

公募 REITs 季报

(2025 年 2 季度)

目录

一、 公募 REITs 市场整体情况

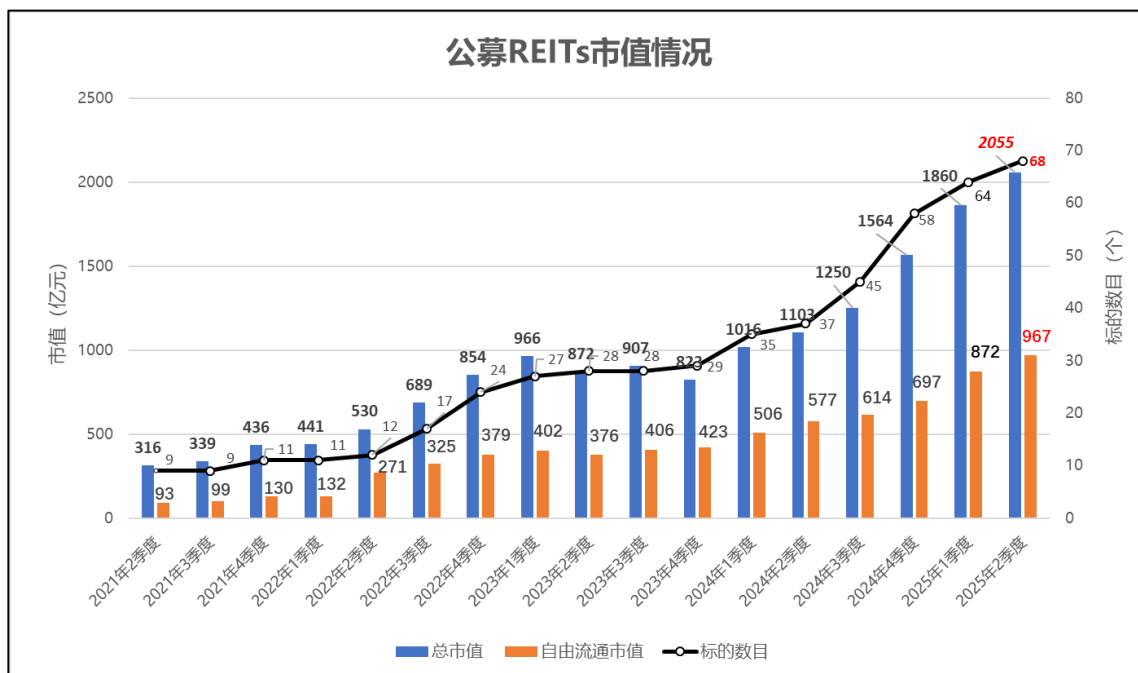
二、 公募 REITs 分类交易情况

三、 公募 REITs 分类估值情况

四、 新能源公募 REITs 市场情况

附：已上市、在审公募 REITs 产品一览表

一、公募 REITs 市场整体情况



(图 1：公募 REITs 市值情况)

资料来源：Wind，朱雀基金整理

截至 2025 年 2 季度末，公募 REITs 累计上市 68 只产品，总市值 2,055 亿元，环比上季度增加 195 亿元，自由流通市值 967 亿元，环比增加 95 亿元。其中，本季度新发产品 4 只，募集总规模 73 亿元，新产品总市值 104 亿元。

本季度 REITs 市场较为强势，中证 REITs（全收益）指数上涨 3.65%，市场日均成交额 55,656 万元，环比（上季度）降低 19%，区间日均换手率为 0.90%，环比降低 24%，但整体量能与换手率仍高于去年 4 季度水平；分月份来看，4 月 REITs 市场在 1 季度大涨后迎来小幅回调，震荡微跌-0.81%，1 季报的披露使得板块间分化较大；5

月市场在短暂回调后迎来上涨 (+3.04%)，市场表现较好；6 月市场在止盈等因素的扰动下冲高回落，指数最终小涨 1.41%。

(图 2：公募 REITs 分月份二级市场情况)

资料来源：Wind，朱雀基金整理

	涨跌幅 (中证 REITs 指数)	涨跌幅图形	同期沪深300 涨跌幅	同期中证综债 指数涨跌幅
4月	-0.81%		-3.00%	1.24%
5月	3.04%		1.85%	-0.03%
6月	1.41%		2.50%	0.53%

