

公募 REITs 月报

(2024 年 7 月)

目录

一、 本月公募 REITs 概况

二、 本月 REITs 相关政策

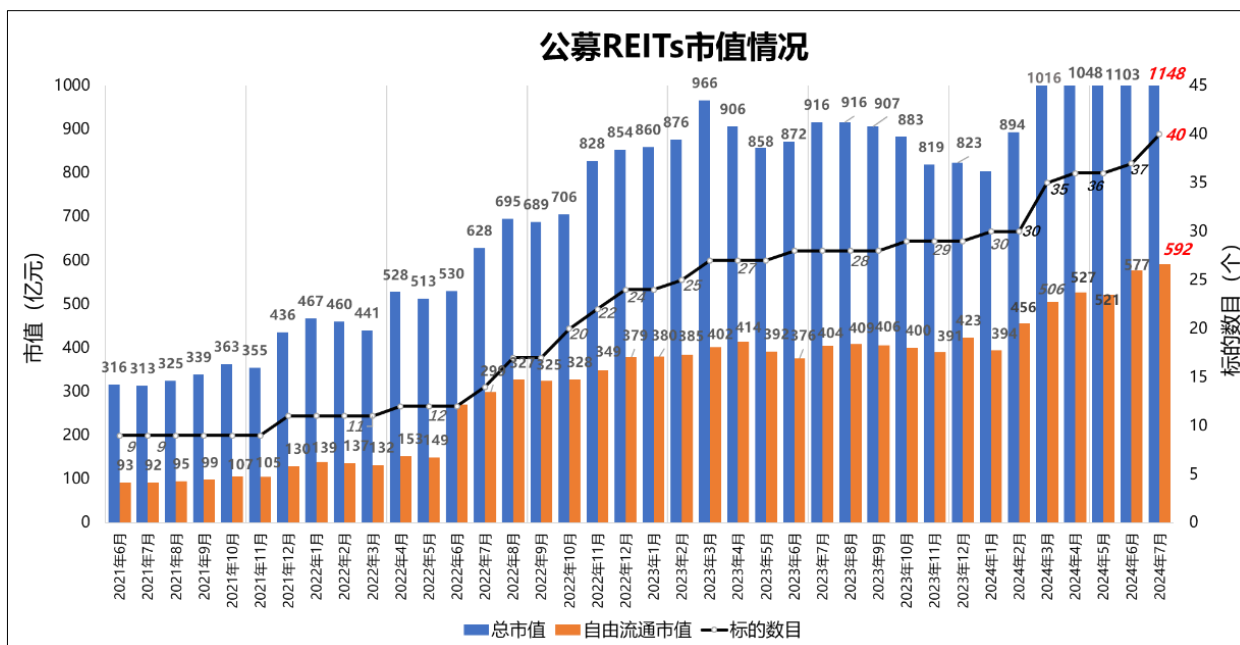
三、 本月 REITs 市场动态

附： 已上市、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 2024 年 7 月 31 日，公募 REITs 累计上市 40 只产品，总市值 1,148 亿元，环比增加 45 亿元（剔除本月上市的产品后，总市值环比微增 2 亿元），自由流通市值 592 亿元，环比增加 15 亿元。本月 REITs 市场在政策利好下震荡上行，中证 REITs（全收益）指数上涨 0.41%，成交活跃度有所回升。本月市场成交量、成交额环比上升约 8%，剔除新发产品后的日均成交额环比上升 0.6%，区间日均换手率为 0.81%，与上月持平。



(图 1: 公募 REITs 市值情况)

资料来源: 同花顺 iFinD, 朱雀基金整理

本月各产品半年报相继披露，部分产品在季报披露后有所分化，共 26 只产品上涨，14 只产品下跌。保租房、园区环保、能源板块表现相对强势；仓储物流及部分能源产品在一定程度上受季报的影响表

