了更大幅度的回撤，市场流动性和投资者情绪较三季度回落。

| 序号 | REITs市场 |         | 最近总市值<br>(亿元) | 发行价<br>(元) | 11月30<br>日收盘价<br>(元) | 本月成交量<br>(万份) | 本月成交额<br>(万元) | 本月日均<br>换手率(%) | 11月30日中<br>债REITs估值<br>收益率 | 本月涨跌幅<br>(%) | 今年以来涨跌幅<br>(%) | 上市至今 (含上市首日)<br>(%) |        |
|----|---------|---------|---------------|------------|----------------------|---------------|---------------|----------------|----------------------------|--------------|----------------|---------------------|--------|
| 1  | 产权类     | 园区基础设施  | **蛇口产业园REIT   | 26         | 2.31                 | 1.86          | 7,328         | 14,509         | 0.58                       | 7.57%        | -11.45         | -35.32              | -13.47 |
| 2  |         |         | **合肥高新REIT    | 13         | 2.19                 | 1.81          | 8,115         | 15,650         | 0.70                       | 6.71%        | -13.57         | -23.37              | -14.45 |
| 3  |         |         | **和达高科REIT    | 11         | 2.81                 | 2.15          | 8,433         | 20,137         | 2.07                       | 7.44%        | -13.86         | -28.07              | -21.39 |
| 4  |         |         | **张江光大REIT    | 30         | 2.99                 | 3.15          | 2,220         | 7,124          | 0.26                       | 4.56%        | -3.07          | -17.19              | 11.58  |
| 5  |         |         | **临港创新产业园REIT | 9          | 4.12                 | 4.42          | 4,544         | 19,966         | 1.31                       | 6.54%        | -0.29          | -13.74              | 8.67   |
| 6  |         |         | **苏园产业REIT    | 28         | 3.88                 | 3.16          | 6,818         | 23,456         | 0.58                       | 6.54%        | -12.78         | -28.18              | -13.49 |
| 7  |         |         | ****东久新经济REIT | 17         | 3.04                 | 3.30          | 6,433         | 21,771         | 0.73                       | 6.80%        | -4.06          | -13.05              | 10.30  |
| 8  |         |         | **中关村REIT     | 20         | 3.20                 | 2.25          | 7,595         | 19,096         | 0.60                       | 7.10%        | -14.15         | -42.10              | -25.48 |
| 9  |         | 仓储物流    | **湖北科投光谷REIT  | 12         | 2.63                 | 2.04          | 4,499         | 9,765          | 0.98                       | 7.83%        | -13.44         | -22.48              | -22.48 |
| 10 |         |         | ****盐田港REIT   | 21         | 2.30                 | 2.23          | 8,591         | 20,247         | 0.61                       | 5.89%        | -7.61          | -23.82              | 3.97   |
| 11 |         |         | **普洛斯REIT     | 62         | 3.89                 | 3.18          | 7,959         | 27,446         | 0.30                       | 7.01%        | -14.20         | -38.82              | -11.87 |
| 12 |         |         | **京东仓储REIT    | 17         | 3.51                 | 3.48          | 3,106         | 11,163         | 0.94                       | 5.80%        | -4.61          | 0.80                | 0.80   |
| 13 |         | 保障性租赁住房 | ****深圳安居REIT  | 13         | 2.48                 | 2.54          | 3,971         | 9,940          | 0.74                       | 4.15%        | 1.70           | -3.21               | 5.95   |