本季度整体延续去年年底以来的上涨动能，55 只产品上涨，仅 13 只产品下跌，消费、保租房、公共事业板块产品飘红，产业园部分产品表现较差。

从上市至今涨跌幅来看，共 8 只产品仍处于“破发”状态，占比 12%，集中在产业园和高速公路板块。

序号	REITs市场		最近总市值 (亿元)	发行价 (元)	6月30日收 盘价 (元)	本季度成交 量(万份)	本季度成交额 (万元)	本季度日 均换手率 (%)	6月30日中债 REITs估值收 益率 (%)	本季度涨跌幅 (%)	本年涨跌幅 (%)	上市至今 (含上市首日, 以发行价计) (%)
1	园区基础设施	**蛇口产业园REIT	31	2.31	2.15	29,500	64,835	0.46	6.43%	-6.54	7.40	6.49
2		**合肥高新REIT	14	2.19	1.94	27,652	57,065	0.88	6.53%	-11.64	3.60	1.61
3		**和达高科REIT	12	2.81	2.39	11,262	26,683	0.77	6.44%	-1.50	2.78	-4.27
4		**张江光大REIT	27	2.99	2.84	18,139	52,373	0.44	4.88%	-2.23	13.42	8.27
5		**临港创新产业园REIT	10	4.12	4.90	15,727	72,125	1.64	5.88%	9.05	17.75	30.01
6		**苏园产业REIT	29	3.88	3.27	27,594	96,838	0.64	6.06%	-9.89	0.86	-1.50
7		****东久新经济REIT	20	3.04	3.91	26,658	100,995	1.11	5.91%	4.02	19.37	42.12
8		**中关村REIT	20	3.20	2.17	15,969	33,927	0.38	5.59%	-1.22	3.97	-25.37
9		**湖北科投光谷REIT	14	2.63	2.27	18,785	45,221	0.79	6.34%	-10.01	-4.19	-5.97
10		**津开科工产业园REIT	18	2.40	3.63	4,005	13,572	0.45	2.96%	17.24	38.68	51.81
11		***广开产业园REIT	20	2.57	2.45	6,082	14,927	0.75	6.05%	-1.93	5.62	-2.96
12		**联东科创REIT	21	3.23	4.10	3,816	15,202	0.47	5.11%	10.85	27.42	29.74
13		**南京建邺REIT	14	2.56	3.59	3,134	10,778	0.73	3.49%	7.70	31.16	42.04
14		**重庆两江REIT	15	2.55	3.64	2,989	10,478	0.63	3.30%	16.55	37.92	46.03
15		**成都高投产业园REIT	16	3.13	4.12	5,200	21,478	0.76	3.17%	0.66	18.26	31.42
16		**科创孵化器REIT	10	3.20	3.27	3,700	12,046	0.75	5.05%	2.91	3.61	4.36
17		**金隅制造工场REIT	18	2.84	4.61	5,569	25,195	0.91	0.50%	9.30	26.12	63.97
18		**亦庄产业园REIT	16	2.72	3.92	4,161	16,306	11.56	0.71%	10.33	10.38	43.49
19	产股权类	**金茂商业REIT	14	2.67	3.62	9,731	34,733	1.10	4.06%	14.45	31.30	43.74
20		**物美消费REIT	17	2.38	4.34	7,021	28,241	0.61	-0.32%	19.76	50.21	90.95
21		**华润商业REIT	100	6.90	9.99	9,887	94,711	0.26	3.01%	10.60	21.24	52.32
22		**印力消费REIT	44	3.26	4.36	8,673	37,126	0.41	3.89%	12.43	34.58	41.57
23		**百联消费REIT	34	2.33	3.40	14,102	47,231	0.88	1.12%	17.32	42.43	47.17
24		**首创奥莱REIT	34	2.47	4.28	9,183	38,749	0.78	3.04%	12.20	43.57	75.63
25		**大悦城商业REIT	52	3.32	5.22	4,285	21,503	0.28	1.35%	19.64	47.96	60.34
26		***华威农贸市场REIT	27	3.03	5.33	5,350	27,000	0.74	1.62%	24.63	40.41	82.53
27		**绿发商业REIT	21	3.16	4.30	3,609	15,643	12.03	3.22%	3.36	3.36	34.37
28		仓储物流	****盐田港REIT	21	2.30	2.20	30,597	66,478	0.71	6.29%	-0.93	10.51
29	**普洛斯REIT		74	3.89	3.81	22,546	82,243	0.24	5.65%	4.06	15.35	14.11
30	**京东仓储REIT		18	3.51	3.66	20,209	73,324	1.05	5.28%	3.81	22.51	15.45
31	**深国际REIT		19	2.49	3.10	8,218	24,985	1.15	5.34%	9.55	30.37	28.97
32	**宝湾物流REIT		14	4.06	4.57	3,485	15,355	0.81	5.66%	7.54	19.84	15.06
