

评级：无评级

分析师：由子沛

执业证书编号：S0740523020005

Email: youzp@zts.com.cn

分析师：陈希瑞

执业证书编号：S0740524070002

Email: chenxr@zts.com.cn

分析师：李焱

执业证书编号：S0740520110003

Email: liyao01@zts.com.cn

分析师：侯希得

执业证书编号：S0740523080001

Email: houxd@zts.com.cn

基本状况

上市公司数	63
行业总市值(亿元)	1800.00
行业流通市值(亿元)	830.29

行业-市场走势对比



相关报告

- 《本周多单 REITs 启动询价》
2024-11-24
- 《销售改善，政策刺激显效果》
2024-11-19
- 《两单 REITs 变更回收资金投向》
2024-11-17

报告摘要

■ 本周行情回顾：

本周 REITs 指数上涨 1.07%，沪深 300 累计下跌 2.29%，中证 500 指数下跌 2.10%，中证全债指数上涨 0.01%，中债 1 年期国债指数下跌 0.07%，中债 10 年期国债指数上涨 0.01%，中证转债指数下跌 1.37%。上市以来 REITs 与十年期国债、一年期国债、中证转债相关性分别为-0.13、-0.25、0.62，与沪深 300、中证 500 相关性分别为 0.28、0.35。

■ 行业基本情况：

重点事件：1) 易方达深高速、嘉实中国电建 2 只 REITs 发布基金份额解除限售的公告。2) 招商高速公路和华泰江苏交控 2 只 REITs 发布二月运营数据。3) 华夏华润有巢 REIT 变更回收资金投向，同时调整其他项目的拟使用募集资金规模。4) 博时津开产业园 REIT 举办 2025 年第一次投资者开放日活动。5) 中信建投明阳 REIT 发布暨满增持计划实施计划的公告，由于二级市场交易价格持续高于增持策略价格区间上限，江苏公司未实施增持操作。6) 中信建投明阳 REIT 发布关于保理融资安排的临时公告，项目公司开展附有追索权的国内保理业务，额度为 1.1 亿，授信期限 24 个月。7) 汇添富上海地产 REIT 网下发售 1.05 亿份，有效认购申请确认比例为 0.57%；向公众投资者发售 0.45 亿份，有效认购申请确认比例为 0.20%。8) 南方顺丰物流 REIT 发售价格为 3.290 元/份，总份额为 10.00 亿份，初始战略配售基金份额为 7.00 亿份，网下初始发售基金份额为 2.20 亿份，拟认购数量为网下认购 76.95 倍。

交易量：本周 REITs 交易活跃度降低，周内交易金额为 30.4 亿 (-1.8%)，日均换手率为 0.7% (0.0pct)，其中，高速公路 6.7 亿(-12.0%)、0.5%(-0.1pct)，生态环保 1.6 亿(-9.6%)、1.0%(-0.1pct)，清洁能源 4.0 亿(-5.6%)、0.8%(0.0pct)，产业园区 5.3 亿 (-22.1%)、0.6%(-0.1pct)，仓储物流 4.5 亿(+96.1%)、0.9%(+0.4pct)，保租房 3.5 亿(-27.0%)、0.9%(-0.3pct)，消费类 4.9 亿(+37.5%)、0.9%(+0.3pct)。

投资建议：近期经济稳定运行的总基调没有变，债券收益率低位区间震荡，长期看 REITs 具备较强配置属性，建议投资者关注板块轮动及扩募带来投资机会。此外关注宏观环境、政策环境、基础设施资产运营基本面改善等带来的机会，另外需注意防范回撤风险。

风险提示：二级市场价格大幅波动风险；研究报告中使用的公开资料可能存在信息滞后或更新不及时的风险；相关支持政策调整风险。

内容目录

1.主要事件梳理	3
本周市场动态	3
2.本周市场表现	5
本周主要指数市场表现	5
本周 REITs 市场价格表现	6
本周 REITs 及对应股票板块表现	8
本周 REITs 市场交易情况	9
本周 REITs 估值情况	10
项目审批进展	11
投资观点	13
风险提示	13

图表目录

图表 1: 本周已上市 REITs 公告汇总	3
图表 2: 本周主要指数市场表现	5
图表 3: REITs 与股市相关性	6
图表 4: REITs 与债券的走势情况	6
图表 5: REITs 指数整体表现	6
图表 6: 本周 REITs 市场表现	7
图表 7: REITs 指数与对应板块相关性	8
图表 8: 高速公路 REITs 及相关板块整体表现	8
图表 9: 市政环保 REITs 及相关板块整体表现	8
图表 10: 清洁能源 REITs 及相关板块整体表现	9
图表 11: 产业园区 REITs 及相关板块整体表现	9
图表 12: 仓储物流 REITs 及相关板块整体表现	9
图表 13: 保租房 REITs 及相关板块整体表现	9
图表 14: 消费类 REITs 及相关板块整体表现	9
图表 15: 本周各个板块 REITs 交易情况	10
图表 16: 本周 REITs 估值情况	10
图表 17: 本周 REITs 项目审批进展	12

