

公募 REITs 月报

(2024 年 8 月)

目录

一、 本月公募 REITs 概况

二、 本月 REITs 相关政策

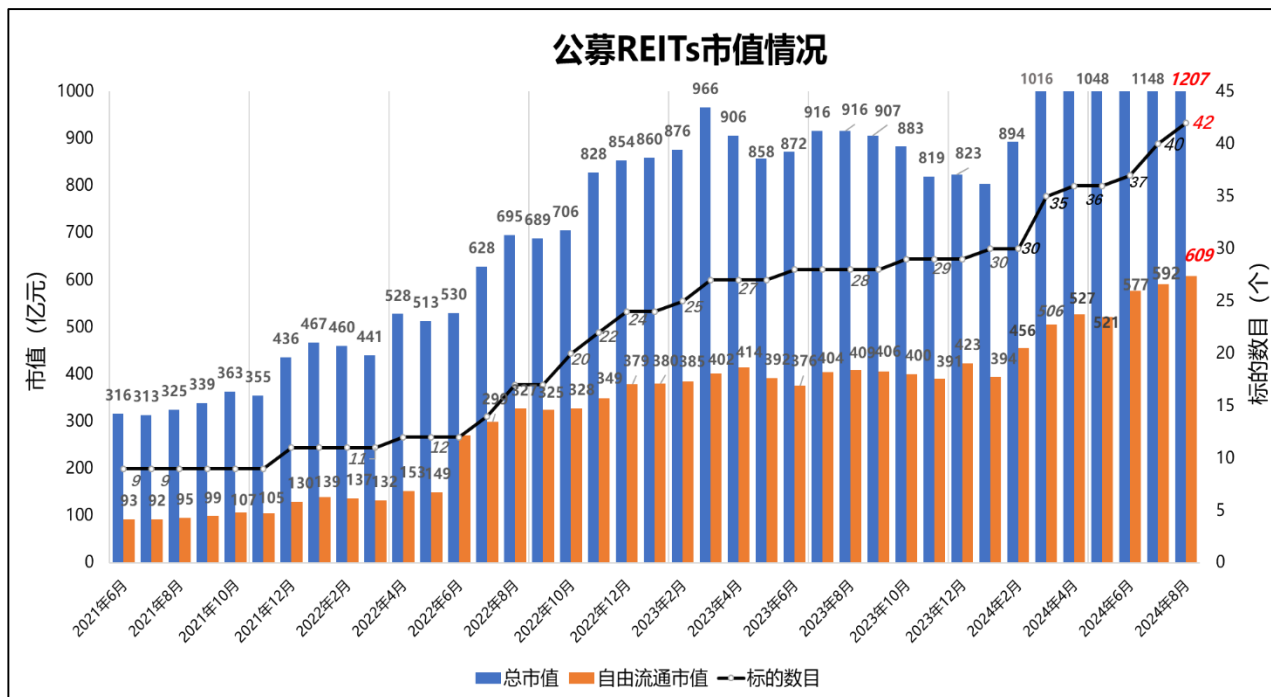
三、 本月 REITs 市场动态

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 8 月 31 日，公募 REITs 累计上市 42 只产品，总市值 1,148 亿元，环比增加 59 亿元（剔除本月上市的 2 只产品后，总市值环比增长 15 亿元），自由流通市值 609 亿元，环比增加 17 亿元。本月 REITs 市场冲高回落，中证 REITs（全收益）指数上涨 1.51%，成交活跃度加速回升。本月市场日均成交量、成交额环比大幅上升 20% 左右，区间日均换手率为 0.82%，环比小幅上升 2%。



(图 1: 公募 REITs 市值情况)