33	**外高桥REIT		16	2.79	4.03	2,921	11,085	0.59	3.14%	15.46	31.74	47.74
34	**易商仓储物流REIT		28	2.63	3.47	8,555	28,085	0.69	4.94%	14.47	15.76	33.47
35	***九州通医药REIT		17	2.90	4.25	5,494	22,468	0.92	3.60%	13.98	14.63	46.98
36	保障性租赁住房	**顺丰仓储物流REIT	40	3.29	4.05	30,414	115,069	2.16	5.02%	8.41	8.41	23.07
37		****深圳安居REIT	20	2.48	3.95	14,461	53,844	0.99	2.43%	13.45	19.56	72.31
38		**厦门安居REIT	24	2.60	4.84	22,452	95,426	1.19	2.96%	26.27	33.68	104.02
39		**北京保障房REIT	32	2.51	4.44	20,352	87,400	1.08	3.14%	12.73	24.39	90.56
40		****华润有巢REIT	19	2.42	3.82	10,173	34,840	0.53	3.05%	19.45	32.65	72.47
41		**城投宽庭保障房REIT	43	3.05	4.27	15,162	63,411	0.38	4.22%	8.05	18.98	43.82
42		**蛇口租赁住房REIT	21	2.73	4.10	6,440	24,911	0.79	2.50%	12.94	28.39	50.42
43		***上海地产租赁住房REIT	21	2.72	4.12	15,557	59,162	1.73	2.93%	15.62	15.62	50.29
44	能源基础设施	**苏州恒泰保障房REIT	21	2.73	4.19	12,384	51,077	2.95	2.75%	17.59	17.59	52.85
45		**深圳能源REIT	38	5.90	6.29	14,959	94,596	0.86	3.67%	-2.23	1.68	44.68
46		****电投新能源REIT	88	9.80	10.95	9,769	105,256	0.37	2.47%	2.99	13.91	35.76
47		**京能光伏REIT	36	9.78	12.10	4,502	53,392	0.55	0.87%	-1.52	14.91	54.27
48		**电建清洁能源REIT	18	2.68	4.40	6,805	30,022	0.58	2.04%	4.97	15.05	71.53
49		**特变电工新能源REIT	17	3.88	5.75	8,236	44,761	1.53	-0.34%	10.45	14.83	56.24
50		****明阳智能新能源REIT	18	6.41	8.96	1,828	15,645	0.76	-0.87%	8.55	22.84	57.53
51		**蒙能清洁能源REIT	17	5.34	8.59	3,284	27,036	1.39	-2.26%	7.96	25.29	59.40
52	经营权益类	**广州广河REIT	67	13.02	9.60	7,222	68,388	0.22	10.45%	3.41	6.11	-2.09
53		**越秀高速REIT	19	7.10	6.41	4,929	31,944	0.40	6.79%	-0.38	1.56	10.37
54		**沪杭甬REIT	36	8.72	7.29	9,167	69,619	0.38	2.88%	4.82	10.79	28.70
55		**中国铁建REIT	44	9.59	8.80	10,941	99,030	1.26	4.08%	-1.72	4.81	22.80
56		**安徽交控REIT	82	10.88	8.17	16,399	130,922	0.64	8.30%	6.53	23.60	-2.88
57		**中国交建REIT	56	9.40	5.64	27,133	151,703	0.57	11.03%	6.10	19.15	-30.65
58		**江苏交控REIT	29	7.635	7.14	7,254	50,107	1.21	6.06%	10.72	25.10	16.31
59		**山东高速REIT	34	7.46	8.46	7,849	66,209	0.70	4.74%	2.88	15.76	39.39
60		***深高速REIT	22	6.83	7.24	9,864	68,341	0.94	3.81%	8.99	15.17	21.12
61		**河北高速REIT	55	5.70	5.50	4,152	22,801	0.35	7.33%	1.22	7.04	6.45
62		**南京交通高速REIT	36	5.45	7.12	2,257	16,844	0.30	2.16%	10.83	32.56	41.16
63		**高速公路REIT	42	6.99	8.38	4,294	33,727	0.95	3.30%	17.89	37.15	32.27
64		**宁波交投REIT	103	8.09	10.30	4,682	48,792	0.39	-0.57%	6.76	21.56	31.87
65		公共事业	**绍兴源水水利REIT	27	2.83	4.49	9,024	39,975	0.81	1.67%	12.44	17.71
66	**首钢绿能REIT		12	13.38	12.50	2,995	37,232	0.63	5.08%	1.63	2.44	30.38
67	**首创水务REIT		19	3.7	3.84	15,856	61,032	1.08	2.66%	0.97	3.74	33.65
68	**济南能源供热REIT		26	7.48	13.18	2,215	27,811	0.75	1.13%	15.56	34.49	74.84