现疲弱。

REITs市场		最近总市值 (亿元)	发行价 (元)	7月31日 收盘价 (元)	本月成交量 (万份)	本月成交额 (万元)	本月平均 换手率(%)	7月31日中债 REITs估值收 益率(%)	本月涨跌幅 (%)	今年以来涨跌幅 (%)	上市至今(含上市首日) (%)	
产权类	园区基础设施	**蛇口产业园REIT	28	2.31	1.94	13,783	26,060	0.57	7.09%	5.27	20.45	-8.01
		**合肥高新REIT	14	2.19	1.95	8,436	16,126	0.70	6.38%	0.52	12.34	-3.73
		**和达高科REIT	12	2.81	2.48	4,818	11,811	0.86	6.04%	1.27	15.97	-5.79
		**张江光大REIT	24	2.99	2.48	7,662	18,715	0.48	6.04%	1.06	12.02	-9.34
		**临港创新产业园REIT	9	4.12	4.54	8,534	37,840	2.33	6.27%	2.41	1.56	16.58
		**苏园产业REIT	30	3.88	3.38	9,646	31,251	0.59	5.83%	5.23	13.55	-2.09
		**东久新经济REIT	16	3.04	3.18	10,572	33,537	1.15	7.10%	-1.73	1.26	11.71
		**中关村REIT	21	3.20	2.29	5,779	13,282	0.44	5.26%	-3.41	10.18	-23.00
	**湖北科技光谷REIT	14	2.63	2.29	8,117	18,307	0.89	6.23%	0.17	10.94	-8.63	
	**金茂商业REIT	11	2.67	2.71	1,454	3,897	0.67	6.42%	1.01	2.26	2.27	
	消费基础设施	**物美消费REIT	11	2.38	2.69	3,648	9,524	1.33	4.74%	5.48	3.05	13.65
		**华消商业REIT	69	6.90	6.91	2,738	18,904	0.62	5.75%	0.03	0.85	0.85
		**印力消费REIT	32	3.26	3.18	2,828	8,959	0.75	6.61%	-0.97	-2.61	-2.61
		***盐田港REIT	21	2.30	2.20	8,835	19,344	0.57	6.20%	-4.18	-4.39	5.05
		**普洛斯REIT	67	3.89	3.48	9,780	33,320	0.30	6.24%	-2.68	1.64	-0.72
		**京东仓储REIT	13	3.51	2.68	12,306	33,498	1.66	7.01%	-4.73	17.18	-18.34
	保障性租赁住房	**深国际REIT	14	2.49	2.41	3,733	8,773	1.85	6.78%	-3.37	13.37	-3.37
		***深圳安居REIT	15	2.48	3.00	7,391	21,528	1.32	3.52%	6.32	22.66	27.20
**厦门安居REIT		17	2.60	3.35	10,346	32,615	1.41	4.54%	10.50	30.56	36.29	
**北京保障房REIT		16	2.51	3.18	6,735	20,639	0.90	4.20%	1.68	27.75	33.38	
能源基础设施	***华润有巢REIT	14	2.42	2.73	6,038	16,146	0.82	4.45%	5.03	19.55	20.35	
	**城投宽庭保障房REIT	34	3.05	3.44	2,484	8,433	0.46	5.16%	3.67	12.92	12.92	
	**深圳能源REIT	38	5.90	6.33	4,681	31,014	0.70	3.98%	-3.89	9.45	36.47	
	***电投新能源REIT	82	9.80	10.27	5,145	52,755	0.51	3.94%	-0.86	11.76	16.83	
	**京能光伏REIT	31	9.78	10.43	2,941	30,661	0.93	3.56%	1.21	13.53	24.42	
	**电建清洁能源REIT	14	2.68	3.42	4,225	14,340	1.53	4.03%	0.44	17.93	27.43	
经营类	能源基础设施	**特变电工新能源REIT	14	3.88	4.69	7,175	33,447	3.63	3.12%	20.98	20.98	20.98
		***明阳智能新能源REIT	14	6.41	7.12	1,613	11,533	5.76	4.07%	11.05	11.05	11.05
		**广州广河REIT	68	13.02	9.75	2,629	25,320	0.20	10.13%	1.53	13.47	-8.32
		**越秀高速REIT	20	7.10	6.78	1,949	13,292	0.41	5.95%	-0.46	14.44	11.35
	交通基础设施	**沪杭甬REIT	37	8.72	7.50	2,911	21,890	0.32	4.98%	-0.15	1.36	16.19
		**中国铁建REIT	44	9.59	8.73	4,383	37,276	1.32	5.22%	3.52	16.14	9.77
		**安徽交控REIT	70	10.88	6.95	5,227	37,267	0.53	11.06%	-2.29	0.91	-22.37
		**中国交建REIT	50	9.40	4.99	6,109	30,787	0.34	11.89%	-2.16	0.37	-41.34
		**江苏交控REIT	26	7.64	6.38	4,080	25,811	1.78	9.56%	2.00	1.03	-6.46
		**山东高速REIT	29	7.46	7.21	1,716	12,262	0.82	6.66%	2.43	17.16	11.52
生态环保	**深高速REIT	20	6.83	6.65	2,033	13,417	1.48	6.56%	0.53	1.66	3.66	
	**河北高速REIT	57	5.70	5.70	1,397	7,962	0.31	7.23%	-0.04	0.00	0.00	
	**首钢绿能REIT	14	13.38	13.59	1,457	19,505	0.79	4.32%	3.13	12.88	33.19	
	**首创水务REIT	19	3.7	3.80	7,808	29,575	1.39	3.06%	1.85	21.72	23.67	