1. 主要事件梳理

本周市场动态

1) 易方达深高速、嘉实中国电建 2 只 REITs 发布基金份额解除限售的公告。2) 招商高速公路和华泰江苏交控 2 只 REITs 发布二月运营数据。3) 华夏华润有巢 REIT 变更回收资金投向, 同时调整其他项目的拟使用募集资金规模。4) 博时津开产业园 REIT 举办 2025 年第一次投资者开放日活动。5) 中信建投明阳 REIT 发布暨满增持计划实施计划的公告, 由于二级市场交易价格持续高于增持策略价格区间上限, 江苏公司未实施增持操作。6) 中信建投明阳 REIT 发布关于保理融资安排的临时公告, 项目公司开展附有追索权的国内保理业务, 签署相关合同, 保理业务合同授信额度为 111,000,000.00 元, 授信期限 24 个月。7) 汇添富上海地产 REIT 网下发售 1.05 亿份, 有效认购申请确认比例为 0.57%; 向公众投资者发售 0.45 亿份, 有效认购申请确认比例为 0.20%。8) 南方顺丰物流 REIT 发售价格为 3.290 元/份, 总份额为 10.00 亿份, 初始战略配售基金份额为 7.00 亿份, 网下初始发售基金份额为 2.20 亿份, 拟认购数量为网下认购 76.95 倍。

图表 1: 本周已上市 REITs 公告汇总

主体	时间	文件名称	内容
易方达深高速 REIT	2025/3/17	易方达深高速高速公路封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的公告	发布基金份额解除限售的提示性公告, 部分战略配售份额将于 2025 年 3 月 31 日解除限售。本次场内解除限售份额为 55,677,000 份, 场外解除锁定份额为 64,323,000 份, 合计 120,000,000 份。本次解禁后, 可流通份额合计为 180,000,000 份, 占本基金全部基金份额的 60.00%。
汇添富上海地产租赁住房 REIT	2025/3/17	汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 公众投资者发售部分提前结束募集并进行比例配售的公告	原定公众投资者募集期限为 2025 年 3 月 17 日至 2025 年 3 月 18 日(含), 因该基金公众投资者累计有效认购规模已超过本次公众投资者的初始募集上限, 故公众投资者募集期于 2025 年 3 月 17 日提前结束。公众投资者有效认购申请采用“全程比例配售”原则予以确认, 未确认部分的认购款项将在募集期结束后退还给投资者。战略投资者和网下投资者的募集期限保持不变, 仍为 2025 年 3 月 17 日至 2025 年 3 月 18 日。最终回拨及配售比例将另行公告。
南方顺丰物流 REIT	2025/3/18	南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告	发布基金份额发售公告, 发售价格为 3.290 元/份, 总份额为 10.00 亿份, 初始战略配售基金份额为 7.00 亿份, 网下初始发售基金份额为 2.20 亿份, 拟认购数量为网下认购 76.95 倍。募集时间为 2025 年 3 月 21 日至 2025 年 3 月 24 日。
招商高速公路 REIT	2025/3/19	招商基金招商公路高速公路封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目 2025 年 2 月主要运营数据的公告	其下项目 招商高速公路 REIT 公布 2 月 主要运营数据, 当月日均车流量 16,277 次, 环比变动 -19.0%, 同比变动 12.9%, 2025 年 累积日均 18,278 辆次, 同比变动 25.4%; 路费收入板块当月收入 3,009 万, 环比变动 -30.9%, 当月同比变动 18.0%, 2025 年 累积 7,366 万元, 同比变动 16.7%。
汇添富上海地产租赁住房 REIT	2025/3/19	汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 认购申请确认比例结果的公告	该基金发售基金份额为 5 亿份, 初始战略配售基金份额为 3.5 亿份, 有效认购申请确认比例为 100.00%; 网下发售的初始基金份额为 1.05 亿份, 有效认购申请确认比例为 0.57%; 向公众投资者发售的份额为 0.45 亿份, 有效认购申请确认比例为 0.20%。

