

公募 REITs 月报

(2024 年 11 月)

目录

一、 本月公募 REITs 概况

二、 本月 REITs 相关政策

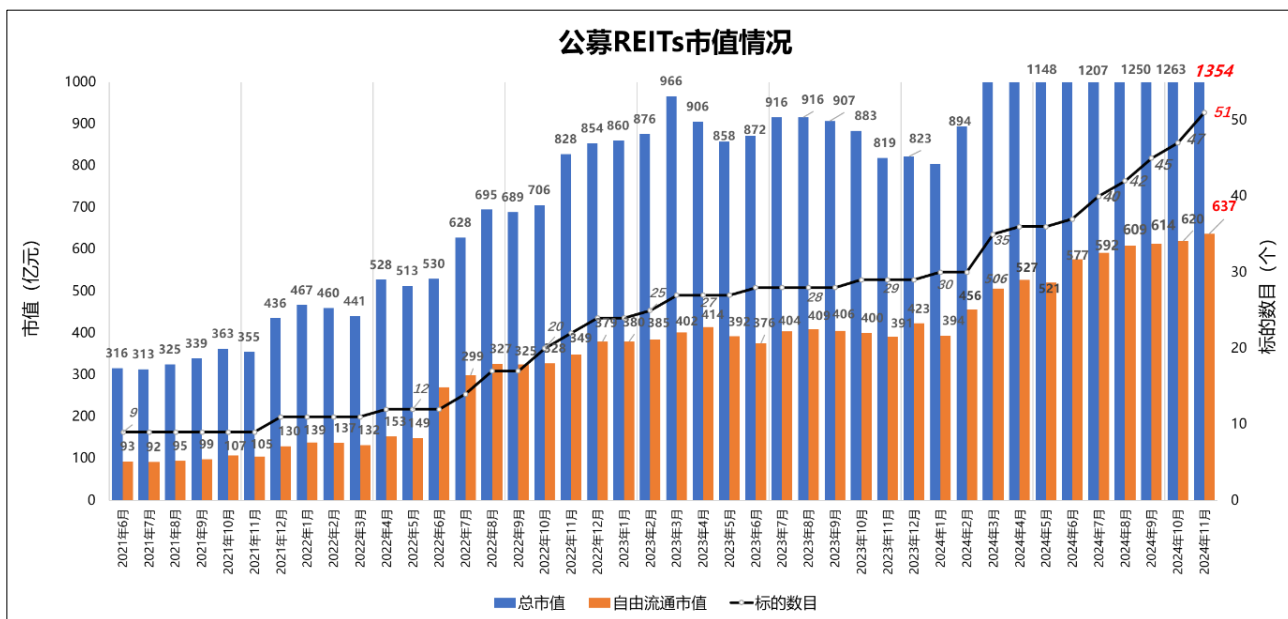
三、 本月 REITs 市场动态

附： 已上市、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 11 月 30 日，公募 REITs 累计上市 51 只产品，总市值 1,354 亿元，环比增加 91 亿元（剔除本月上市的 4 只产品后，总市值环比降低 9 亿元），自由流通市值 637 亿元，环比增加 17 亿元。本月 REITs 市场缩量小幅下跌，中证 REITs (全收益) 指数下跌 0.42%，市场日均成交额环比下降 0.5%，区间日均换手率为 0.68%，在 multiple 新产品上市的情况下仍较上月下降 18%。



(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，本月市场回调幅度收窄并出现分化，共 24 只产品上涨，27 只产品下跌，除首单水利基础设施产品大幅上涨外，保租房产品亦表现抢眼；仓储、产业园产品领跌。