(图 2: 公募 REITs 市场本月交易情况)

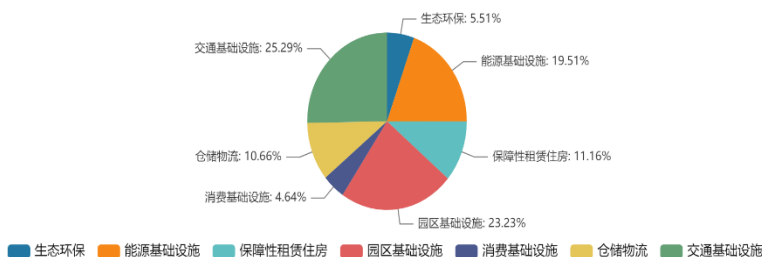
资料来源: 同花顺 iFinD, 朱雀基金整理

(二) 公募 REITs 分类交易情况

序号	资产类型	本月涨跌幅(%)	成交量(亿份)	日均成交量(万份)	同比上月(%)	成交金额(亿元)	日均成交金额(万元)	同比上月(%)	总成交额占REITs总成交额比重(%)	区间日均换手率(%)	同比上月(%)	7月31日中债REITs估值收益率(%)	
1	产权	仓储物流	3.28	3.47	1,507	23	9.49	4,128	16	11	0.66	35	6.39
2		保障性租赁住房	6.14	3.30	1,435	17	9.94	4,320	24	11	0.88	19	4.54
3		园区基础设施	1.67	7.73	3,363	-1	20.69	8,997	0	23	0.75	-10	6.24
4		消费基础设施	0.34	1.07	464	-8	4.13	1,795	3	5	0.72	4	5.95
5	经营类	能源基础设施	1.44	2.58	1,121	80	17.37	7,554	53	20	1.04	65	3.84
6		生态环保	2.38	0.93	403	33	4.91	2,134	27	6	1.14	18	3.59
7		交通基础设施	0.25	3.24	1,410	-15	22.53	9,795	-17	25	0.62	-27	8.49

(图 3: 公募 REITs 市场本月分类交易情况)

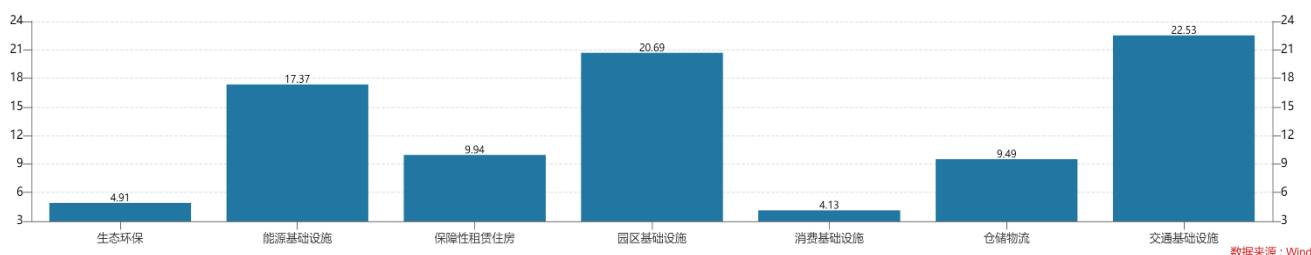
资料来源：Wind，朱雀基金整理



数据来源：Wind

(图 4：公募 REITs 分类成交额占 REITs 总成交额比重)