| 14 |         |         | **厦门安居REIT    | 13         | 2.60                 | 2.60          | 7,343         | 19,177         | 1.04                       | 5.45%        | 0.19           | -7.40               | 3.32   |
| 15 |         |         | **北京保障房REIT   | 13         | 2.51                 | 2.56          | 2,781         | 7,324          | 0.39                       | 5.10%        | -4.56          | -6.84               | 5.59   |
| 16 |         |         | ****华润有巢REIT  | 11         | 2.42                 | 2.29          | 3,237         | 7,617          | 0.74                       | 5.90%        | -4.83          | -8.70               | -2.62  |
| 17 |         | 能源基础设施  | **深圳能源REIT    | 36         | 5.90                 | 6.06          | 4,961         | 30,345         | 0.78                       | 5.32%        | -0.41          | -17.83              | 13.77  |
| 18 |         | 能源基础设施  | ****电投新能源REIT | 75         | 9.80                 | 9.38          | 2,394         | 22,554         | 0.54                       | 5.84%        | -0.11          | -1.49               | -1.49  |
| 19 |         |         | **京能光伏REIT    | 29         | 9.78                 | 9.56          | 1,891         | 18,912         | 1.36                       | 6.63%        | -0.64          | 8.29                | 8.29   |
| 20 | 经营权类    | 交通基础设施  | **广州广河REIT    | 60         | 13.02                | 8.57          | 1,771         | 15,254         | 0.24                       | 13.35%       | -1.43          | -22.61              | -23.11 |
| 21 |         |         | **越秀高速REIT    | 19         | 7.10                 | 6.28          | 1,484         | 9,548          | 0.33                       | 8.49%        | -4.38          | -15.03              | -2.46  |
| 22 |         |         | **沪杭甬REIT     | 38         | 8.72                 | 7.51          | 2,586         | 19,702         | 0.58                       | 9.63%        | -0.40          | -8.50               | 3.89   |
| 23 |         |         | **中国铁建REIT    | 41         | 9.59                 | 8.16          | 3,202         | 26,170         | 1.01                       | 8.02%        | -1.10          | -9.54               | -7.54  |
| 24 |         |         | **安徽交控REIT    | 74         | 10.88                | 7.39          | 5,133         | 40,838         | 0.74                       | 10.69%       | -9.98          | -20.05              | -22.84 |
| 25 |         |         | **中国交建REIT    | 52         | 9.40                 | 5.25          | 7,490         | 41,210         | 0.43                       | 12.53%       | -6.09          | -34.06              | -40.00 |
| 26 |         |         | **江苏交控REIT    | 25         | 7.64                 | 6.34          | 2,294         | 15,123         | 1.04                       | 9.21%        | -3.55          | -11.25              | -10.40 |
| 27 |         |         | **山东高速REIT    | 26         | 7.46                 | 6.50          | 980           | 6,928          | 0.49                       | 9.42%        | -12.99         | -12.90              | -12.90 |
| 28 |         | 生态环保    | **首钢绿能REIT    | 12         | 13.38                | 11.91         | 1,427         | 17,640         | 1.08                       | 8.58%        | -7.72          | -16.05              | 7.07   |
| 29 |         |         | **首创水务REIT    | 16         | 3.7                  | 3.17          | 4,859         | 16,248         | 0.97                       | 6.98%        | -7.97          | -25.01              | -1.13  |