序号	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)	本月成交额 (万元)	本月平均换手率(%)	11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	**蛇口产业园REIT	28	2.31	1.97	7,052	13,938	0.32	7.01%	1.08	24.68	-4.79	
2		**合肥高新REIT	13	2.19	1.84	8,483	15,981	0.77	6.71%	-3.00	9.36	-6.29	
3		**和达高科REIT	11	2.81	2.20	5,175	11,676	1.01	6.85%	-3.13	2.25	-14.89	
4		**张江光大REIT	24	2.99	2.51	5,098	12,903	0.35	6.08%	-0.95	-0.56	-8.19	
5		**临港创新产业园REIT	9	4.12	4.26	9,026	38,338	2.69	6.82%	-0.42	-1.86	9.42	
6		**芳园产业REIT	29	3.88	3.27	9,069	30,333	0.60	6.23%	-2.56	9.44	-5.25	
7		****东久新经济REIT	16	3.04	3.28	11,757	38,510	1.40	7.05%	0.65	4.35	15.12	
8		**中关村REIT	18	3.20	2.04	9,262	19,613	0.76	5.92%	-7.64	-0.55	-30.89	
9		**湖北科投光谷REIT	14	2.63	2.25	6,059	13,779	0.73	6.45%	-3.72	10.49	-8.39	
10		**津开科工产业园REIT	12	2.40	2.49	1,481	3,624	0.47	5.66%	1.34	1.96	3.95	
11		***广开产业园REIT	19	2.57	2.33	1,696	3,964	0.59	6.34%	-0.47	-9.41	-9.41	
12		**联东科创REIT	16	3.23	3.22	1,011	3,272	0.40	6.49%	-0.53	-0.53	-0.53	
13	产权类 消费基础设施	**金茂商业REIT	10	2.67	2.62	1,729	4,472	0.85	6.69%	2.67	1.29	1.29	
14		**物美消费REIT	11	2.38	2.71	1,513	4,091	0.60	4.58%	-0.40	16.64	16.64	
15		***华润商业REIT	73	6.90	7.31	1,177	8,833	0.28	5.28%	-1.35	9.39	9.39	
16		**印力消费REIT	32	3.26	3.19	2,282	7,310	0.67	6.67%	-0.68	-1.04	-1.04	
17		**百联消费REIT	22	2.33	2.20	1,047	2,329	0.19	5.55%	-1.08	-5.49	-5.49	
18		**首创奥莱REIT	21	2.47	2.68	861	2,311	0.21	6.36%	-0.56	8.33	8.33	
19		**大悦城商业REIT	34	3.32	3.37	2,160	7,315	0.40	5.28%	-0.27	1.41	1.41	
20		仓储物流	****盐田港REIT	19	2.30	2.00	9,947	20,127	0.70	6.83%	-3.99	10.20	-1.12
21			**普洛斯REIT	63	3.89	3.26	9,088	30,358	0.30	6.67%	-4.82	-0.37	-4.35
22	**京东仓储REIT		13	3.51	2.57	8,050	21,040	1.19	7.22%	0.00	17.88	-19.84	
23	**深国际REIT		14	2.49	2.26	1,590	3,725	0.64	7.24%	-3.66	-7.80	-7.80	
24	**宝湾物流REIT		11	4.06	3.73	937	3,522	0.63	6.88%	-7.10	-8.17	-8.17	
25	保障性租赁住房	****深圳安居REIT	14	2.48	2.86	6,436	18,271	1.26	3.67%	3.62	30.05	24.49	
26		**厦门安居REIT	16	2.60	3.27	4,387	14,093	0.65	4.63%	1.82	29.96	35.66	
27		**北京保障房REIT	16	2.51	3.16	3,817	11,994	0.56	4.22%	1.70	29.18	35.88	
28		****华润有巢REIT	13	2.42	2.57	6,605	16,938	0.99	4.56%	3.76	34.43	15.18	
29		**城投宽庭保障房REIT	34	3.05	3.38	2,860	9,623	0.58	5.24%	-5.13	13.02	13.83	
30		**蛇口租赁住房REIT	15	2.73	3.08	3,798	11,237	1.33	3.88%	1.21	12.94	12.94	
31	能源基础设施	**深圳能源REIT	36	5.90	6.01	7,475	45,305	1.23	4.37%	2.94	8.33	34.43	
32	能源基础设施	****电投新能源REIT	80	9.80	10.05	3,712	37,394	0.40	4.25%	0.41	10.70	15.11	
33		****京能光伏REIT	30	9.78	10.05	2,198	22,129	0.76	3.48%	0.92	16.23	27.79	
34		**电建清洁能源REIT	14	2.68	3.56	2,603	9,079	1.03	3.81%	3.55	33.12	33.12	
35		**特变电工新能源REIT	15	3.88	4.86	1,650	7,954	0.87	2.76%	1.02	25.26	25.26	
36		****明阳智能新能源REIT	16	6.41	7.76	712	5,446	0.85	2.88%	3.47	31.02	21.82	
37	经营类 交通基础设施	**广州广河REIT	65	13.02	9.30	2,948	27,496	0.25	11.14%	-0.93	10.45	-10.78	
38		**越秀高速REIT	19	7.10	6.25	1,592	10,077	0.37	7.08%	-2.31	7.17	4.47	
39		**沪杭甬REIT	36	8.72	7.26	3,958	28,506	0.47	6.38%	-0.39	3.93	12.47	
40		**中国铁建REIT	42	9.59	8.38	2,894	24,083	0.95	5.33%	0.85	17.56	11.12	
41		**安徽交控REIT	69	10.88	6.88	5,076	35,057	0.57	11.49%	-0.81	1.72	-21.85	
42		**中国交建REIT	49	9.40	4.91	15,638	77,950	0.95	12.19%	2.10	0.91	-40.58	
43		**江苏交控REIT	23	7.64	5.83	4,282	25,482	2.04	10.69%	0.73	-0.50	-7.38	
44		**山东高速REIT	30	7.46	7.61	2,792	20,903	0.71	5.91%	1.33	27.68	21.35	
45		**深高速REIT	19	6.83	6.45	1,124	7,271	0.89	7.26%	-1.23	2.57	2.57	
46		**河北高速REIT	54	5.70	5.40	798	4,324	0.19	7.82%	-1.52	-1.08	-1.08	
47		**南京交通REIT	29	5.45	5.72	1,576	8,791	0.60	6.40%	4.84	4.84	4.84	
48	**高速公路REIT	34	6.99	6.82	372	2,582	0.71	8.04%	-2.43	--	-2.43		
49	水利基础设施	**绍兴水水利REIT	21	2.83	3.46	8,037	27,364	2.71	3.78%	22.35	22.35	22.35	
50	生态环保	**首钢绿能REIT	12	13.38	12.43	1,499	18,796	0.89	5.17%	-2.88	16.37	25.30	
51		**首创水秀REIT	19	3.7	3.75	5,620	20,659	1.10	2.89%	2.18	24.61	25.39	