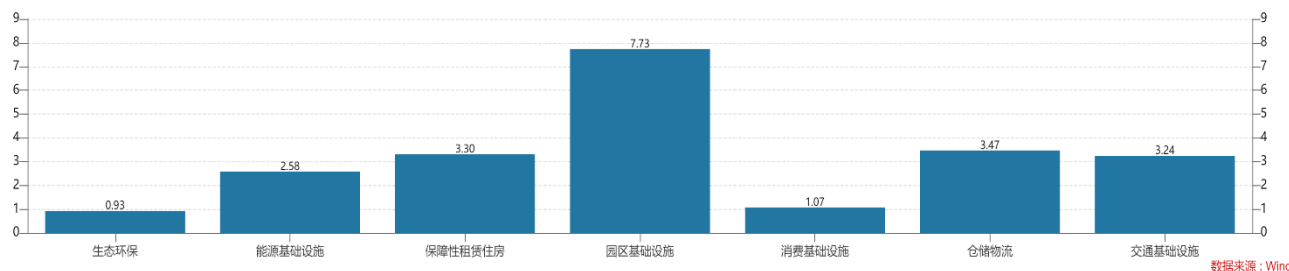
资料来源：Wind，朱雀基金整理



数据来源：Wind

(图 5：公募 REITs 分类成交额-亿元)

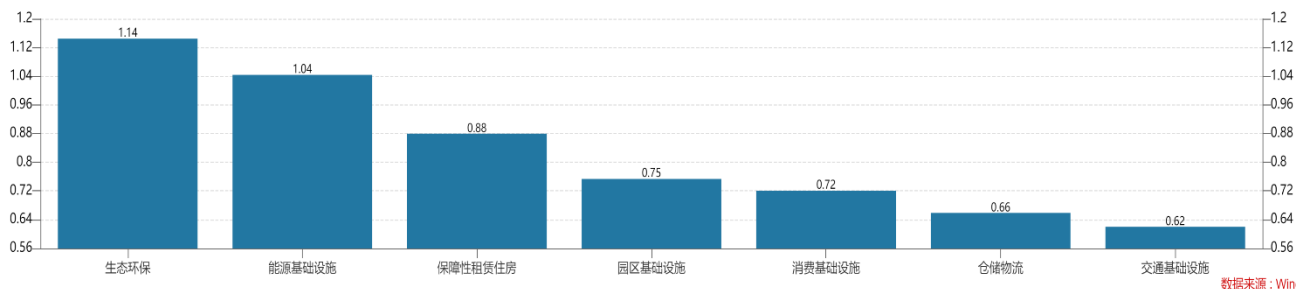
资料来源：Wind，朱雀基金整理



数据来源：Wind

(图 6：公募 REITs 分类成交量-亿份)

资料来源：Wind，朱雀基金整理



数据来源：Wind

(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

从价格上来看，本月除仓储物流外，其余板块均有不同程度的涨幅。保租房依然是当前市场认可的优质资产，本月涨幅为 6.14%，产

业园区、生态环保二季报呈现出基本面的企稳与恢复,分别上涨 1.67%、2.38%; 能源类除新产品外有所分化, 最终收涨 1.44%; 仓储物流板块经营业绩承压, 下跌 3.28%。

从成交情况来看, 园区和交通基础设施依然是成交占比较大的两个板块, 能源基础设施在新产品接连上市后成交占比不断攀升; 从换手率来看, 环保、能源、保租房日均换手率较高。

(三) 公募 REITs 分类估值情况

序号	资产类型	最近总市值 (亿元)	本月涨跌幅 (%)	上市至今涨跌幅 (含上市首日) (%)	7月31日中债IRR (%)	IRR(0731)-IRR(0628) (%)	预期现金分派率 (%)	P/NAV
1	产权	仓储物流	3.28	-2.09	6.39	0.18	5.22	0.93
2		保障性租赁住房	6.14	23.73	4.54	-0.30	3.60	1.20
3		园区基础设施	1.67	-5.33	6.24	-0.48	5.04	0.90
4		消费基础设施	0.34	1.16	5.95	0.00	5.23	1.01
5	经营权	能源基础设施	1.44	22.64	3.84	-0.10	9.04	1.12
6		生态环保	2.38	27.29	3.59	-0.70	6.67	1.28
7		交通基础设施	0.25	-6.40	8.49	-0.91	9.32	0.90