(图 2：公募 REITs 市场本月交易情况)  
资料来源：同花顺 iFinD，朱雀基金整理

本月两只 REITs 小幅收涨，8 只产品跌幅超过 10%，占比近 30%，其中仓储、产业园、高速公路板块表现惨淡。保租房、能源板块抗跌性相对较强。

## (二) 公募 REITs 分类交易情况

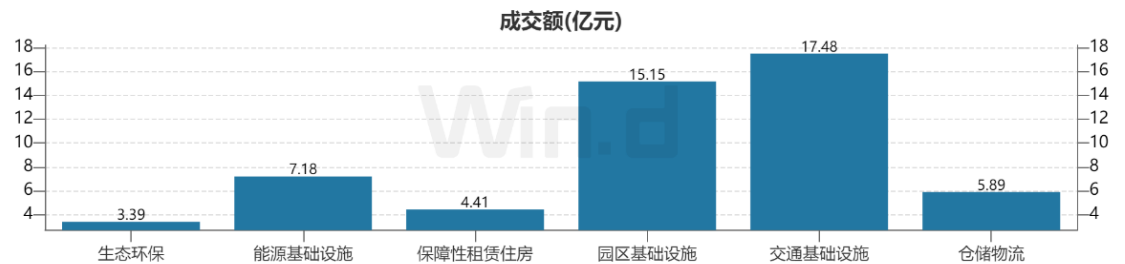


(图 3：公募 REITs 市场本月分类交易情况)  
资料来源：Wind，朱雀基金整理

| 序号 | 资产类型 |         | 本月涨跌幅(%) | 成交量 (亿份) | 同比上月(%) | 成交金额 (亿元) | 同比上月(%) | 成交额占REITs总成交额比重 (%) | 区间日均换手率 (%) | 同比上月(%) | 11月30日中债REITs估值收益率 (%) |
|----|------|---------|----------|----------|---------|-----------|---------|---------------------|-------------|---------|------------------------|
| 1  | 产权   | 仓储物流    | -11.19   | 1.97     | 44      | 5.89      | 30      | 11                  | 0.47        | 8       | 6.57                   |
| 2  |      | 保障性租赁住房 | -1.76    | 1.73     | 25      | 4.41      | 23      | 8                   | 0.73        | 7       | 5.12                   |
| 3  |      | 园区基础设施  | -9.59    | 5.60     | 22      | 15.15     | 5       | 28                  | 0.71        | -15     | 6.60                   |
| 4  | 经营权  | 能源基础设施  | -0.30    | 0.92     | 56      | 7.18      | 43      | 13                  | 0.78        | 6       | 5.87                   |
| 5  |      | 生态环保    | -7.86    | 0.63     | 23      | 3.39      | 35      | 6                   | 1.02        | 8       | 7.67                   |
| 6  |      | 交通基础设施  | -5.11    | 2.49     | 51      | 17.48     | 46      | 33                  | 0.60        | 0       | 9.94                   |

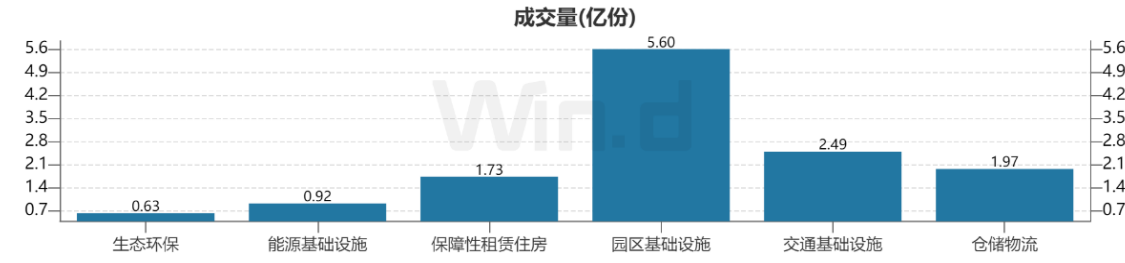
(图 4：公募 REITs 分类成交额占 REITs 总成交额比重)

资料来源：Wind，朱雀基金整理



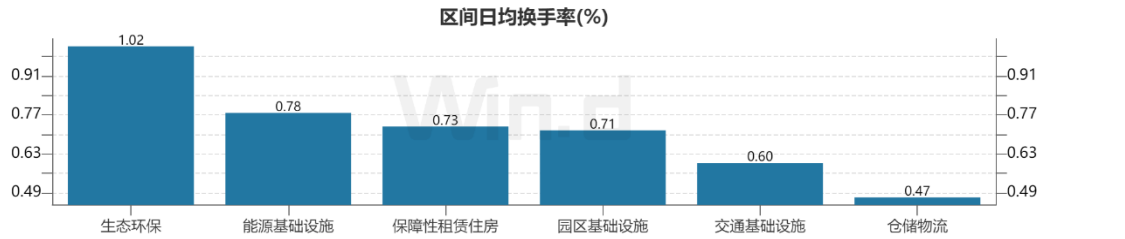
(图 5：公募 REITs 分类成交额)

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 分类区间日均换手率)