华夏华润有巢 REIT	2025/3/20	华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书更新	发布了基金原始权益人变更回收资金投向的公告。有巢深圳通过基础设施证券投资基金发行获得的净回收资金共计 597,838,077.00 元。此次变更后, 新增上海丰翔路项目、深圳光明凤凰项目、深圳光明玉塘项目、东莞松山湖项目、深圳龙岗建设路项目、深圳宝安桥头 II 期项目、大连瑞府项目和成都静安府项目作为募投项目, 同时调整其他项目的拟使用募集资金规模, 并将净回收资金用于存量资产并购, 资产类型为租赁住房。
华泰江苏交控 REIT	2025/3/20	华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金关于二零二五年二月主要运营数据的公告	其下项目沪苏浙高速公路公布 2025 年 2 月主要运营数据, 当月日均车流量 39,140 次, 环比变动-14.24%, 同比变动 16.11%, 2025 年累积日均 42,555 辆次, 同比变动 17.27%; 路费收入板块当月收入 2,816.91 万元, 环比变动-24.95%, 当月同比变动 15.59%, 2025 年累积 6,570.20 万元, 同比变动 17.11%。
易方达深高速 REIT	2025/3/20	易方达深高速高速公路封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的第一次提示性公告	发布基金份额解除限售的提示性公告, 将于 2025 年 3 月 31 日解除限售。本次场内解除限售份额及场外解除锁定份额共计 120,000,000 份, 其中场内解除限售份额为 55,677,000 份, 场外解除锁定份额为 64,323,000 份。解禁后, 可流通份额合计为 180,000,000 份, 占本基金全部基金份额的 60.00%。
嘉实中国电建 REIT	2025/3/20	嘉实中国电建清洁能源封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的提示性公告	发布基金份额解除限售的提示性公告, 将于 2025 年 3 月 28 日解除限售。本次解除限售份额为 76,000,000 份, 均为场内份额解除限售, 无场外份额解除锁定。解禁后, 可流通份额合计为 196,000,000 份, 占本基金全部基金份额的 49.00%。
博时津开产业园 REIT	2025/3/20	博时津开科工产业园封闭式基础设施证券投资基金关于举办 2025 年第一次投资者开放日活动的公告	计划于 2025 年 4 月 2 日举行 2025 年第一次投资者开放日活动, 活动内容包括运营管理机构负责人及基金经理介绍、投资人问答以及项目现场调研。
国君临港产业园 REIT	2025/3/20	国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金基金经理变更公告	原基金经理王瀚霆因工作调整离任, 离任日期为 2025 年 3 月 21 日。同时, 增聘刘敏为基金经理, 任职日期为 2025 年 3 月 21 日。刘敏具有 5 年以上不动产运营管理经验, 曾任职于大昌行投资管理(上海)有限公司、珠海万纬物流发展有限公司, 2022 年加入上海国泰君安证券资产管理有限公司, 现任职于不动产投资部。
中信建投明阳 REIT	2025/3/20	中信建投明阳智能新能源封闭式基础设施证券投资基金关于保理融资安排的临时公告	发布关于保理融资安排的临时公告, 项目公司克什克腾旗明阳新能源有限公司(克旗明阳)与中信银行股份有限公司沧州分行开展附有追索权的国内保理业务, 签署相关合同, 保理业务合同授信额度为 111,000,000.00 元, 授信期限 24 个月, 保理融资利率为保理款项发放时 1 年期 LPR 减 55 个基点。本次融资金额为 102,870,578.66 元, 占基金最近一期期末净资产比例为 8.31%。
建投国电投 REIT	2025/3/21	中信建投国家电投新能源封闭式基础设施证券投资基金关于基金原始权益人增持期间届满暨	发布基金原始权益人增持期间届满暨增持计划实施情况的公告。原始权益人国家电投集团江苏电力有限公司自 2024 年 3 月 22 日起计划增持基金份额, 增持份额不超过 19,559,613.00 份, 占基金已发行总份额的 2.44%。截至 2025

		增持计划实施情况的公告	年3月22日,增持计划期限已届满。由于基金二级市场交易价格持续高于增持策略价格区间上限,江苏公司未实施增持操作。
南方顺丰物流 REIT	2025/3/21	南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金公众投资者发售部分提前结束募集并进行比例配售的公告	原定公众投资者募集期限为2025年3月21日起至2025年3月24日(含)。因该基金公众投资者累计有效认购申请份额已超过本次公众投资者的募集上限,故公众投资者募集期于2025年3月21日提前结束。
汇添富上海地产租赁住房 REIT	2025/3/21	汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同生效公告	发布了基金合同生效的公告;基金合同于2025年3月21日生效,基金募集份额为5亿份,认购价格为2.724元/份,募集金额为13.62亿元。


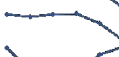







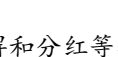
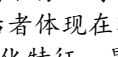
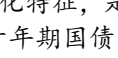
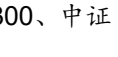



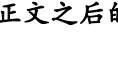

来源: Wind、基金公告、中泰证券研究所

2. 本周市场表现

本周主要指数市场表现

- 本周 REITs 指数上涨 1.07%，沪深 300 累计下跌 2.29%，中证 500 指数下跌 2.10%，中证全债指数上涨 0.01%，中债 1 年期国债指数下跌 0.07%，中债 10 年期国债指数上涨 0.01%，中证转债指数下跌 1.37%。上市以来 REITs 与十年期国债、一年期国债、中证转债相关性分别为 -0.13、-0.25、0.62，与沪深 300、中证 500 相关性分别为 0.28、0.35。

图表 2：本周主要指数市场表现

	名称	现价	周变动(%)	近一个月变动(%)	年初至今涨幅	上市至今涨幅	近一周走势	近一月走势
000001.SH	上证综指	3364.83	-1.60	1.32	0.39	-4.55		
000300.SH	沪深300指数	3914.70	-2.29	0.63	-0.51	-23.28		
000905.SH	中证500指数	5971.93	-2.10	1.91	4.30	-10.30		
000852.SH	中证1000指数	6405.61	-2.52	2.16	7.52	-6.67		
h11001.CSI	中证全债指数	255.36	0.01	-0.71	-1.00	21.53		
000012.SH	上证国债指数	222.45	-0.03	-0.34	-0.07	19.17		
CBA14103	中债1年期国债指数	136.09	-0.07	-0.04	-0.18	4.86		
CBA04503	中债10年期国债指数	130.33	0.01	-0.79	-1.61	11.09		
CBA02003	中债企业债总指数	89.63	0.07	-0.20	-0.75	2.33		
000832.CSI	中证转债	430.48	-1.37	0.14	3.84	14.43		
801280.SI	房地产(申万)	2632.73	-2.32	1.35	2.28	-7.85		
932006.CSI	中证REITs(收盘)	859.70	1.07	2.35	8.88	-14.03		
932047.CSI	中证REITs(收盘)全收益	1057.99	1.07	2.40	9.31	5.80		