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: 预期现金分派率计算公式中, 33 家已发布 1 季报的产品采用 1 季报中披露的可供分配金额*4/最近总市值, 其余产品采用招募说明书中披露的 2024 年预计可供分配金额测算;

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

目前市场上动态 IRR 较低的板块为环保、能源、保租房 (3.59-4.54%)。交通基础设施板块 IRR 仍为 8.49%, 消费、仓储、产业园区板块的收益率在 5.9-6.4%之间。

从 2024 年预计现金分派率来看, 产权类产品动态分派率在 3.6%-



5.3%之间，其中保租房分派率（3.60%）已降至门槛分派率（3.8%）之下，需关注板块短期涨幅过大的回调风险。经营权类产品的动态分派率在 6.6%-9.4%之间，交通（9.32%）和能源（9.04%）仍为预期现金分派率相对较高的板块。

从 P/NAV 来看，本月跌幅较大的仓储物流板块 P/NAV 值降至 0.93，其余板块的估值大多稳中有升。

小结：本月 REITs 市场后程发力，市场反馈较为积极。在当今国际局势、国内经济基本面下，现金流稳健、受外部因素扰动较小的保障房、环保、能源基础设施在中长期来看大概率仍是资金较为青睐的板块，但短期内应注意相关板块快速上涨带来的回调风险。与此同时，在二季报披露后，可关注其他板块业绩分化带来的机会，如消费、产业园等之前较为冷门，但本次季报表现良好稳健的板块。

（四）新能源公募 REITs 市场情况

1、二级市场走势

三只新能源产品本月表现分化。

2、估值走势

本月 3 只新能源产品的估值收益率小幅下降。



3、二季报情况

受底层资产电价变化、机组检修、自然资源变动等因素影响，新能源项目二季度经营表现分化较大，而大额的一次性支出也影响了部分产品的现金流及可供分配金额情况。

总体来看，虽然产品单季度表现欠佳，各季度间不确定因素较大，不能作为观测项目表现的唯一依据，应在更长观测周期范围内综合评估产品运行情况；可供分配层面，由于可供分配金额与投资者息息相关，我们认为应审慎考虑相关费用的留存与支付情况。

二、REITs 相关政策

本月国家层面政策频发，国务院、发改委发文支持鼓励煤电低碳化改造、城市更新项目发行基础设施 REITs。7 月 26 日，国家发改委发布《关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目常态化发行的通知》，标志具有中国特色的基础设施 REITs 由试点阶段正式迈入常态化发行的新阶段。

序号	机构类型	发布时间	会议/政策文件	来源/发布机构	主要内容
1	国家层面	2024/7/15	《煤电低碳化改造建设行动方案(2024-2027年)》	国家发改委	鼓励符合条件的项目通过发行基础设施REITs、绿色债券或申请绿色信贷、科技创新和技术改造再贷款等渠道融资，吸引各类投资主体参与和支持煤电低碳化改造建设。
2		2024/7/19	《上海证券交易所基金自律监管规则适用指引第2号—上市基金做市业务(2024年修订)》	上交所	指引中规定做市商考评时按流动性的“高”“中”“低”三个类别划分三个评价标准，公募REITs按流动性“低”进行做市考评，做市服务最小申报金额20万元。
3		2024/7/26	《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目常态化发行的通知》	国家发改委	《通知》在深入总结试点经验的基础上，以构建常态化发行机制为目标，以市场化、法治化为遵循，以制度化、标准化、规范化为原则，全面改进和优化申报推荐制度，进一步明确审核内容和申报要求，优化政策空间，简化申报推荐程序，压实各方责任， 标志着具有中国特色的基础设施REITs正式迈入常态化发行的新阶段。
4		2024/7/28	《督促落实促进金融高质量发展任务提升金融服务实体经济质效》	中央纪委国家监委	今年以来，中央纪委国家监委驻中国证监会纪检监察组聚焦加快不动产投资信托基金(REITs)健康发展持续加大监督力度，督促证监会突出项目质量把关，提高审核注册效率，强化全链条风险防控。
5		2024/7/31	《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》	国务院	支持符合条件的城市更新项目发行基础设施REITs 。建立可持续的城市更新模式和政策法规，落实相关税费优惠减免政策。
1	地方层面	2024/7/10	《深化推动新城高质量发展的若干政策举措》	上海市发改委	支持新城产业园区用好基础设施REITs工具。