资料来源: 同花顺 iFinD, 朱雀基金整理

总体来看，本月市场震荡上行，共 35 只产品上涨，7 只产品下跌。

序号	REITs市场	最近总市值 (亿元)	发行价 (元)	8月30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(%)	8月30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) (%)	
1	园区基础设施	**蛇口产园REIT	28	2.31	1.97	14,135	28,571	0.61	6.86%	4.06	25.19	-4.40
2		**合肥高新REIT	14	2.19	1.97	8,937	17,934	0.77	6.23%	2.66	15.25	-1.24
3		**和达高科REIT	12	2.81	2.48	4,688	11,729	0.87	6.00%	1.14	17.25	-4.75
4		**张江光大REIT	25	2.99	2.60	12,833	33,296	0.84	5.68%	-4.93	2.80	-5.09
5		**临港创新产业园REIT	9	4.12	4.50	8,041	36,979	2.29	6.36%	-0.86	3.67	15.58
6		**苏园产业REIT	31	3.88	3.48	12,474	43,402	0.79	5.65%	2.96	16.86	0.81
7		****东久新经济REIT	17	3.04	3.30	13,901	45,504	1.58	6.89%	-3.84	2.15	15.99
8		**中关村REIT	21	3.20	2.28	7,088	16,498	0.56	5.28%	-0.44	19.69	-23.33
9		**湖北科投光谷REIT	14	2.63	2.41	10,470	25,394	1.20	5.84%	5.32	16.84	-3.77
10	消费基础设施	**金茂商业REIT	11	2.67	2.64	3,064	8,228	1.47	6.59%	-1.50	0.73	0.73
11		**物美消费REIT	11	2.38	2.76	2,889	8,032	1.10	4.50%	2.60	15.99	15.99
12		**华润商业REIT	73	6.90	7.30	3,049	21,995	0.72	5.28%	6.99	2.88	7.88
13		**印力消费REIT	32	3.26	3.19	4,660	15,074	1.30	6.62%	0.47	-2.15	-2.15
14		**百联消费REIT	23	2.33	2.33	4,908	11,616	1.68	4.81%	0.09	0.09	0.09
15		**首创奥莱REIT	21	2.47	2.60	1,100	2,867	1.85	6.47%	5.31	2.31	5.31
16		****盐田港REIT	20	2.30	2.14	7,839	17,291	0.53	6.29%	-0.56	-4.99	4.40
17		**普洛斯REIT	68	3.89	3.49	7,842	27,971	0.25	6.17%	1.57	2.26	0.83
18		**京东仓储REIT	13	3.51	2.69	12,900	34,736	1.82	6.94%	1.74	15.75	-17.45
19	**深国际REIT	14	2.49	2.37	2,436	5,849	0.93	6.90%	-1.33	-4.66	-4.66	
20	保障性租赁住房	****深圳安居REIT	15	2.48	2.95	9,853	29,856	1.84	3.54%	0.00	22.60	27.14
21		**厦门安居REIT	17	2.60	3.31	8,982	29,948	1.28	4.60%	-0.99	29.27	34.94
22		**北京保障房REIT	16	2.51	3.24	7,541	24,698	1.06	4.14%	1.73	29.96	35.89
23		****华润有巢REIT	13	2.42	2.69	5,677	15,537	0.81	4.36%	-0.74	18.60	19.46
24		**城投宽庭保租房REIT	35	3.05	3.48	1,467	5,182	0.28	5.14%	0.90	13.93	13.93
25	能源基础设施	**深圳能源REIT	38	5.90	6.36	4,760	30,483	0.74	3.96%	0.47	3.98	37.12
26		****电投新能源REIT	83	9.80	10.36	3,109	32,137	0.32	3.87%	0.90	12.77	17.87
27		**京能光伏REIT	32	9.78	10.65	2,580	27,211	0.86	3.28%	2.15	15.97	27.50
28		**电建清洁能源REIT	14	2.68	3.53	4,207	14,811	1.59	3.82%	3.04	31.81	31.81
29		**特变电工新能源REIT	14	3.88	4.78	2,697	12,965	1.36	2.91%	1.77	23.12	23.12
30	****明阳智能新能源REIT	15	6.41	7.62	1,500	11,300	1.70	3.05%	7.05	18.88	18.88	
31	经营类	**广州广河REIT	68	13.02	9.70	3,779	36,995	0.31	9.97%	1.73	15.42	-6.94
32		**越秀高速REIT	21	7.10	6.89	1,659	11,339	0.37	5.61%	1.65	16.29	13.86
33		**中航再REIT	38	8.72	7.53	2,973	22,388	0.34	4.97%	0.44	2.84	16.70
34		**中国铁建REIT	45	9.59	9.00	3,551	31,562	1.12	4.73%	3.15	19.80	13.23
35		**安徽交控REIT	70	10.88	6.97	4,236	29,879	0.45	11.17%	0.24	0.66	-22.18
36		**中国交建REIT	50	9.40	4.97	8,344	41,965	0.48	11.91%	0.91	0.52	-40.82
37		**江苏交控REIT	25	7.64	6.21	3,985	25,788	1.81	9.28%	2.48	3.35	-4.31
38		**山东高速REIT	30	7.46	7.40	2,326	17,280	1.15	6.42%	2.72	20.30	14.51
39		***深高速REIT	20	6.83	6.73	2,406	16,206	1.83	6.42%	1.26	2.97	4.97
40		**河北高速REIT	59	5.70	5.87	2,604	15,231	0.60	6.85%	3.00	3.00	3.00
41		生态环保	**首钢绿能REIT	14	13.38	13.80	1,256	17,430	0.71	3.93%	4.12	17.41
42	**首创水务REIT		19	3.7	3.88	6,942	27,135	1.30	2.82%	2.19	24.38	25.76