(图 2: 公募 REITs 市场本月交易情况)

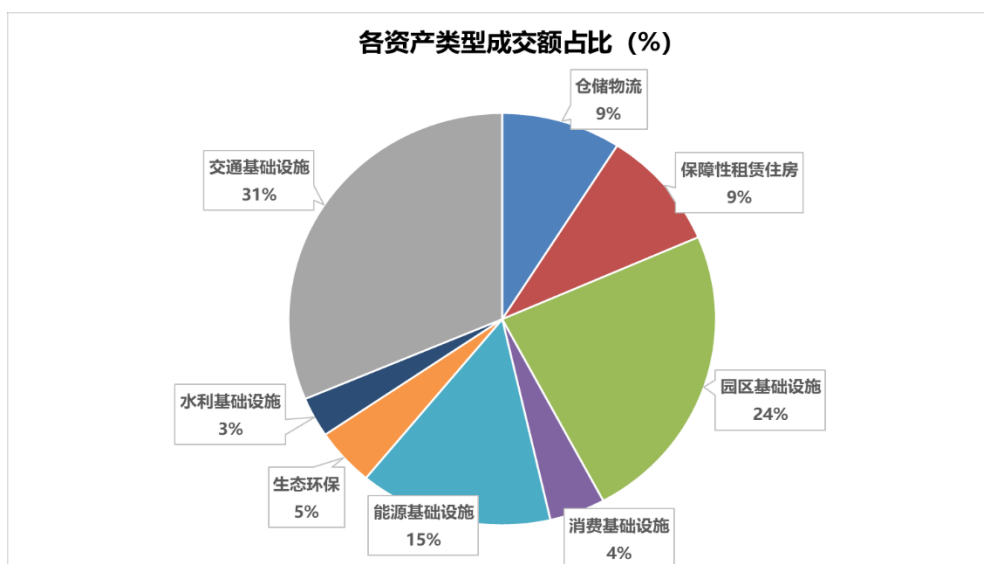
资料来源: 同花顺 iFinD, 朱雀基金整理

(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)	环比上月(%)	成交金额 (亿元)	日均成交额 (万元)	环比上月(%)	总成交额占REITs总成交额比重 (%)	区间日均换手率 (%)	环比上月(%)	11月30日中债REITs估值收益率 (%)
1	仓储物流	-4.25	2.96	1,410	-2	7.88	3,751	-5	9	0.53	-53	6.84
2	保障性租赁住房	4.53	2.79	1,329	-15	8.22	3,912	-14	9	0.83	-41	4.52
3	园区基础设施	-1.55	7.52	3,580	8	20.59	9,806	6	24	0.71	-4	6.45
4	消费基础设施	-0.70	1.08	513	-22	3.67	1,746	-16	4	0.39	-12	5.67
5	能源基础设施	1.50	1.83	874	-7	12.73	6,062	-1	15	0.73	-5	3.89
6	生态环保	0.16	0.71	339	-21	3.95	1,879	-20	5	1.02	-19	3.80
7	水利基础设施	22.35	0.80	502	--	2.74	1,710	--	3	2.71	--	3.78
8	交通基础设施	0.29	4.30	2,050	2	27.25	12,977	-3	31	0.65	-19	8.84