(图 13: 本月公募 REITs 相关政策一览表)

资料来源: 地方政府部门, 朱雀基金整理

➤ 《关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目常态化发行的通知》--政策点评

从背景来看, 2022 年 8 月, 证监会与国家发改委研究提出了加快推进 REITs 常态化发行的十条措施; 2023 年 3 月, 证监会发布《关于进一步推进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)常态化发行相关工作的通知》(以下简称“《通知》”), 消费类基础设施正式扩容; 本次则是国家发改委正式发文, 具有标志性的意义。

长期来看, 常态化发行时我国 REITs 市场的必由之路。自 2020



年试点启动以来，国家发改委已向证监会推荐 67 个基础设施 REITs 项目（含扩募）。其中，44 个项目已发行上市，共发售基金 1285 亿元，用于新增投资的净回收资金超过 510 亿元，可带动新项目总投资超过 6400 亿元。经过 4 年试点，我国基础设施 REITs 制度规则持续健全，资产规模稳步扩大，市场经验逐步丰富，对促进投融资机制创新、深化资本市场改革、服务实体经济发展的作用正逐步显现。在当前，REITs 对于盘活大量的存量资产、扩大有效投资、助力企业等相关部门摆脱困境的意义愈发凸显，本次《通知》的发布将进一步发挥 REITs 工具的作用，在更大的范围内促进投融资的正向循环，助力实体经济的恢复与发展。

具体来看，与试点阶段相比，主要有以下几方面的变化：

1.进一步扩容增类，赋能更多行业的发展：底层资产行业扩容至十二大类，新增了燃煤发电（应具备以下一项或多项条件：纯凝工况最小发电出力在 30%额定负荷及以下；掺烧生物质、氢、氨等低碳燃料，掺烧热量比例不低于 10%；配备大规模碳捕集利用与封存设备）、储能设施、养老设施、市场化租赁住房等资产类型，放宽了旅游景区范围（5A 级放宽至 4A 级），纳入了产业园、消费、文旅等行业项目的配套或不可分割的酒店、底商等，更好地满足了资产扩容提质发展需要。

2.不再对项目未来收益率提出要求，权益属性进一步增强：不再统一规定 REITs 的现金流分派率或内部收益率等指标，不为预期投资



收益率背书，而要求发起人（原始权益人）、基金管理人全面分析各种因素对经营收益的影响，谨慎地披露未来收入预测假设条件；要求投资人应准确把握 REITs 产品的权益属性，正确判断投资价值，自主决策、自担风险。

3.放宽部分行业可扩募资产的规模要求：明确对于行业共性原因（如文旅、高速等）导致缺乏可扩募资产的项目，以及首发规模超 50 亿元的项目，可适当放宽可扩募资产的规模要求。

4.扩大回收资金使用的弹性选择空间：提高回收资金使用灵活度，取消用于存量资产收购的 30%比例上限，将用于补充发行人流动资金的比例上限从 10%提高至 15%。

5.简化工作流程，取消前期辅导环节，改为由省级发改委或中央企业直接申报；明确各环节时限要求，严格限定省级发改委的退回或受理时间（10 个工作日内，未退回的项目即正式受理）、咨询评估机构提出问题次数（不超过 2 次答复）以及项目方反馈时间（15 个工作日内），进一步提高申报推荐效率。

6.不再对国资转让等法律法规已有明确规定的转让事项作出要求，改由企业依法依规自行办理。

三、REITs 市场动态

（一）行业新闻

1. 证监会、中基协：进一步提高 REITs 业务服务实体经济的水平

7 月 2 日, 中国证券投资基金业协会资产证券化业务委员会 2024 年第一次工作会议在兰州召开。会议围绕资产证券化业务 (ABS) 和公开募集基础设施证券投资基金 (REITs) 高质量发展、助力西部地区发挥优势产业以及自律规则体系完善等方面进行深入研讨。

会议指出, 公募 REITs 逐步迈入常态化发行阶段, 基础制度不断完善, 资产类型日益丰富, 成为我国多层次资本市场的重要组成部分。会议要求, 要深入贯彻落实中央金融工作会议精神, 进一步提高 REITs 业务服务实体经济的水平。持续聚焦金融“五篇大文章”, 鼓励引导科技创新、先进制造、绿色发展等企业或资产发行 ABS 或 REITs 产品。