资料来源：Wind，朱雀基金整理

从价格走势来看，仓储物流连续成为调整最深的板块，跌幅超过11%，园区基础设施、生态环保、交通基础设施分别下跌 9.59%、7.86%、

5.11%。能源基础设施仅下跌 0.30%。

本月各类型资产成交情况较上月无明显变动，大多维持低位；从换手率来看，生态环保、能源、保租房板块相对较为活跃。

（三）公募 REITs 分类估值情况

| 序号 | 资产类型 |         | 最近总市值<br>(亿元) | 本月涨跌幅(%) | 上市至今涨跌幅<br>(含上市首日)<br>(%) | 11月30日中债IRR<br>(%) | IRR(1130)-<br>IRR(1031)<br>(%) | 2023年预期现金分<br>派率(%) | P/NAV |
|----|------|---------|---------------|----------|---------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------|-------|
| 1  | 产权   | 仓储物流    | 100           | -11.19   | -6.39                     | 6.57               | 0.92                           | 5.12                | 0.89  |
| 2  |      | 保障性租赁住房 | 50            | -1.76    | 3.29                      | 5.12               | 0.09                           | 4.62                | 0.99  |
| 3  |      | 园区基础设施  | 166           | -9.59    | -8.01                     | 6.60               | 0.80                           | 4.23                | 0.88  |
| 4  | 经营权  | 能源基础设施  | 140           | -0.30    | 4.46                      | 5.87               | 0.12                           | 12.20               | 0.96  |
| 5  |      | 生态环保    | 28            | -7.86    | 2.38                      | 7.67               | 1.55                           | 9.02                | 1.06  |
| 6  |      | 交通基础设施  | 335           | -5.11    | -17.79                    | 9.94               | 0.30                           | 10.49               | 0.82  |

注 1：各类型 REITs 涨跌幅、估值收益率、现金分派率、P（市场价格）/NAV（净资产价值）根据相应产品总市值加权平均计算得出；

注 2：2023 年预期现金分派率计算公式为 2023 年预计可供分配金额/最近总市值，部分产品的 2023 年预计可供分配金额已在招募说明书中进行披露，对于未披露的产品，采用 23 年前三季度披露的累计可供分配金额/3\*4 进行预估（对于 23 年内上市的产品已年化处理）；

注 3：P/NAV 中的 NAV 采用基金最新净值进行预估，数据来源于同花顺 iFunD。

（图 8：公募 REITs 市场本月分类估值情况）

资料来源：同花顺 iFunD，朱雀基金整理

经过本月的下跌，仓储物流、产业园区板块上市至今涨跌幅已由正转负。从中债 IRR 来看，本月市场收益率中枢再次上行。交通基础设施收益率升至 9.94%；其余类型产品的收益率在 5.1-7.7%之间。

从现金分派率来看，产权类产品的现金分派率在 4.2%-5.2%之间，园区基础设施分派率已升至基准线之上。经营权类产品的现金分派率上行至在 9.0%-12.2%之间，能源基础设施的分派率较高，达 12.2%。

总体来看，本月各项估值指标进一步修复，大概率市场信心回暖的不确定性仍是目前 REITs 二级市场关键问题，需持续关注政策端、基本面端对市场的积极影响。

#### （四）新能源公募 REITs 市场情况

##### 1、二级市场走势

从成交表现上看，本月走势强于沪深 300 指数及中证 REITs 指数，弱于中证综债指数。

##### 2、估值走势

本月两只新能源产品的中债估值收益率波动上行，且走势趋同。

#### 二、REITs 相关政策

从政策层面来看，国家发改委、文化和旅游部支持相关领域 REITs 的发行。另外，广东、上海、天津、福州等地市继续强调借助 REITs 促进消费扩大内需，发展民营经济。