(图 3: 公募 REITs 市场本月分类交易情况)

资料来源: 同花顺 iFinD, 朱雀基金整理

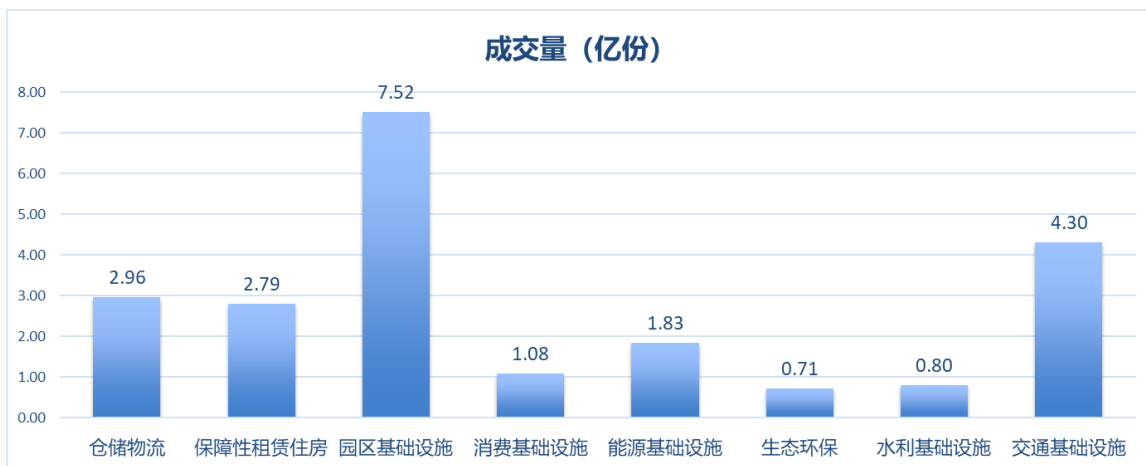


(图 4: 公募 REITs 分类成交额占 REITs 总成交额比重)

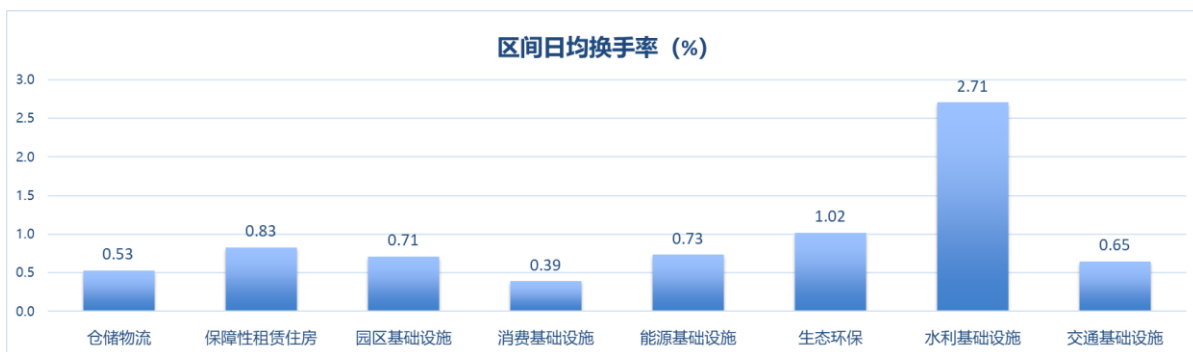
资料来源: 同花顺 iFinD, 朱雀基金整理



(图 5: 公募 REITs 分类成交额-亿元)
资料来源: 同花顺 iFinD, 朱雀基金整理



(图 6: 公募 REITs 分类成交量-亿份)
资料来源: 同花顺 iFinD, 朱雀基金整理



(图 7: 公募 REITs 分类区间日均换手率)
资料来源: 同花顺 iFinD, 朱雀基金整理

从价格表现来看, 本月保租房 (4.53%) + 经营权类板块上涨, 历经前期回调后, 再度演绎贯穿全年的“抗周期”主基调。仓储 (-4.25%)、园区 (-1.55%)、消费 (-0.70%) 等顺周期板块下跌。