来源: Wind、中泰证券研究所

- 公募 REITs 区别于股、债、汇等资产,但因资本利得和分红等特性又具备股性和债性的特征。前者体现在二级市场价格的波动,后者体现在有稳定的高比例分红,在收益表现上和股市、债市的相关度呈现差异化特征,是分散投资风险、优化投资组合表现的合意标的。上市以来 REITs 与十年期国债、一年期国债、中证转债相关性分别为 -0.18、-0.29、0.60,与沪深 300、中证 500 相关性分别为 0.29、0.35。

图表 3: REITs 与股市相关性



来源: Wind, 中泰证券研究所

图表 4: REITs 与债券的走势情况



来源: Wind, 中泰证券研究所

本周 REITs 市场价格表现

- 本周 59 支 REITs 上涨, 0 支持平, 4 支下跌, 整体上涨 1.07%, 其中招商蛇口保障房 REIT 涨幅最大为 5.00%, 国金中国铁建 REIT 跌幅最大为 0.58%, 同期沪深 300 下跌 2.29%, 中证 500 指数下跌 2.10%, 中证全债指数上涨 0.01%, 中债 1 年期国债指数下跌 0.07%, 中债 10 年期国债指数上涨 0.01%, 中证转债指数下跌 1.37%。

图表 5: REITs 指数整体表现



来源: Wind, 中泰证券研究所

图表 6: 本周 REITs 市场表现

资产类型	代码	名称	收盘价/元	日变动	近一周变动	近一月变动	年初至今涨幅	上市至今涨幅	近一周走势
高速公路	508001.SH	浙商沪杭甬REIT	7.459	0.04	0.46	2.61	5.59	22.87	
	180201.SZ	平安广州广河REIT	9.434	-0.17	0.82	-1.47	2.63	-5.64	
	180202.SZ	华夏越秀高速REIT	6.471	0.00	0.95	1.35	1.59	10.36	
	508018.SH	华夏中国交建REIT	5.386	0.67	0.97	4.62	11.98	-34.87	
	508008.SH	国金中国铁建REIT	9.425	-0.01	-0.58	2.72	6.81	24.97	
	508066.SH	华泰江苏交控REIT	6.612	0.03	2.35	1.88	12.37	4.54	
	508009.SH	中金安徽交控REIT	7.670	0.17	1.37	2.61	14.02	-10.07	
	508007.SH	中金山东高速REIT	8.430	0.66	3.36	3.73	10.05	34.72	
	508033.SH	易方达深高速REIT	6.740	-0.15	0.97	2.56	5.54	10.75	
	508086.SH	工银河北高速REIT	5.445	-0.09	0.28	0.31	4.31	3.36	
	508069.SH	华夏南京高速REIT	6.775	0.59	1.76	-0.76	16.81	24.27	
	180203.SZ	招商高速REIT	7.259	0.43	2.37	7.57	15.94	10.68	
	508036.SH	平安宁波高投REIT	9.646	-0.27	0.42	0.64	9.60	19.26	
市政环保	180801.SZ	中航首钢绿能REIT	12.758	-0.33	0.85	-0.95	0.06	28.87	
	508006.SH	富国首创水务REIT	3.939	0.43	1.05	-0.83	2.02	32.33	
	180701.SZ	银华绍兴水利REIT	4.032	0.75	0.88	-1.39	2.10	42.57	
	508087.SH	国君济南供热REIT	11.099	0.33	0.53	3.77	48.38	48.38	
清洁能源	180401.SZ	鹏华深圳能源REIT	6.505	0.08	2.28	3.58	2.85	45.85	
	508028.SH	建投国电投REIT	11.050	-0.43	1.21	-0.67	8.38	31.42	
	508096.SH	中航京能光伏REIT	12.035	0.45	1.19	0.96	14.71	53.06	
	508026.SH	嘉实中国电建REIT	4.265	0.47	3.29	7.99	8.75	63.02	
	508089.SH	华夏特变电工REIT	5.197	1.15	1.48	-1.87	2.12	40.08	
	508015.SH	中信建投明阳REIT	8.377	2.37	4.75	5.50	7.21	37.03	
	180402.SZ	工银蒙能能源REIT	7.590	1.38	3.35	10.11	11.52	42.21	
产业园区	180101.SZ	博时蛇口产业园REIT	2.339	-0.43	1.87	-0.38	14.10	14.87	
	508027.SH	东吴苏园产业园REIT	3.732	-0.43	0.08	-1.40	11.17	8.15	
	508000.SH	华安张江产业园REIT	2.959	-0.44	0.82	-1.27	16.82	10.82	
	508099.SH	建信中关村REIT	2.209	-0.09	0.50	-3.24	4.94	-24.89	
	180102.SZ	华夏合肥高新REIT	2.226	-0.71	3.10	-2.07	17.21	14.54	
	508021.SH	国君临港产业园REIT	4.471	-1.28	0.13	0.93	4.58	14.80	
	508088.SH	国君东久产业园REIT	3.786	-1.30	1.83	-0.76	12.01	33.04	
	180103.SZ	华夏和达高科REIT	2.468	-0.48	2.15	-2.30	3.92	-4.03	
	508019.SH	中金科投光谷REIT	2.568	-0.31	1.10	-3.06	9.07	5.14	
	508022.SH	博时津开产业园REIT	3.085	-0.55	1.85	-0.80	17.66	28.65	
	180105.SZ	易方达广开REIT	2.563	0.04	1.30	-1.16	8.33	-0.39	
	508003.SH	中金联东产业园REIT	3.630	-0.55	1.65	1.74	10.27	12.24	
	508097.SH	华泰南京建邺REIT	3.347	1.09	4.99	-5.00	20.35	30.95	
	508010.SH	中金重庆两江REIT	3.155	-0.38	1.12	-0.69	19.60	23.73	
	180106.SZ	广发成都高投REIT	4.104	-0.15	2.52	1.08	19.16	31.33	
508012.SH	招商科创REIT	3.244	-0.18	-0.49	-3.05	1.38	1.37		
508092.SH	华夏金隅REIT	4.043	0.25	1.71	42.41	42.41	42.41		
仓储物流	508056.SH	中金普洛斯REIT	3.724	0.46	1.89	0.08	12.80	10.46	
	180301.SZ	红土盐田港REIT	2.274	-0.26	3.36	0.31	12.35	12.33	
	508098.SH	嘉实京东仓储REIT	3.477	-0.40	0.72	-0.57	18.02	8.89	
	180302.SZ	华夏深国际REIT	2.891	0.28	2.16	0.87	21.96	19.00	
	180303.SZ	华泰宝湾物流REIT	4.347	-0.21	2.84	4.24	12.62	7.02	
	508048.SH	华安外高桥REIT	3.531	0.23	4.22	-1.09	11.63	26.56	
	508078.SH	中航易商仓储REIT	3.044	0.10	1.53	-0.72	15.83	15.83	
	508084.SH	汇添富九州通REIT	3.659	0.14	0.94	26.39	26.39	26.39	
	180501.SZ	红土深圳安居REIT	3.370	-0.41	-0.15	-5.12	0.30	46.74	
保租房	508058.SH	中金厦门安居REIT	3.848	0.84	2.48	0.97	3.94	59.46	
	508068.SH	华夏北京保障房REIT	3.830	-0.10	1.86	-1.85	6.77	63.57	
	508077.SH	华夏华润有巢REIT	3.052	-1.29	1.73	-0.76	7.23	37.93	
	508031.SH	国君宽庭保障房REIT	3.933	-0.18	0.41	0.69	7.55	31.40	
	180502.SZ	招商蛇口保障房REIT	3.652	-0.73	5.00	-0.63	14.30	33.92	
	508011.SH	嘉实物美消费REIT	3.684	-0.24	3.92	-1.84	28.51	62.31	
消费类	508017.SH	华夏金茂商业REIT	3.213	-0.09	1.84	0.44	15.49	24.43	
	180601.SZ	华夏华润商业REIT	8.873	-0.08	-0.14	-4.13	5.35	33.99	
	180602.SZ	中金印力消费REIT	3.906	-0.61	1.03	-3.22	17.09	22.81	
	508002.SH	华安百联消费REIT	2.927	-0.54	3.54	-0.14	23.45	27.19	
	508005.SH	华夏首创奥莱REIT	3.643	0.08	4.15	3.06	21.07	48.50	
	180603.SZ	华夏大悦城REIT	4.291	0.66	2.39	-3.25	20.43	30.57	
	180605.SZ	易方达华威REIT	4.434	-0.31	1.51	-0.89	46.48	46.48	