证监会债券司有关负责同志表示, 在交易所、协会的共同努力下, 目前已基本构建较为完善的规则体系, 覆盖发行审核、产品备案、挂牌交易、存续期管理等全流程, 下一步将不断夯实制度基础, 压实机构责任, 全面强化日常监管。同时, 建议充分利用协会委员会平台, 发挥专家智库作用, 加强对于 ABS 产品创新和多层次 REITs 市场建设方面的专题研究, 助力完善 ABS 和 REITs 市场体系。

2. 发改委就《关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金 (REITs) 项目常态化发行的通知》答记者问

本月末, 国家发改委投资司负责同志就近期印发的《关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金 (REITs) 项目常态化发行的通知》回答了记者提问, 相关同志表示, 《通知》涵盖内容多、涉及面

广，各方面高度关注，是基础设施 REITs 步入常态化发行新阶段的基础性指导文件，需要各方面准确理解，共同抓好贯彻落实。国家发改委将加强与中国证监会的协同配合，会同有关方面，重点抓好以下三方面工作：

一是加强宣传解读。多种渠道开展政策宣传和解读，适时组织面向各地发改委、有关金融机构和中介机构的专题培训，确保各方面理解准确、执行到位。

二是健全配套制度。抓紧出台基础设施 REITs 申报格式文本、评估工作指引等配套制度规范，进一步提高申报推荐各环节工作的标准化、规范化水平，不断提高申报推荐工作质量和效率。

三是狠抓贯彻落实。组织有关方面，持续跟进《通知》落实情况，及时回应各方面诉求，推动解决实施中的难点问题，加快政策落地见效，不断推动基础设施 REITs 更加健康可持续发展。

（资料来源：中国证券报，国家发改委，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	2024/7/2	明故城文旅公募REITs项目	曲阜东方圣城旅游发展有限公司	基金管理人采购	国国证基金
2	2024/7/3	南京新工产业园公募REITs项目	南京轻纺产业（集团）有限公司	项目资产划转审计招标	-
3	2024/7/14	广发清洁能源REITs项目	广州发展集团股份有限公司	REITs发行及相关服务采购项目	中信建投基金+中信建投证券+招商证券
4	2024/7/17	承德热力基础设施公募REITs项目	承德热力集团有限责任公司	咨询服务项目招标	东兴证券

（图 14：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

已上市公募REIT产品一览表（截至2024年7月31日）

序号	基金代码	基金简称	项目性质	行业类型	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	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	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	**蛇口产园REIT	产权类	产业园区	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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

已上市公募REIT产品一览表（截至2024年7月31日）

序号	基金代码	基金简称	项目性质	行业类型	上市日期	原始权益人	底层资产	募集规模（亿元）
21	508066.SH	**紫金江苏交控REIT	特许经营权类	高速公路	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	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	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	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	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	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	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	**湖北科投光谷产业园REIT	产权类	产业园区	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	2023/10/27	山东高速集团有限公司	鄂菏高速	31.36
30	508031.SH	**城投宽庭保租房REIT	产权类	保障性租赁住房	2024/1/12	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	30.53
31	508017.SH	**金茂商业REIT	产权类	消费	2024/3/12	上海兴秀茂商业管理有限公司	长沙梅溪湖览秀城	10.68
32	508011.SH	**物美消费REIT	产权类	消费	2024/3/12	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	9.53
33	180601.SZ	**华润商业REIT	产权类	消费	2024/3/14	华润商业资产控股有限公司	青岛万象城购物中心	69.02
34	508026.SH	**中国电建清洁能源REIT	特许经营权类	新能源	2024/3/28	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	10.70
35	508033.SH	***深高速REIT	特许经营权类	高速公路	2024/3/29	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)	20.48
36	180602.SZ	**印力消费REIT	产权类	消费	2024/4/30	印力商用置业有限公司	杭州西溪印象城购物中心	32.60
37	180602.SZ	**河北高速REIT	特许经营权类	高速公路	2024/6/28	河北高速公路集团有限公司	荣乌高速公路(大王店枢纽互通至冀晋界段)	56.98
38	508015.SH	****明阳智能新能源REIT	特许经营权类	新能源	2024/7/23	明阳智慧能源集团,北京洁源新能投资,内蒙古明阳新能源公司	河北沧州黄骅旧城风电场项目、内蒙古红土井子风电场项目	12.83
39	508089.SH	**特变电工新能源REIT	特许经营权类	新能源	2024/7/2	特变电工新疆新能源股份有限公司	新疆哈密东南部山口光伏园区150MWp光伏发电项目	11.64
40	180302.SZ	**深国际仓储物流REIT	产权类	仓储物流	2024/7/9	深国际物流发展有限公司	杭州华东智慧城一期、贵州综合物流港项目	14.94