(图 2: 公募 REITs 市场本月交易情况)

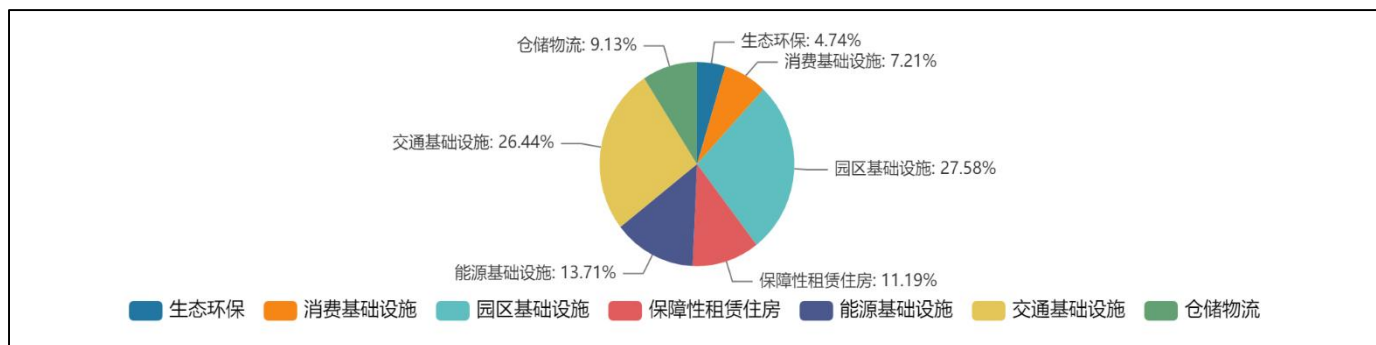
资料来源: 同花顺 iFinD, 朱雀基金整理

(二) 公募 REITs 分类交易情况

序号	资产类型	本月涨跌幅 (%)	日均成交量 (万份)	同比上月 (%)	日均成交额 (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 (%)	8月30日中债REITs估值收益率 (%)	
1	产权	仓储物流	0.86	1,410	-6	3,902	-5	9	0.56	-15	6.37
2		保障性租赁住房	0.34	1,524	6	4,783	11	11	0.90	2	4.52
3		园区基础设施	2.95	4,208	25	11,787	31	28	0.93	24	6.05
4		消费基础设施	3.81	894	93	3,082	72	7	1.05	46	5.64
5	经营类	能源基础设施	1.71	857	-24	5,859	-22	14	0.76	-27	3.65
6		生态环保	2.99	373	-7	2,026	-5	5	1.05	-8	3.28
7		交通基础设施	1.69	1,630	16	11,301	15	26	0.71	14	8.29