来源: Wind、中泰证券研究所

本周 REITs 及对应股票板块表现

- REITs 上市以来仓储物流 REITs 指数与对应板块相关性较强(>0.8)，具体看，仓储物流、消费、生态环保、保租房、产业园区、清洁能源、高速公路 REITs 指数与对应股票板块相关性系数分别为 0.83、0.41、0.30、-0.06、-0.42、-0.47、-0.65。近一个月仓储物流、高速公路、保租房、消费、产业园区、清洁能源、生态环保 REITs 指数与对应股票板块相关性系数分别为 0.60、0.50、-0.11、-0.19、-0.37、-0.56、-0.84。

图表 7：REITs 指数与对应板块相关性

REITs 指数	股票指数	相关系数		
		上市以来	近三月	近一月
高速公路 REITs 指数	高速公路精选指数	-0.654	-0.081	0.498
生态环保 REITs 指数	证监会生态环保和治理	0.302	-0.462	-0.835
清洁能源 REITs 指数	清洁能源指数	-0.470	-0.755	-0.555
产业园区 REITs 指数	园区开发(长江)	-0.420	-0.295	-0.367
仓储物流 REITs 指数	仓储物流(申万)	0.832	-0.655	0.604
保租房 REITs 指数	房屋租赁指数	-0.058	-0.758	-0.114
消费 REITs 指数	大消费指数	0.408	-0.099	-0.189