(图 3: 公募 REITs 市场本季度交易情况)

资料来源: Wind, 朱雀基金整理

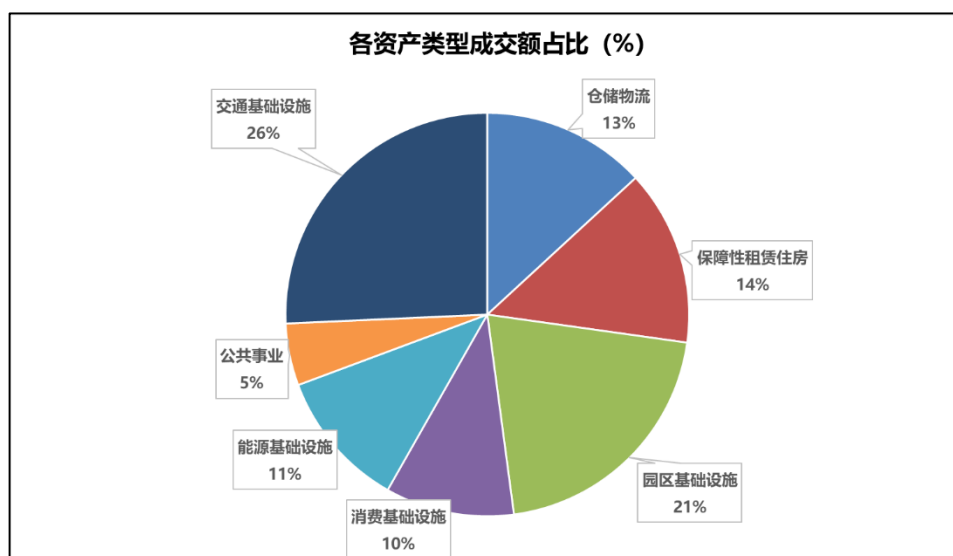
二、公募 REITs 分类交易情况

资产类型		本季度涨跌幅(%)	成交量 (亿份)	日均成交量 (万份)	环比上季度(%)	成交金额 (亿元)	日均成交额 (万元)	环比上季度(%)	总成交额占REITs总 成交额比重 (%)	区间日均换 手率 (%)	环比上季度(%)	6月30日中债REITs估 值收益率 (%)
产权	仓储物流	7.54	13.24	2,207	-15	43.91	7,318	-8	13%	0.88	-49	5.17
	保障性租赁住房	14.91	11.70	1,950	-11	47.01	7,835	-1	14%	1.12	-29	3.14
	园区基础设施	1.55	22.99	3,832	-30	69.00	11,501	-29	21%	1.21	-5	4.77
	消费基础设施	14.29	7.18	1,197	-27	34.49	5,749	-16	10%	1.22	-2	2.47
经营权	能源基础设施	2.92	4.94	823	-28	37.07	6,178	-25	11%	0.68	-30	1.56
	公共事业	9.23	3.01	501	-35	16.61	2,768	-31	5%	0.83	-55	2.23
	交通基础设施	5.92	11.61	1,936	-26	85.84	14,307	-21	26%	0.58	-30	5.43

(图 4: 公募 REITs 市场本季度分类交易情况)