从成交情况和换手率来看, 各板块成交活跃度均有所降低 (不考虑本月新发资产类型); 从成交绝对值来看, 交通、园区基础设施本月均有新产品上市, 成交额占比进一步扩大。

(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) (%)	11月30日中债 IRR (%)	IRR(1130)- IRR(1031) (%)	预期现金分派率(%)	P/NAV	P/NAV(1130)-(1031)
1	产权	仓储物流	-4.25	-6.35	6.84	0.35	5.44	0.89	-0.05
2		保障性租赁住房	4.53	21.41	4.52	-0.19	3.61	1.17	0.05
3		园区基础设施	-1.55	-5.80	6.45	0.17	4.88	0.91	-0.01
4		消费基础设施	-0.70	4.69	5.67	0.10	4.77	1.03	-0.01
5	经营权	能源基础设施	1.50	23.69	3.89	-0.15	10.40	1.13	0.00
6		生态环保	0.16	25.80	3.80	-0.02	6.42	1.25	-0.01
7		水利基础设施	22.35	22.35	3.78	--	5.79	1.22	--
8		交通基础设施	0.29	-5.63	8.84	-0.13	9.52	0.92	0.01

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, 24 年下半年发行的产品采用招募说明书相关数据并进行年化处理, 其他已发布 3 季报的产品采用 3 季报中披露的可供分配金额/3*4/最近总市值;

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

本月中债 IRR 出现分化。环保、水利、能源、保租房 (偏债性的品种) 板块动态 IRR 下行至 3.78-4.52% 之间, 消费、产业园区、仓储物流板块的收益率升高至 5.67-6.84% 之间, 交通基础设施 IRR 为 8.84%。

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%-5.5% 之间, 经营权类产品的动态分派率在 5.7%-10.4% 之间。

从 P/NAV 来看, 本月各板块估值仍小幅波动。处于折价区间 (动态 IRR 较高) 的园区、仓储物流、高速公路板块 P/NAV 为 0.89-0.92, 消费基础设施为 1.03, 环保、水利、能源、保租房板块 P/NAV 在 1.13-1.25 之间。



小结：本月权益市场热度有所较低，投资者逐渐回归理性，而 REITs 市场则出现分化，保租房、能源类品种开始反弹，仓储、产业园、消费等产权 REITs 表现不佳。

总体来看，长端利率的持续下行可以为 REITs 这类中风险中收益品种提供良好的发展环境，但不同资产类型反弹的高度与分化的程度，在一定程度上仍将取决于对经济复苏的预期及风险偏好的变化。