来源：Wind、中泰证券研究所

图表 8：高速公路 REITs 及相关板块整体表现


来源：Wind，中泰证券研究所

图表 9：市政环保 REITs 及相关板块整体表现

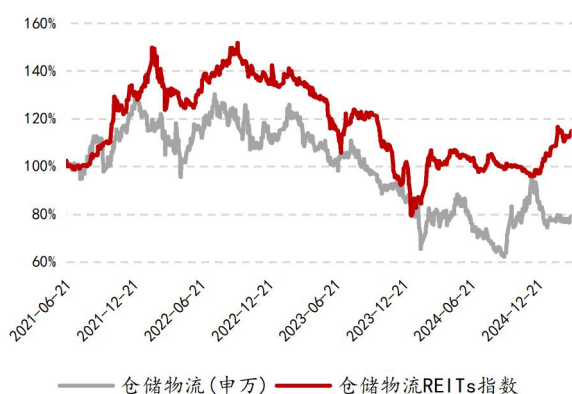

来源：Wind，中泰证券研究所

图表 10：清洁能源 REITs 及相关板块整体表现


来源：Wind，中泰证券研究所

图表 11：产业园区 REITs 及相关板块整体表现


来源：Wind，中泰证券研究所

图表 12：仓储物流 REITs 及相关板块整体表现


来源：Wind，中泰证券研究所

图表 13：保租房 REITs 及相关板块整体表现


来源：Wind，中泰证券研究所

图表 14：消费类 REITs 及相关板块整体表现

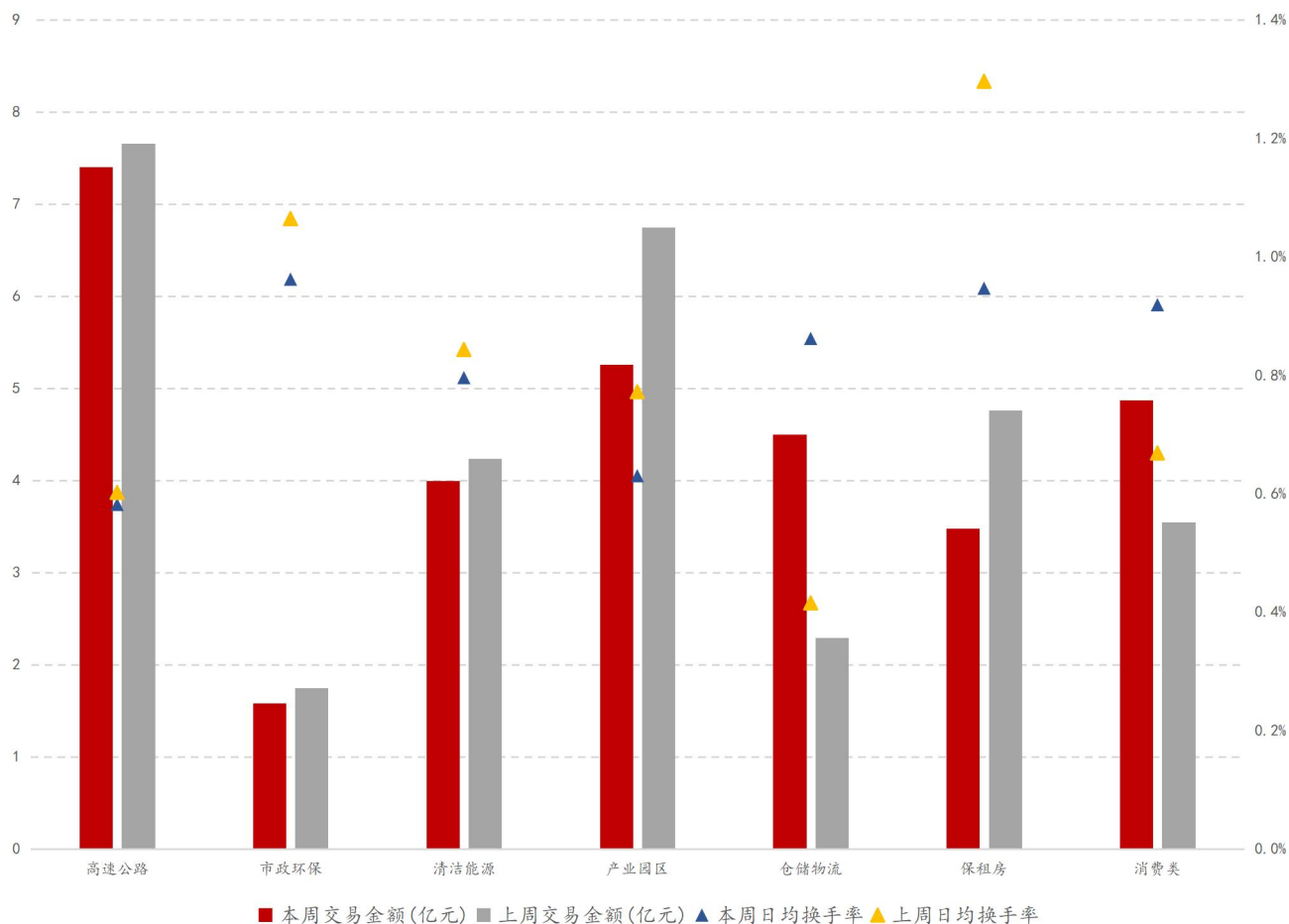

来源：Wind，中泰证券研究所

本周 REITs 市场交易情况

- 本周 REITs 交易活跃度降低，周内交易金额为 30.4 亿 (-1.8%)，日均换手率为 0.7% (0.0pct)，其中，高速公路 6.7 亿(-12.0%)、0.5%(-0.1pct)，生态环保 1.6 亿(-9.6%)、1.0%(-0.1pct)，清洁能源 4.0 亿(-5.6%)、