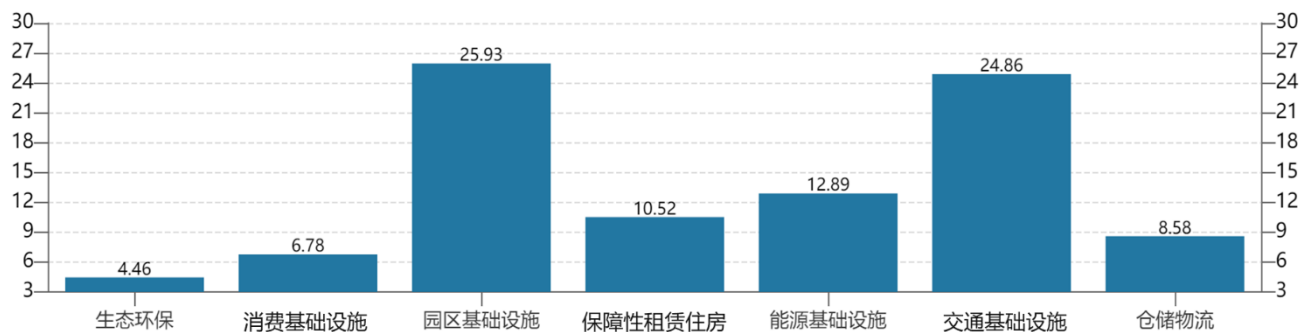
(图 3: 公募 REITs 市场本月分类交易情况)

资料来源: Wind, 朱雀基金整理



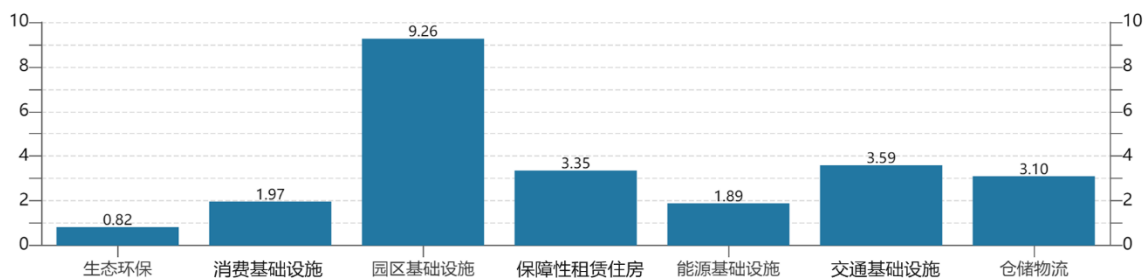
(图 4: 公募 REITs 分类成交额占 REITs 总成交额比重)

资料来源: Wind, 朱雀基金整理



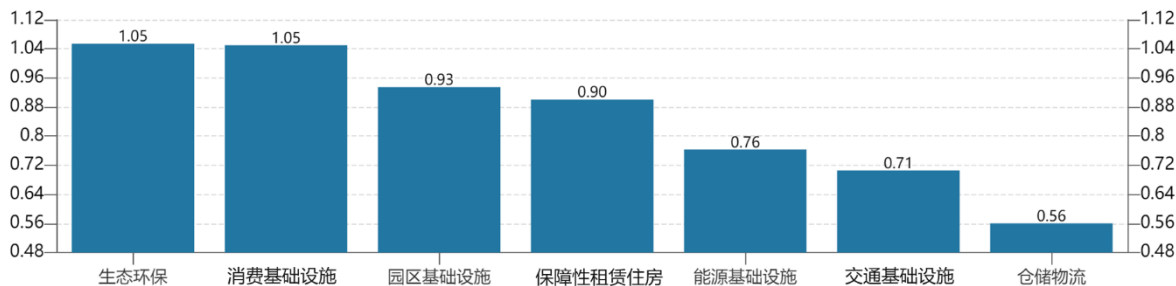
(图 5: 公募 REITs 分类成交额-亿元)