| 序号 | 机构类型 | 发布时间       | 文件名称                                                 | 发布机构       | 主要内容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----|------|------------|------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 国家层面 | 2023/11/3  | 《证券公司风险控制指标计算标准规定》<br>(征求意见稿)                        | 证监会        | 对证券公司开展做市、资产管理、 <b>参与公募 REITs等业务的风险控制指标计算标准予以优化</b> ，进一步引导证券公司在投资端、融资端、交易端发力，充分发挥长期价值投资、服务实体经济融资、服务居民财富管理、活跃资本市场等作用。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 2  |      | 2023/11/10 | 《中国证券监督管理委员会职能配置、内设机构和人员编制规定》                        | 中国政府网      | 此前负责公募REITs监管的“公司债券监管部”已改为“债券监管司”。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 3  |      | 2023/11/13 | 《国内旅游提升计划(2023-2025 年)》                              | 文化和旅游部     | 鼓励在依法界定各类景区资源资产产权主体权利和义务的基础上， <b>依托景区项目发行基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)</b> 。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 4  |      | 2023/11/28 | 关于向社会公开征求《基础设施和公用事业特许经营管理办法(修订征求意见稿)》<br>意见的公告       | 发改委        | <b>积极支持符合条件的特许经营项目发行基础设施REITs</b> 。鼓励符合条件的特许经营项目公司进行结构化融资，发行项目收益票据、不动产信托资产支持票据和资产证券化产品等。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1  | 地方层面 | 2023/11/9  | 《关于加快民营经济高质量发展的意见》                                   | 云南省政府      | <b>鼓励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</b> ，支持民间投资参与盘活国有存量资产和城市更新改造。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2  |      | 2023/11/9  | 《关于促进民营经济发展壮大的若干措施》                                  | 天津市政府      | 支持更多民间投资项目进入全国重点民间投资项目库， <b>支持更多民间投资项目发行基础设施领域不动产投资信托基金 (REITs)</b> 。支持民间资本参与国有企业混合所有制改革。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 3  |      | 2023/11/13 | 转发省发展改革委《关于恢复和扩大消费若干措施的通知》                           | 甘肃省政府      | 指导市、县做好消费基础设施建设专项债券项目的谋划、储备工作，争取将更多相关领域项目纳入专项债券支持范围， <b>支持符合条件的消费基础设施发行不动产投资信托基金 (REITs)</b> 。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 4  |      | 2023/11/14 | 《新疆维吾尔自治区关于促进民营经济发展壮大的若干政策措施》                        | 新疆维吾尔自治区政府 | 支持 <b>民间投资项目参与清洁能源、物流基础设施、产业园区基础设施等重点基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点</b> 。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 5  |      | 2023/11/21 | 关于征求《福州市促进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)发展的若干意见(征求意见稿)》意见的公告 | 福州市发改委     | ①加强项目储备，挖掘存量资源。加快谋划储备一批有利于补短板、强弱项、利长远的基础设施REITs项目， <b>建立我市基础设施REITs后备库</b> ，同时，按照项目成熟度和开展阶段，将符合条件的项目分类推荐纳入国家基础设施REITs试点项目库，对于运营时间、项目收益、权属关系等暂不满足国家试点库要求的项目，纳入我市后备项目库孵化培育，推动形成“试点一批、储备一批、谋划一批”滚动接续的项目储备与管理机制。<br>② 加大政策支持，强化要素保障。 <b>对在我市注册并成功发行基础设施REITs产品的项目，给予其原始权益人300万元的一次性奖励；其募集资金继续投入在榕项目，按募投资金投资于本地部分的1%给予奖励最高不超过 1亿元</b> ，所需奖励资金由市本级和相关县市区按财政体制分别承担。<br>③ 促进机构发展，吸引各方参与。 <b>大力吸引优质公募REITs基金管理人入驻</b> ，对在本市新设立或新迁入的持牌公募基金管理人， <b>给予实收资本 3%、总额不超过5000万元的一次性落户奖励</b> 。 |
| 6  |      | 2023/11/24 | 关于印发《广东省进步提振和扩大消费若干措施的通知》                            | 广东省政府      | 用足用好消费促进专项投资工具，支持消费基础设施建设、设备更新改造等，将符合条件的项目纳入地方政府专项债券支持范围，支持符合条件的消费基础设施发行不动产投资信托基金 (REITs) 。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 7  |      | 2023/11/28 | 关于印发《上海市特色产业园区高质量发展行动方案(2024—2026 年)》的通知             | 上海市政府      | 支持 <b>园区开发运营主体通过挂牌上市、基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)</b> 、银行信贷、债券发行、信托保险等方式 <b>拓展融资渠道</b> 。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