0.8%(0.0pct), 产业园区 5.3 亿 (-22.1%)、0.6%(-0.1pct), 仓储物流 4.5 亿(+96.1%)、0.9%(+0.4pct), 保租房 3.5 亿(-27.0%)、0.9%(-0.3pct), 消费类 4.9 亿(+37.5%)、0.9%(+0.3pct)。

图表 15: 本周各个板块 REITs 交易情况



来源: Wind、中泰证券研究所

本周 REITs 估值情况

- 本周中债估值收益率在-0.35%到 11.54%之间, 其中估值收益率较高的有华夏中国交建 REIT(11.54%)、平安广州广河 REIT(10.75%), 估值收益率较低的有中航京能光伏 REIT(0.91%)、工银蒙能能源 REIT(-0.35%)。P/NAV 方面, 整体在 0.60 到 1.60 之间, 其中 P/NAV 较高的有嘉实中国电建 REIT(1.60)、华夏北京保障房 REIT(1.54), P/NAV 较低的有平安广州广河 REIT(0.81)、华夏中国交建 REIT(0.60)。

图表 16: 本周 REITs 估值情况

资产类型	代码	名称	中债估值收益率(%)	中债估值历史分位数(%)	本周中债估值收益率走势	P/NAV	P/NAV历史分位数(%)	年化派息率	股息率TTM
高速公路	508001.SH	浙商沪杭甬REIT	4.43	23.63		1.23	86.29	13.09	17.91
	180201.SZ	平安广州广河REIT	10.75	62.64		0.81	30.15	8.86	8.12
	180202.SZ	华夏越秀高速REIT	6.55	56.26		1.03	28.12	7.18	7.34
	508018.SH	华夏中国交建REIT	11.54	51.57		0.60	44.89	5.70	5.36
	508008.SH	国金中国铁建REIT	3.39	2.92		1.14	97.72	11.44	15.23
	508066.SH	华泰江苏交控REIT	8.42	52.20		1.35	83.89	7.97	10.38
	508009.SH	中金安徽交控REIT	9.66	53.90		0.83	54.77	8.41	8.60
	508007.SH	中金山东高速REIT	4.90	100.00		1.29	99.41	13.34	8.03
	508033.SH	易方达深高速REIT	6.07	8.47		1.05	88.66	17.23	11.51
	508086.SH	工银河北高速REIT	7.51	54.24		0.96	44.69	8.38	7.82
	508069.SH	华夏南京高速REIT	3.74	0.00		1.24	100.00	25.39	0.00
	180203.SZ	招商高速REIT	6.33	12.50		1.04	100.00	31.56	5.71
508036.SH	平安宁波高速REIT	1.27	34.55		1.19	100.00	0.00	0.00	
市政环保	180801.SZ	中航首钢绿能REIT	5.04	53.30		1.33	40.79	10.82	6.74
	508006.SH	富国首创水务REIT	2.37	36.15		1.28	60.86	8.14	7.39
	180701.SZ	银华绍兴水利REIT	2.60	38.20		1.43	86.84	14.29	0.00
	508087.SH	国君济南供热REIT	2.41	50.00		1.48			
清洁能源	180401.SZ	鹏华深圳能源REIT	3.39	43.36		1.15	61.40	12.76	12.22
	508028.SH	建投国电投REIT	2.75	2.92		1.20	96.88	6.87	7.65
	508096.SH	中航京能光伏REIT	0.91	0.63		1.34	99.79	10.49	9.74
	508026.SH	嘉实中国电建REIT	2.37	0.84		1.60	98.33	5.60	2.22
	508089.SH	华夏特变电工REIT	1.22	15.43		1.34	84.18	5.45	4.48
	508015.SH	中信建投阳光REIT	1.07	0.63		1.31	99.38	7.94	4.48
180402.SZ	工银蒙能能源REIT	-0.35	1.49		1.42	100.00	0.00	0.00	
产业园区	180101.SZ	博时蛇口产业园REIT	5.86	52.31		1.03	43.75	3.36	4.40
	508027.SH	东吴苏园产业园REIT	5.36	64.62		1.02	46.60	4.71	4.88
	508000.SH	华安张江产业园REIT	4.67	67.47		1.02	37.50	3.17	4.77
	508099.SH	建信中关村REIT	5.56	61.68		0.85	23.54	4.05	2.75
	180102.SZ	华夏合肥高新REIT	5.53	42.18		1.06	71.36	4.84	6.09
	508021.SH	国君临港产业园REIT	6.63	77.53		1.09	49.16	4.24	4.41
	508088.SH	国君东久产业园REIT	6.24	42.30		1.26	80.10	4.28	1.95
	180103.SZ	华夏和达高科REIT	6.18	48.61		0.91	57.30	4.66	4.70
	508019.SH	中金科投光谷REIT	5.36	3.83		0.99	96.67	4.86	6.53
	508022.SH	博时津开产业园REIT	4.14	10.00		1.29	92.62	3.27	0.00
	180105.SZ	易方达广开REIT	5.67	11.67		1.00	94.17	3.81	0.00
	508003.SH	中金联东产业园REIT	5.82	18.48		1.12	85.11	4.44	0.00
	508097.SH	华泰南京建邺REIT	3.89	22.22		1.31	77.03	0.00	0.00
	508010.SH	中金重庆两江REIT	4.28	34.85		1.24	69.12	0.00	0.00
180106.SZ	广发成都高投REIT	3.14	11.67		1.31	91.94	0.00	0.00	
508012.SH	招商科创REIT	5.15	59.62		1.01	53.70	0.00	0.00	
508092.SH	华夏金隅REIT	1.58	0.00		1.42	100.00	0.00	0.00	
仓储物流	508056.SH	中金普洛斯REIT	5.77	58.02		1.03	41.56	4.37	5.09
	180301.SZ	红土盐田港REIT	6.00	79.01		1.00	31.14	4.21	5.67
	508098.SH	嘉实京东仓储REIT	5.50	34.24		1.06	70.35	4.45	4.51
	180302.SZ	华夏深国际REIT	5.74	4.71		1.16	96.51	4.13	2.20
	180303.SZ	华泰宝湾物流REIT	5.97	3.09		1.07	97.98	3.46	0.00
	508048.SH	华安外高桥REIT	3.94	14.29		1.27	89.66	0.00	0.00
	508078.SH	中航易商仓储REIT	5.99	37.14		1.16	70.27	0.00	0.00
	508084.SH	汇添富九州通REIT	4.44	0.00		1.26	100.00	0.00	0.00
保租房	180501.SZ	红土深圳安居REIT	3.03	11.35		1.38	92.08	3.05	3.65
	508058.SH	中金厦门安居REIT	3.95	5.19		1.51	97.09	3.00	3.15
	508068.SH	华夏北京保障房REIT	3.42	4.21		1.54	95.96	2.83	2.84
	508077.SH	华夏华润有巢REIT	3.87	5.99		1.33	93.31	3.39	5.09
	508031.SH	国君宽庭保租房REIT	4.60	8.42		1.27	93.38	3.28	1.65
	180502.SZ	招商蛇口保障房REIT	3.06	19.42		1.34	82.69	3.57	0.00
消费类	508011.SH	嘉实物美消费REIT	1.23	6.02		1.52	91.63	4.58	4.16
	508017.SH	华夏金茂商业REIT	5.14	0.00		1.21	92.83	4.20	2.78
	180601.SZ	华夏华润商业REIT	3.81	16.19		1.29	81.12	3.95	3.55
	180602.SZ	中金印力消费REIT	4.89	12.50		1.20	88.07	4.49	2.02
	508002.SH	华安百联消费REIT	2.62	7.75		1.26	93.06	4.53	1.01
	508005.SH	华夏首创奥莱REIT	4.09	9.15		1.48	98.53	2.66	0.50
	180603.SZ	华夏大悦城REIT	3.14	19.33		1.29	80.99	3.24	1.02
180605.SZ	易方达华威REIT	2.97	45.71		1.46	59.46	0.00	0.00	