资料来源: Wind, 朱雀基金整理



(图 6: 公募 REITs 分类成交量-亿份)

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

从价格上来看，本月所有板块全部收涨。消费（3.81%）、环保（2.99%）、园区（2.95%）基础设施整体延续了二季报发布后的良好态势，涨幅居前；本年表现较的保租房和能源板块则出现相对调整和分化，分别上涨 0.34%、1.71%；仓储物流（0.86%）和交通（1.69%）基础设施板块涨幅相对较小。

从成交情况来看，市场短期风格有所切换。消费、园区和交通基础设施的日均成交情况环比提升较大，能源基础设施本月缩量约 20%；从换手率来看，涨幅排名前三的板块（环保、消费、园区基础设施）的日均换手率同样位列前三。

（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) (%)	8月30日中债IRR (%)	IRR(0830)- IRR(0731) (%)	预期现金分派率(%)	P/NAV
1	产权	仓储物流	0.86	-1.33	6.37	-0.02	5.25	0.94
2		保障性租赁住房	0.34	24.10	4.52	-0.01	3.53	1.20
3		园区基础设施	2.95	-2.52	6.05	-0.18	4.94	0.94
4		消费基础设施	3.81	4.71	5.64	-0.30	4.80	1.04
5	经营权	能源基础设施	1.71	24.63	3.65	-0.19	8.08	1.16
6		生态环保	2.99	31.07	3.28	-0.31	7.25	1.34
7		交通基础设施	1.69	-4.59	8.29	-0.19	8.79	0.95

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，已发布中报的产品采用中报中披露的可供分配金额*2/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

目前各板块的中债 IRR 基本可分为 3 个档次。本年市场表现优异的环保、能源、保租房板块动态 IRR 较低，在 3.2-4.6%之间，消费、



产业园区、仓储物流板块的收益率在 5.6-6.4%之间,高速公路板块 IRR 较高,为 8.29%。

从 2024 年预计现金分派率来看,产权类产品动态分派率在 3.5%-5.3%之间,保租房分派率明显低于其他板块。经营权类产品的动态分派率在 7.2%-8.8%之间,波动区间有所收窄。

从 P/NAV 来看,本月各板块的估值中枢均走高,处于折价区间的园区、仓储物流、高速公路板块 P/NAV 为 0.94-0.95,上市不久的消费基础设施板块本月大涨后 P/NAV 值来到 1.04,环保、能源、保租房板块 P/NAV 在 1.16-1.34 之间。

小结: 本月市场月初延续上月良好态势。

(四) 新能源公募 REITs 市场情况

1、二级市场走势

5 只新能源产品本月上漲。

2、估值走势

本月 5 只新能源产品的估值收益率均环比小幅下降,目前动态 IRR 水平在 2.9-3.9%之间。

二、REITs 相关政策

本月，国家发改委发布 REITs 项目申报材料格式文本，国务院发文支持绿色转型相关项目发行基础设施 REITs，人民银行等 8 部门发文支持长江经济带相关企业项目发行基础设施 REITs。

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	2024/8/6	《基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目申报材料格式文本(2024年版)》	国家发改委	申报材料格式文本主要包括 项目基本情况、参与主体情况、REITs设立方案、项目合规情况、运营管理安排、募集资金用途情况 等内容。
2		2024/8/11	《关于加快经济社会发展全面绿色转型的意见》	国务院	引导和规范社会资本参与绿色低碳项目投资、建设、运营，鼓励社会资本以市场化方式设立绿色低碳产业投资基金。 支持符合条件的新能源、生态环境保护等绿色转型相关项目发行基础设施REITs。
3		2024/8/25	《关于进一步做好金融支持长江经济带绿色低碳高质量发展的指导意见》	中国人民银行等八部门	支持长江经济带相关企业符合条件的基础设施项目发行资产证券化产品和基础设施REITs。
1	地方层面	2024/8/28	关于印发《中新天津生态城建设国家绿色发展示范区实施方案(2024-2035年)》的通知	国家发改委	支持天津绿色示范区符合条件的企业赴新加坡上市，鼓励在新加坡发行基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)。