在审公募REIT产品一览表（截至2024年7月31日）							
序号	基金简称	项目性质	行业类型	REITs状态	原始权益人	底层资产	拟募集规模（亿元）
1	**金风新能源REIT	特许经营权类	新能源	已问询 (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
2	**重庆两江产业园REIT	产权类	产业园区	已反馈 (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	10.20
3	**金隅智造产业园REIT	产权类	产业园区	已受理 (2024-03)	北京金隅集团股份有限公司	北京金隅智造工场产权一期项目	15.30
4	***广州开发区产业园REIT	产权类	产业园区	注册生效 (2024-04)	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
5	**津开科工产业园REIT	产权类	产业园区	已通过 (2024-04)	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
6	**联东科技产业园REIT	产权类	产业园区	已反馈 (2024-04)	北京联东金隅管理科技有限公司	北京大兴科创产业园、北京马坡科技园一期、北京房山奥得赛产业园	17.20
7	**万纬仓储物流REIT	产权类	仓储物流	已问询 (2024-04)	深圳市万纬物流投资有限公司（万科旗下）	佛山南海项目、绍兴诸暨项目、湖州德清项目	11.49
8	**建融家园保租房REIT	产权类	保租房	已反馈 (2024-04)	建信住房服务有限责任公司	北京星光项目、上海幸福莱项目、苏州天荟项目	9.86
9	**京能光伏REIT扩募项目	特许经营权类	新能源	已受理 (2024-04)	云南保山槟榔江水电开发有限公司	苏家河口水电站项目（365MW）、松山河口水电站项目（168MW）	28.60
10	**紫金宝湾物流仓储REIT	产权类	仓储物流	注册生效 (2024-05)	宝湾国际物流公司	天津、廊坊、南京、嘉兴物流园	18.49
11	**百联消费REIT	产权类	消费	已通过 (2024-05)	上海百联集团	上海又一城购物中心	24.86
12	****招商公路高速公路REIT	特许经营权类	高速公路	注册生效 (2024-05)	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）	39.06
13	**科创孵化器产业园REIT	产权类	产业园区	已反馈 (2024-05)	上海杨浦科技创业中心有限公司	上海杨浦科创园定路园区1号楼、3号楼及新江湾城湾谷科技园B5栋	11.84
14	**易商仓储物流REIT	产权类	仓储物流	已通过 (2024-06)	易商集团	富莱德昆山物流园(一期、二期、三期)	24.35
15	**首创奥莱消费REIT	产权类	消费	已通过 (2024-06)	北京首创商业管理有限公司	济南、武汉奥特莱斯购物中心	20.53
16	**紫金南京建邺产业园REIT	产权类	产业园区	已通过 (2024-06)	南京市建邺区高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	10.70
17	**大悦城购物中心REIT	产权类	消费	已问询 (2024-06)	卓远地产(成都)有限公司	成都大悦城购物中心项目	33.23
18	****招商蛇口保租房REIT	产权类	保租房	已问询 (2024-06)	深圳市招商公寓发展有限公司	深圳市南山区的太子湾项目和林下项目	12.87
19	**南京交通高速公路REIT	特许经营权类	高速公路	已反馈 (2024-07)	南京公路发展(集团)有限公司	南京绕越高速公路东南段	33.66
20	**绍兴原水水利REITs	特许经营权类	水利类	已问询 (2024-07)	绍兴市原水集团	绍兴市汤浦水库工程	16.20
21	****蒙能清洁能源REIT	特许经营权类	新能源	已问询 (2024-07)	内蒙古恒润新能源有限责任公司;内蒙古电力勘测设计院有限责任公司	包头华晨风电项目、乌兰察布恒润一期风电项目	11.02
22	**成都高投产业园REIT	产权类	产业园区	已申报 (2024-07)	成都高新投资集团有限公司	天府软件园一期、盈创动力大厦（部分）	13.99

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：在审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。