(四) 新能源公募 REITs 市场情况

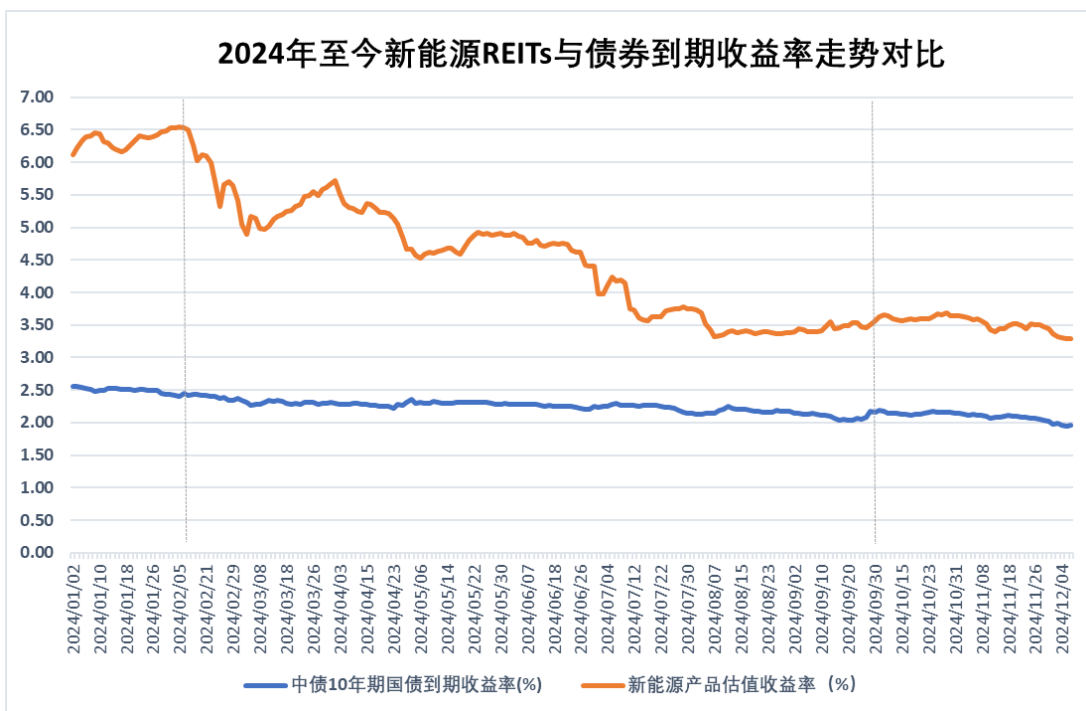
1、二级市场走势

本月新能源板块在连续回调后反弹。

2、估值走势

本月各新能源产品的估值收益率有所下滑，动态估值收益率在 2.76%-3.81% 之间。

3、估值收益率与 10 年期国债到期收益率走势对比



注 1：新能源 REITs 估值收益率取 5 只产品的算术平均值；

注 2：数据截至 2024 年 12 月 6 日。

(图 15: REITs 估值收益率与 10 年期国债到期收益率走势对比情况)

资料来源：同花顺 iFinD，中债，朱雀基金整理



2024 年,国内长端利率持续下行,10 年期国债收益率已破“2%”,由年初的 2.56%降至 1.95%,与此同时,新能源 REITs 平均 IRR 由 6.2%降至 3.3%左右。

具体来看,在 2024 年春节之前,REITs 市场延续了 2023 年以来的阴跌,市场情绪不高;春节后,黄金等避险资产大涨,权益市场上高股息品、种表现优异,9 月末,市场风险偏好转向权益后,新能源 REITs 与债券走势的正相关性进一步增强。11 月,中债 10 年期国债收益率降低 0.12 个百分点,新能源 REITs 平均估值收益率降低 0.21 个百分点。

二、REITs 相关政策

本月，沪深交易所进一步规范 REITs 定期报告披露，完善以“管资产”为核心的存续期信息披露规则体系，督促各市场参与主体归位尽责，持续提升信息披露的及时性、有效性和规范性；地方层面，安徽、贵州、南京等省市发文积极培育 REITs 发展。

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	2024/11/8	《关于进一步促进养老服务消费 提升老年人生活品质的若干措施》	民政部等24部门	支持养老设施纳入基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)发行范围。鼓励各类金融机构按市场化法治化原则支持养老服务体系建设和,着力加大普惠养老服务供给。
2		2024/11/21	《支持苏州工业园区深化开放创新综合试验的若干措施》	商务部	支持苏州工业园区依法依规开展金融改革先行探索;支持符合条件的项目发行基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)。
3		2024/11/25	《中国(浙江)自由贸易试验区大宗商品资源配置枢纽建设方案》	商务部	支持大宗商品储运和相关重点产业发展。鼓励金融机构通过股权投资、债券、私募基金、保险资管产品等多种方式,依法依规为大宗商品储运基础设施建设提供长期稳定的资金支持。支持符合条件的大宗商品储运重点项目发行基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)。
4		2024/11/29	《上海(深圳)证券交易所公开募集基础设施证券投资基金规则适用指引第6号--年度报告(试行)》、《上海(深圳)证券交易所公开募集基础设施证券投资基金规则适用指引第7号--中期报告和季度报告(试行)》	沪深交易所	沪深交易所分别发布基础设施REITs年度报告指引、中期报告和季度报告指引。此举旨在进一步规范基础设施REITs定期报告披露,完善以“管资产”为核心的基础设施REITs存续期信息披露规则体系,督促基础设施REITs市场参与主体归位尽责,持续提升信息披露的及时性、有效性和规范性。
1	地方层面	2024/11/11	《关于支持康养产业高质量发展的意见》	安徽省政府	支持开发医养贷、康养贷等信贷产品,创设康养债券、保险、基金、融资租赁、信托等金融工具,支持保险公司创新康养运营模式。鼓励康养项目探索 REITs、VEP 等新型融资渠道。鼓励政府投资基金支持康养产业发展,
2		2024/11/11	《关于组织申报2024年度江北新区企业上市挂牌奖励的通知》	南京市江北新区管委会	对在江北新区直管区注册纳税且在证券交易所成功发行基础设施公募REITs产品的原始权益人,一次性奖励200万元
3		2024/11/27	《省人民政府办公厅关于印发贵州省全力推动经济持续回升向好若干政策措施的通知》	贵州省政府	实施好政府和社会资本合作新机制,加快推出一批合作示范项目,支持符合条件的民间投资项目发行基础设施REITs。