资料来源: Wind, 朱雀基金整理

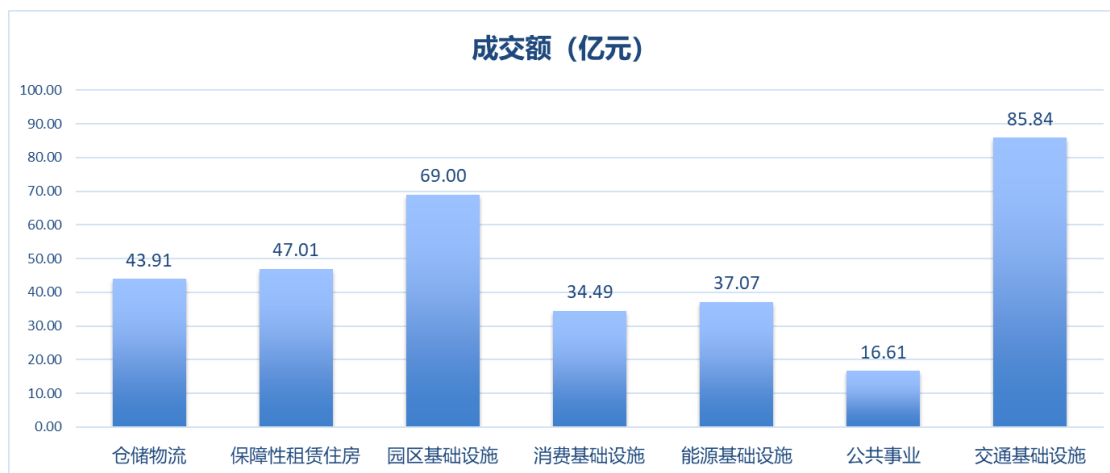
从价格表现来看, 本季度延续 1 季度趋势, 产权类总体强于经营权类资产, 保租房 (14.9%) 和消费基础设施 (14.3%) 依然是表现最佳的板块。经营权类方面, 公共事业 (供热、垃圾焚烧、水利水务等) 板块 (9.2%) 表现较好。产业园 (1.6%) 和能源 (2.9%) 板块受 1 季报及预期的影响, 涨幅相对较小。



(图 5: 公募 REITs 分类成交额占 REITs 总成交额比重)

资料来源: Wind, 朱雀基金整理

从成交占比来看，交通（26%）、园区（21%）基础设施仍为市场成交额占比最大的资产类型。



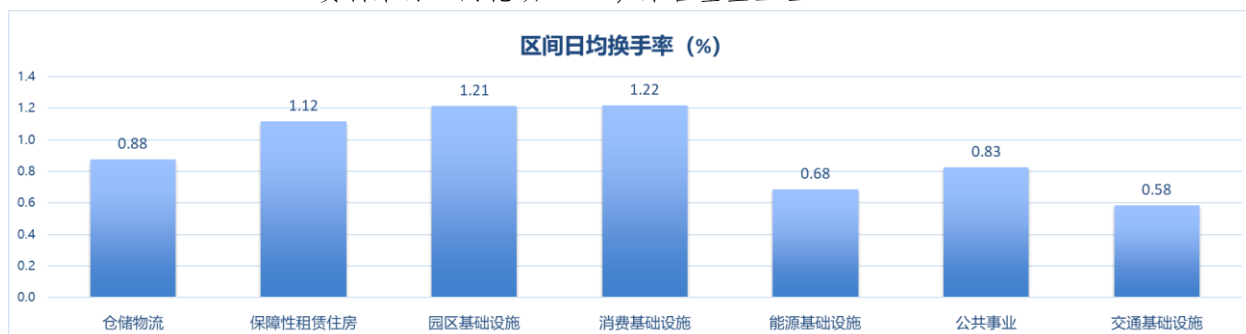
(图 6：公募 REITs 分类成交额-亿元)

资料来源：Wind，朱雀基金整理



(图 7：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 8：公募 REITs 分类区间日均换手率)