(图 12：本月公募 REITs 相关政策一览表)

资料来源：发改委、上交所、地方政府部门，朱雀基金整理

### 三、REITs 市场动态

#### （一）行业新闻

##### 1、上交所组织召开了 REITs 机构投资者座谈会

本月，上交所组织召开了 REITs 机构投资者座谈会。近 20 家基金公司的 FOF 基金代表就 REITs 投资开展了热烈讨论。中国证监会债券部和机构部、中国证券业协会、中国证券投资基金业协会、沪深交易所领导及相关负责同志出席座谈会。

参会各方一致认为，REITs 作为一种具备长期投资价值的权益型金融产品，其底层资产优质、普遍运营稳定，具备一定成长性和抗风险性的特征，拥有较为可观的投资收益。通过投资 REITs，FOF 组合可以进一步实现风险分散与资产多元化配置，降低组合内部资产的相关性，在一定程度上优化组合的收益风险比。

上交所相关业务负责人表示，FOF 基金是优化投资结构、拓展市场增量资金、提升市场流动性与定价效率的有效渠道，与 REITs 有较高的适配度。截至目前，已有 FOF 产品逐步参与 REITs 投资，为市场带来增量资金。后续，将在中国证监会的统一部署下，充分吸收各方意见，以更大力度、更实举措研究推进相关的制度安排，吸引多类型的投资者参与 REITs 市场，积极营造良好市场生态，促进市场健康持续发展。

##### 2、上交所组织召开 REITs 临时报告指引培训会

本月，上交所组织召开了 REITs 临时报告的规则培训会，沪市已上市 20 单 REITs 的基金管理人、原始权益人、运营管理机构以及市



场各方参与其中。上交所于10月27日发布了《公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第5号——临时报告（试行）》，本次会议是在贯彻落实相关文件要求的背景下召开。

此次培训传递出监管机构对REITs信息披露监管的主要理念：

一是以“管资产”为核心，提升信息披露透明度和信披质量。在临时报告方面，在此次培训的同时，将一对一引导各家REITs落实信披制度和信披负责人，完善基金管理人和运管管理机构的沟通交流机制，重点加强对与REITs业绩表现、规范运作和底层资产运营情况相关事项的监管规范。在定期报告方面，鼓励市场机构分行业披露具有行业特色情况，提供有效增量信息。

二是增进投融互信，加强信息披露的意识和理念。后续在业绩说明会的基础之上，鼓励REITs多渠道、多平台、多方式针对性开展投资者关系管理工作，包括投资者走进原始权益人、分析师会议、座谈交流等方式。

三是优化运营管理，推动REITs上市平台做优做强。督促REITs进一步优化运营管理机制，整合基金管理人和运营管理机构各自资源和能力优势，提高运营管理效能。对于运营好、业绩佳的项目，鼓励进行新闻宣传，推广可复制的运营管理模式，并推动REITs扩募。

### 3、长三角基础设施REITs产业联盟召开投资者座谈会

为推动建立符合REITs产品的投资逻辑，长三角基础设施REITs产业联盟于本月组织召开REITs投资者座谈会。本次座谈会邀请了REITs市场各类型投资者，包括银行理财、保险资金、公募基金、券

商自营、做市商和私募基金等。各专家围绕 REITs 产品属性、证券定位展开了热烈讨论，同时结合境内市场情况、境内产品特征、REITs 投资实践等对市场投资生态建设提出了完善建议。

参会机构表示，REITs 的收益性方面理论上介于传统的股票和债券之间，稳定性方面强于股票，弱于债券。从机构的投资目标、风险承受能力和考核指标等综合因素考虑，建议将 REITs 产品归类为独立于股债的单独证券产品。