(图 15: 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

三、REITs 市场动态

(一) 行业新闻

1. 国家发改委: 协同推动 REITs 常态化发行机制加快落地见效

8月1日，国家发改委副秘书长张世昕在国新办“推动高质量发展”系列主题发布会上表示，基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目**常态化发行**，是深化投融资体制机制改革和多层次资本市场建设的重要举措。下一步，将抓紧健全配套制度规范，协同推动

常态化发行机制加快落地见效，推动盘活存量资产、更好促进投资良性循环。

2. 陕西省举办 PPP、REITs 政策解读和项目推介会

本月，陕西省发改委、省委金融办联合举办政府和社会资本合作（PPP）、基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）政策解读和项目推介会，以搭建交流合作平台，促进项目与资金“匹配”，助力陕西省稳投资、扩规模、调结构、增动能。此次政策解读和项目推介会邀请专家对 PPP 新机制政策及评审要点进行讲解，对公募 REITs 最新政策引导方向和实践要点进行解读，分享 REITs 项目经验，探讨盘活存量资产价值评估、合规性关注事项及解决路径。

省发改委副主任温志刚表示，近年来，省发改委、省委金融办及省地方金融监管局积极落实中央及省委、省政府部署要求，出台政策、搭建平台、健全机制，推动 PPP 新机制推广、公募 REITs 试点深化、存量资产盘活等工作取得阶段性成效。以榆林榆阳区 300 兆瓦光伏电站为底层资产的光伏 REITs 项目上市，募资 29.35 亿元，实现公募 REITs 发行零的突破；西安高新区技术交易 ABS 项目在深交所上市，成为全国首单技术交易 ABS 项目；西安高新区产业园公募 REITs 项目上市发行工作正在加紧推进。

陕西省委金融办副主任李兴龙表示：“近日，国家发改委印发《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》，标志着公募 REITs 进入常态化发行新阶段，REITs 发

行范围进一步扩大，底层资产类型更加多元，为盘活存量资产、公募 REITs 项目上市发行提供了机遇。”

(资料来源：国家发改委、陕西日报、同花顺，朱雀基金整理)

(二) 产品发行情况

本月 2 只产业园、1 只消费、1 只保租房产品审批通过，资产规模合计 71 亿元。

(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	2024/8/2	建信保租房公募REITs项目	建信住房服务有限责任公司	会计服务项目供应商征集	-
2	2024/8/26	赛里木湖文旅公募REITs项目	博州赛里木湖文化旅游投资集团	入池资产初步设计编制项目采购	浙江迪通建筑规划设计有限公司
3	2024/8/27	雄安集团保租房公募REITs项目	中国雄安集团有限公司	项目基金管理人、计划管理人、财务顾问询比采购	中金公司+中金基金

(图 17: 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

在审公募REIT产品一览表（截至2024年8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	**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
3	***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
4	**津开科工业园 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
5	**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
6	**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
7	**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
8	**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
9	****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控股有限公司	亳阜高速（安徽省亳州-阜阳段）	39.06
10	**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	上海杨浦科创国定路园区1号楼、3号楼及新江湾城湾谷科技园B5栋	11.84
11	**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
12	**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	10.70
13	**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	南京绕城高速公路东南段	33.66
14	**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
15	****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
16	**重庆两江产业园REIT	产权类	产业园区	已通过 (2024-08)	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
17	**联东科技产业园REIT	产权类	产业园区	已通过 (2024-08)	北京联东金园管理科技有限公司	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	16.17
18	**大悦城购物中心REIT	产权类	消费	注册生效 (2024-08)	卓远地产(成都)有限公司	成都大悦城购物中心项目	32.43
19	****招商蛇口保租房REIT	产权类	保租房	注册生效 (2024-08)	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	12.46
20	**成都高投产业园REIT	产权类	产业园区	已问询 (2024-08)	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。