资料来源：Wind，朱雀基金整理

本季度整体呈缩量态势，各板块成交量、成交额及换手率均较 1

季度有所下滑。

三、公募 REITs 分类估值情况

资产类型		最近总市值 (亿元)	本季度涨跌幅(%)	上市至今涨跌幅 (含上市首日) (%)	6月30日中债IRR (%)	IRR(250630)- IRR(250331) (%)	预期现金分派率(%)	P/NAV	P/NAV(250630) -(250331)
产权	仓储物流	247	7.54	23.23	5.17	-0.42	3.92	1.21	0.08
	保障性租赁住房	200	14.91	66.47	3.14	-0.57	2.47	1.62	0.21
	园区基础设施	323	1.55	18.82	4.77	-0.21	3.91	1.16	0.02
	消费基础设施	344	14.29	56.79	2.47	-1.03	4.12	1.53	0.17
经营权	能源基础设施	232	2.92	47.79	1.56	-0.36	3.72	1.35	0.01
	公共事业	85	9.23	55.40	2.23	-0.58	5.40	1.53	0.11
	交通基础设施	625	5.92	14.18	5.43	-0.79	9.31	1.13	0.03

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 2025 年 1 季报的产品采用 1 季报可供分配金额并进行年化处理, 其他未发布 1 季报的增量产品采用招募说明书中披露 2025 年可供分配金额计;

注 3: P/NAV 中的 NAV 采用基金最新净值进行预估, 数据来源于 Wind;

(图 9: 公募 REITs 市场本季度分类估值情况)

资料来源: Wind, 朱雀基金整理

本季度中债 IRR 继续全部下行。公共事业、能源、消费板块动态 IRR 已下行至 1.5-2.5%之间; 仓储、园区、交通基础设施 IRR 相对较高, 在 4.7%-5.5%之间。

从预期现金分派率来看, 各类产品的预期分派率继续下行。产权类产品动态分派率在 2.4%-4.2%之间, 经营权类产品的动态分派率在 3.7%-9.3%之间。

从 P/NAV 来看, REITs 市场整体估值中枢进一步抬升。涨幅较大的保租房、消费、公共事业板块 P/NAV 已升至 1.53-1.62 之间, 其他板块在 1.13-1.35 之间。



四、新能源公募 REITs 市场情况

(一) 二级市场走势

本季度新能源产品涨跌幅在-1.52%至 10.45%之间。

两只光伏产品表现分化极大,在一定程度上这体现了投资人对同类资产差异化特征的识别。另外,两只陆上风电 REIT 表现稳定,涨幅在 8%左右。

(二) 估值走势

随着本季度的继续上涨,新能源板块动态估值收益率降至-2.26%-2.47%之间,较上市首日大幅下滑。目前阶段可以结合 REITs 市场整体配置需求、二季报情况、资产未来预期等因素综合判断产品优劣。

(三) 估值收益率与 10 年期国债到期收益率走势

2025 年 2 季度,国内利率环境继续适度宽松,10 年期国债收益率由 1.81%降至 1.65%,分月份来看,4 月国债收益率降幅较大,5-6 月份总体保持稳定。新能源产品的动态 IRR 在二季度总体下行。从 REITs 市场整体上看,今年上半年市场的配置需求、热度远超 2024 年,市场情绪与快速的上涨造成全市场股性增强,结合其他因素,观望情绪加重。



小结：本季度 REITs 市场继续演绎一季度的强势逻辑。一方面国内利率继续下行创造宽松环境,另一方面关税扰动、外部因素频发,市场进一步演绎 REITs 的“避险”逻辑,配置需求高于产品供给。值得注意的是,6 月最后一周 REITs 市场连续下跌,一方面投资者在快速上涨后或有止盈需求,另一方面权益市场连续上行或对 REITs 形成“跷跷板”效应,后续需持续关注外部权益市场对 REITs 配置需求的影响,同时密切关注部分优质产品在估值修复后潜在的机会。

已上市公募REIT产品一览表（截至2025年6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
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	鄂黄高速	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	长沙梅溪湖秀秀城	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