上交所相关业务负责人表示，此次投资者座谈会，各方基本就 REITs 是一种特殊性质的产品达成了共识，也为 REITs 二级市场建设提供了有益的思路。后续，上交所将在中国证监会的统一部署下，吸收各方建议，推动相关的政策落地，为 REITs 市场营造健康的生态环境，促进市场可持续发展。

（资料来源：上交所、证券日报网，朱雀基金整理）

## （二）产品发行情况

本月无新上市 REITs 产品。

## （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  | 2023/11/1  | 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           | 评估服务采购                   | 上海立信资产评估有限公司 |
| 2  | 2023/11/6  | 中信环境技术投资（中国）有限公司生态环保公募REITs项目  | 中信环境技术投资（中国）有限公司   | 基金管理人+专项计划管理人招采服务项目招标    | 中信证券         |
| 3  | 2023/11/6  | 山西航空产业集团有限公司机场资产公募Reits项目      | 山西航空产业集团有限公司       | 公募Reits路径研究报告编制比选采购      | /            |
| 4  | 2023/11/9  | 广西北部湾投资集团有限公司公募REITs项目         | 广西北部湾投资集团有限公司      | 基金管理人采购                  | 广发证券         |
| 5  | 2023/11/6  | 洛阳龙门景区公募REITs项目                | 洛阳市文化广电和旅游局        | 基础设施及配套特许经营权咨询服务项目       | 北京和明投资咨询有限公司 |
| 6  | 2023/11/9  | 萍乡武功山5A旅游景区公募REITs项目           | 江西武功山实业有限公司        | 服务选聘公开招标                 | 申万宏源证券       |
| 7  | 2023/11/13 | 山西长高智汇产业园公募REITs项目             | 山西长高智汇科技发展集团有限公司   | 资产评估服务招标                 | 北京金杜律师事务所    |
| 8  | 2023/11/13 | 深圳出版集团书城公募REITs项目              | 深圳出版集团             | 法律顾问服务询价采购               |              |
| 9  | 2023/11/17 | 云南机场集团火山热海景区基础设施公募REITs项目      | 云南机场集团             | 基金管理人选聘                  | /            |
| 10 | 2023/11/17 | 佛山火炬园产业园公募REITs项目              | 佛山火炬创新创业园有限公司      | 基金管理人+资产支持证券管理人+财务顾问二次招标 | /            |
| 11 | 2023/11/20 | 株洲高科集团基础设施公募REITs项目            | 株洲高科集团             | 中介机构选聘                   | 中航证券         |
| 12 | 2023/11/24 | 柯桥水务公募REITs项目                  | 绍兴柯桥水务集团有限公司       | 法律顾问招标                   | 北京天达共和律师事务所  |
| 13 | 2023/11/24 | 秦皇岛北戴河新区金潮建设产业园公募REITs项目       | 秦皇岛北戴河新区金潮建设投资有限公司 | 牵头中介机构选聘                 | /            |
| 14 | 2023/11/27 | 丽江市泸沽湖景区公募REITs项目              | 丽江泸沽湖管理局           | 基础设施及配套经营权评估服务招标         | /            |
| 15 | 2023/11/27 | 浙江省衢州江山市水利水电公募REITs项目          | 江山市水利水电开发有限公司      | 资产评估机构、法律顾问选聘            | /            |
| 16 | 2023/11/28 | 深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司产业园公募REITs项目 | 深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司 | 服务机构招标                   | /            |