(图 16: 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. 证监会副主席李明：稳步推进将 REITs 纳入沪深港通各项工作

11 月 18 日，香港交易所举办了互联互通十周年高峰论坛，庆祝香港与内地资本市场互联互通机制开通十周年。逾 400 位嘉宾出席论坛。过去十年，互联互通机制推动了两地金融市场的共同发展。会上，中国证监会副主席李明表示，将继续优化完善互联互通机制，稳步推进人民币股票交易柜台纳入港股通以及将 REITs 纳入沪深港通各项工作。

2. 深交所举办 2024 年第二期基础设施 REITs 高质量发展暨盘活存量资产专场培训

11 月 27 日至 28 日，深交所联合厦门市委金融办、厦门市发改委、厦门市国资委、厦门证监局在厦门举办“2024 年第二期基础设施 REITs 高质量发展暨盘活存量资产专场培训”，推动各市场参与者全面深入了解基础设施 REITs 政策要求。

本次培训共有来自 160 家单位的 280 余名学员参加。培训由证监会债券司、中咨公司、深交所、基金管理人、财务顾问、评估机构、律师事务所、会计师事务所等单位专家进行授课，涵盖基础设施 REITs 监管政策、审核关注要点、存续期管理要求、投资市场分析、大类资产操作要点、资产评估、法律合规、会计税务等。

基础设施 REITs 试点推出以来，国内 REITs 市场稳步发展，制度供给不断完善，资产范围持续扩大，市场运行总体平稳。2024 年，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》，进一步推动 REITs 市场发展。深交所持续完善规则体系，强化二级市场建设，并于近期推出全国首单水利设施 REITs，实现 REITs 高质量扩容增类。

下一步，深交所将深入贯彻党的二十届三中全会精神和新“国九条”要求，按照中国证监会、国家发改委统一部署，加强优质项目孵化培育，提高资产运管质量，注重投资者长期回报提升，推进 REITs 市场高质量发展。

3. 水利投融资改革工作推进会在浙江绍兴召开

11 月 28 日，水利投融资改革工作推进会在浙江绍兴召开，会上，浙江省绍兴市政府介绍了汤浦水库 REITs 申报发行有关情况，水利部党组书记、部长指出：全国首单水利基础设施投资信托基金今年成功发行上市，实现水利 REITs “零”的突破，构建了水利存量资产和新增水利投资的良性循环，打造了拓宽水利长期资金筹措渠道的新型权益融资工具，对盘活水利存量优质资产、回收资金以资本金的形式投入新水利项目建设将发挥示范推动作用。要用好水利 REITs 等工具，构建长效投融资机制，让工程变资产、资产变资本、资本变资金、资金变投资。要充分发挥金融对水利发展的支撑作用，创新水利绿色金融产品和服务，打通水利基础设施价值的实现通道。

（资料来源：港交所、深交所、水利部，朱雀基金整理）

(二) 产品发行情况

1. 本月 1 只水利基础设施、1 只产业园、2 只高速公路 REIT 产品正式在沪深交易所上市

(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	2024/11/8	南京溧水环保基础设施公募REITs项目	南京溧水环境集团有限公司	中介机构选聘	--
2	2024/11/12	东莞交投交通基础设施公募REITs项目	东莞市交通投资集团有限公司	服务机构选聘	中信建投证券
3	2024/11/18	广州越秀消费基础设施公募REITs项目	广州越秀商业地产经营管理有限公司	REITs咨询服务	--
4	2024/11/22	喀纳斯景区文旅基础设施公募REITs项目	新疆津驰投资管理有限责任公司	基金管理人招标	中航基金
5	2024/11/21	浙江中国轻纺城集团消费基础设施公募REITs项目	浙江中国轻纺城集团股份有限公司	中介机构招标	--
6	2024/11/21	云南滇中产业园公募REITs项目	云南省滇中产业发展集团有限责任公司	中介机构招标	流标

(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

已上市公募REIT产品一览表（截至2024年11月30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	**蛇口产业园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)、熙悦尚郡项目(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
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