已上市公募REIT产品一览表（截至2025年6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）
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有限公司	毫阜高速（安徽省亳州-阜阳段）	37.75
52	508097.SH	**南京建邺REIT	产权类	产业园区	2024/12/3	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
53	180402.SZ	**蒙能清洁能源REIT	特许经营权类	能源基础设施	2024/12/10	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	10.67
54	508010.SH	**重庆两江REIT	产权类	产业园区	2024/12/11	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
55	180106.SZ	**成都高投产业园REIT	产权类	产业园区	2024/12/19	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
56	508048.SH	**外高桥REIT	产权类	仓储物流	2024/12/25	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
57	508036.SH	**宁波交投REIT	特许经营权类	高速公路	2024/12/26	宁波交通投资集团有限公司等	杭州湾跨海大桥	99.00
58	508012.SH	**科创REIT	产权类	产业园区	2024/12/31	上海杨浦科技创业中心有限公司	上海杨科创园定路园区1号楼、3号楼及新江湾城湾谷科技园B5栋	10.03
59	180605.SZ	**易商仓储物流REIT	产权类	仓储物流	2025/1/24	易商集团	富莱德昆山物流园(一期、二期、三期)	24.35
60	508078.SH	**华威农贸市场REIT	产权类	消费	2025/1/24	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
61	508087.SH	**济南能源供热REIT	特许经营权类	公共事业	2025/2/17	济南热力集团	济南市232段供热管网相关资产及业务	14.96
62	508092.SH	**金隅智造工场REIT	产权类	产业园区	2025/2/26	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
63	508084.SH	**九州通医药仓储物流REIT	产权类	仓储物流	2025/2/27	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
64	508055.SH	**上海地产租赁住房REIT	产权类	保租房	2025/3/31	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
65	180305.SZ	**顺丰仓储物流REIT	产权类	仓储物流	2025/4/21	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	32.90
66	508085.SH	**苏州恒泰保租房REIT	产权类	保租房	2025/5/21	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	13.67
67	508080.SH	**亦庄产业园REIT	产权类	产业园区	2025/6/26	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	10.88
68	180606.SZ	**中国绿发商业REIT	产权类	产业园区	2025/6/27	山东鲁能商业管理有限公司	山东济南领秀城贵和购物中心	15.80

在审公募REIT产品一览表（截至2025年6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	****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
5	****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
6	**有巢REIT扩募项目	产权类	保租房	已反馈（2024-12月）	有巢住房租赁（深圳）有限公司	上海市闵行区马桥镇保租房项目	10.37
7	**临港创新产业园REIT扩募项目	产权类	产业园区	已反馈（2024-12月）	上海临港控股股份有限公司	上海漕河泾科技绿洲康桥园区	16.93
8	****首农产业园REIT	产权类	产业园区	已反馈（2025-1月）	北京首农信息产业投资有限公司	北京市海淀区西二旗西路16号院项目	33.01
9	**中外运仓储物流REIT	产权类	仓储物流	已反馈（2025-2月）	中国外运股份有限公司	瑞达无锡、昆山物流项目、金华物流项目、昆山千灯物流项目、天津建合物流项目、成都空港物流项目	11.56
10	**华电清洁能源REIT	特许经营权类	能源	已受理（2025-3月）	华电国际电力股份有限公司,杭州市燃气集团有限公司,杭州钱塘新区产业发展集团有限公司	杭州华电江东天然气热电联产项目	16.03
11	**润泽科技数据中心REIT	产权类	数据中心	已受理（2025-3月）	润泽科技发展有限公司	润泽(廊坊)国际信息港 A-18数据中心项目	42.03
12	**万国数据中心REIT	产权类	数据中心	已受理（2025-3月）	万国数据控股有限公司	国金数据中心项目(包含2栋数据中心楼)	21.95
13	**京能光伏REIT扩募项目	特许经营权类	新能源	已反馈（2025-04）	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
14	****东久新经济产业园REIT扩募项目	产权类	产业园区	已反馈（2025-4月）	东久工业地产投资有限公司	东久(南通)智造园、东久(重庆)智造园一期	42.00
15	**唯品会奥特莱斯消费REIT	产权类	消费基础设施	已反馈（2025-5月）	杉杉商业集团有限公司	宁波市海曙区奥特莱斯项目	29.70
16	**凯德商业REIT	产权类	消费基础设施	已受理（2025-5月）	凯德集团（跨国）	长沙雨花亭、广州云尚凯德广场项目	27.65
17	**中核清洁能源REIT	特许经营权类	能源	已受理（2025-6月）	新疆新华水电投资股份有限公司	新疆和田喀拉喀什河波波娜水电站项目	13.72
18	**中海商业REIT	产权类	消费基础设施	已受理（2025-6月）	中海环宇商业发展(深圳)有限公司	佛山市南海区购物中心项目“映月湖环宇城”	13.55
19	**安博仓储物流REIT	产权类	仓储物流	已申报（2025-6月）	安博集团（跨国）	杭州一期、贵州物流园项目	22.49
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。