(图 13：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

| 已上市和在审公募REIT产品一览表（截至2023年11月30日）                                |           |                  |        |         |                   |            |                        |                                         |          |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|------------------|--------|---------|-------------------|------------|------------------------|-----------------------------------------|----------|
| 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(太渡口)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酒店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                                                              | 508019.SH | **湖北科技光谷产业园REIT  | 产权类    | 产业园区    | 已上市               | 2023/6/30  | 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                    | 15.75    |
| 29                                                              | 508007.SH | **山高高速公路REIT     | 特许经营权类 | 高速公路    | 已上市               | 2023/10/27 | 山东高速集团有限公司             | 鄂河高速                                    | 31.36    |
| 30                                                              | -         | ****河北高速高速公路REIT | 特许经营权类 | 高速公路    | 已反馈<br>(2023-08)  | -          | 河北高速公路集团有限公司           | 荣乌高速公路(大王店枢纽互通至黄普界段)                    | 64.16    |
| 31                                                              | -         | ***广州开发区产业园REIT  | 产权类    | 产业园区    | 已问询<br>(2023-08)  | -          | 广州开发区控股集团有限公司          | 创新基地、创新大厦园区和创意大厦园区                      | 24.02    |
| 32                                                              | -         | **金风新能源REIT      | 特许经营权类 | 新能源     | 已问询<br>(2023-10)  | -          | 金风科技股份有限公司             | 江西赣州全南县天排山风电项目                          | 8.81     |
| 33                                                              | -         | **津开科工产业园 REIT   | 产权类    | 产业园区    | 已反馈<br>(2023-11)  | -          | 天津经开区国有资产经营有限公司        | 天津经开区天河数字产业园和大陆汽车厂房产业园                  | 14.48    |
| 34                                                              | -         | **中国电建清洁能源REIT   | 特许经营权类 | 新能源     | 已反馈<br>(2023-11)  | -          | 中国电建水电开发集团有限公司         | 四川甘孜九龙县五一桥水电站（1-5号机组）项目                 | 11.44    |
| 35                                                              | -         | **紫金南京建邺产业园REIT  | 产权类    | 产业园区    | 已反馈<br>(2023-12)  | -          | 南京市建邺区高新科技投资集团有限公司     | 南京建邺区国际研发总部园5栋科研设计用房中的部分建筑              | 16.50    |
| 36                                                              | -         | **物美消费REIT       | 产权类    | 消费      | 已反馈<br>(2023-11)  | -          | 北京物美商业集团股份有限公司         | 北京大成、玉蜓桥、华天、德胜门4项目                      | 10.44    |
| 37                                                              | -         | **金茂购物中心REIT     | 产权类    | 消费      | 已通过<br>(2023-10)  | -          | 上海兴秀茂商业管理有限公司          | 长沙梅溪湖览秀城                                | 10.76    |
| 38                                                              | -         | **重庆两江产业园REIT    | 产权类    | 产业园区    | 已反馈<br>(2023-12)  | -          | 重庆两江新区产业发展集团有限公司       | 重庆两江新区4项目：双鱼座项目，双子座项目，凤凰座项目，拓展区D区一期D2项目 | 12.03    |
| 39                                                              | -         | **华润商业资产REIT     | 产权类    | 消费      | 注册生效<br>(2023-10) | -          | 华润商业资产控股有限公司           | 青岛万象城购物中心                               | 82.02    |
| 40                                                              | -         | **印力消费REIT       | 产权类    | 消费      | 注册生效<br>(2023-10) | -          | 印力商用置业有限公司             | 杭州西溪印象城购物中心                             | 39.77    |
| 41                                                              | -         | **城投宽庭保租房REIT    | 产权类    | 保障性租赁住房 | 已通过<br>(2023-11)  | -          | 上海城投房屋租赁有限公司           | 上海市杨浦区江湾社区、光华社区                         | 31.08    |
| 42                                                              | -         | ***深高速高速公路REIT   | 特许经营权类 | 高速公路    | 已受理<br>(2023-11)  | -          | 深圳高速公路集团股份有限公司         | 常益高速（湖南省常德-益阳段）                         | 23.43    |
| 43                                                              | -         | ****招商公路高速公路REIT | 特许经营权类 | 高速公路    | 已受理<br>(2023-11)  | -          | 招商局公路网络科技投资有限公司        | 亳阜高速（安徽省亳州-阜阳段）                         | 42.81    |
| 注1：上交所审核环节为：已申报-已受理-已反馈-通过/未通过，深交所审核环节为：申报-受理-问询-审核意见-注册/中止/终止； |           |                  |        |         |                   |            |                        |                                         |          |
| 注2：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。