已上市公募REIT产品一览表（接上页，截至2024年11月30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）
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	508086.SH	**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
41	508002.SH	**百联消费REIT	产权类	消费	2024/8/16	上海百联集团	上海又一城购物中心	23.32
42	508005.SH	**首创奥特莱斯REIT	产权类	消费	2024/8/28	北京首创商业管理有限公司	济南、武汉奥特莱斯购物中心	19.74
43	508022.SH	**津开产业园REIT	产权类	产业园区	2024/9/19	天津泰达产业发展集团有限公司	天津经开区天河数字产业园和大陆汽车厂房产业园	11.99
44	180105.SZ	***广开产业园REIT	产权类	产业园区	2024/9/23	广州开发区控股集团有限公司	广州开发区创新基地、创新大厦园区和创意大厦园区	20.58
45	180603.SZ	**大悦城商业REIT	产权类	消费	2024/9/20	卓远地产(成都)有限公司	成都大悦城购物中心项目	33.23
46	180502.SZ	****蛇口租赁住房REIT	产权类	保租房	2024/10/23	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	13.64
47	180303.SZ	**宝湾物流REIT	产权类	仓储物流	2024/10/29	宝湾国际物流公司	天津、廊坊、南京、嘉兴物流园	12.19
48	508069.SH	**南京交通高速公路REIT	特许经营权类	高速公路	2024/11/1	南京公路发展(集团)有限公司	南京绕城高速公路东南段	29.95
49	508003.SH	**联东科技产业园REIT	产权类	产业园区	2024/11/5	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
50	180701.SZ	**绍兴原水水利REITs	特许经营权类	水利类	2024/11/8	绍兴市原水集团	绍兴市汤浦水库工程	15.92
51	180203.SZ	****招商公路高速公路REIT	特许经营权类	高速公路	2024/11/21	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）	37.75

在审公募REIT产品一览表（截至2024年11月30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	**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
3	**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
4	**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
5	****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
6	**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
7	**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
8	**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
9	**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
10	**科创孵化器产业园REIT	产权类	产业园区	已通过 (2024-09)	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	10.03
11	**南京交通高速公路REIT	特许经营权类	高速公路	已通过 (2024-09)	南京公路发展(集团)有限公司	南京绕越高速公路东南段	29.96
12	**绍兴原水水利REITs	特许经营权类	水利类	注册生效 (2024-09)	绍兴市原水集团	绍兴市汤浦水库工程	15.92
13	**济南能源供热REIT	特许经营权类	供热类	已反馈 (2024-10)	济南热力集团	济南市232段供热管网相关资产及业务	14.60
14	**亦庄产业园REIT	产权类	产业园区	已反馈 (2024-10)	北京亦庄盛元投资开发集团有限公司	北京经开区高端汽车及新能源汽车关键零部件产业园项目	10.26
15	***九州通医药仓储物流REIT	产权类	仓储物流	已反馈 (2024-10)	九州通医药集团物流有限公司	武汉东西湖现代医药仓储物流项目	11.77
16	**顺丰仓储物流REIT	产权类	仓储物流	已问询 (2024-10)	深圳嘉丰产业园管理有限公司	顺丰航空地产公司、武汉丰泰、合肥丰泰分别持有的深圳项目、武汉项目、合肥项目	33.03
17	**成都高投产业园REIT	产权类	产业园区	已通过 (2024-10)	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）	12.45
18	****蒙能清洁能源REIT	特许经营权类	新能源	已通过 (2024-10)	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	10.16
19	****沈阳国际软件园REIT	产权类	产业园区	已受理 (2024-11)	沈阳国际软件园有限公司	沈阳国际软件园一期、二期、昂立信息园	11.84
20	**紫金苏州恒泰租赁住房REIT	产权类	保租房	已受理 (2024-11)	苏州工业园区公租房管理有限公司	苏州工业园区菁英公寓项目	13.42
21	****上海地产租赁住房REIT	产权类	保租房	已受理 (2024-11)	上海地产房屋租赁有限公司	上海市闵行区虹桥项目、江月路项目	12.96
22	****首农产业园REIT	产权类	产业园区	已受理 (2024-11)	北京首农信息产业投资有限公司	北京市海淀区中关村移动智能服务创新园(首农元中心项目)	33.01
23	**金隅智造产业园REIT	产权类	产业园区	已反馈 (2024-11)	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
24	**宁波交投跨海大桥REIT	特许经营权类	高速公路	已通过 (2024-11)	宁波交通投资集团有限公司等	杭州湾跨海大桥	99.00
25	***华威农贸市场REIT	产权类	消费	已问询 (2024-11)	福建华威农商(集团)有限公司	华威西营里农产品交易中心	16.28
26	**外高桥仓储物流REIT	产权类	仓储物流	已通过 (2024-11)	上海外高桥集团股份有限公司	上海浦东外高桥物流园区仓库	10.41

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。