来源: Wind、中泰证券研究所

项目审批进展

- 根据交易所公开信息，目前有 17 只 REITs（含扩募）处于审批及发行阶段，包括 4 单产业园类 REITs、2 单能源 REITs、1 单数据中心 REIT、3 单仓储物流 REITs、6 单保租房 REITs、1 单消费类 REITs。

图表 17：本周 REITs 项目审批进展

项目类型	名称	所处阶段	更新时间	主要原始权益人	基础资产
产业园区	国君临港产业园 REIT（扩募）	已反馈	2024/12/31	上海临港控股股份有限公司	上海市浦东新区秀浦路 2555 号的漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）1、2、8、11-14 幢、漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）15、18-25 幢、漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）28-33 幢。
	中金亦庄产业园 REIT	已反馈	2024/10/11	北京亦庄盛元投资开发有限公司	高端汽车及新能源汽车关键零配件产业园 N12-1 地块建设项目、高端汽车及新能源汽车关键零配件产业园 N20-1 地块建设项目
	中信建投沈阳软件园 REIT	已受理	2024/12/12	沈阳国际软件园产业发展有限公司, 沈阳国际软件园有限公司	昂立信息园 A、B 座项目、软件园 D、E 区项目、软件园 B、F 区项目。
	创金首农产业园 REIT	已反馈	2025/1/13	北京首农信息产业投资有限公司	中关村移动智能服务创新园（首农元中心项目）
清洁能源	建信金风新能源 REIT	已问询	2023/10/22	金风科技股份有限公司	全南天排山项目
	华夏华电清洁能源 REIT	已受理	2025/3.10	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	华电杭州江东天然气热电联产项目
数据中心	南方润泽科技数据中心 REIT	已受理	2025/3/21	润泽科技发展有限公司	国际信息云聚核港 A18 建设项目为底层资产，投产机柜数量达到 5897 个，IT 总功率超过 42MW。
消费	中金中国绿发 REIT	已问询	2025/3/20	山东鲁能商业管理有限公司	济南市市中区的领秀城贵和购物中心
仓储物流	华夏万纬仓储物流 REIT	已问询	2024/4/15	深圳市万纬物流投资有限公司	佛山南海项目、绍兴诸暨项目和湖州德清项目
	南方顺丰仓储物流 REIT	已获批	2025/3/5	深圳嘉丰产业园管理有限公司; 深圳市丰泰电商产业园资产管理有限公司	深圳项目、武汉项目、合肥项目
	中银中外运仓储物流 REIT	已反馈	2025/2/18	中国外运股份有限公司	瑞达无锡物流项目、瑞达昆山物流项目、瑞达金华物流项目、昆山千灯物流项目、天津建合物流项目和成都空港物流项目
保租房	建信建融家园租赁住房 REIT	已问询	2024/4/15	建信住房服务有限责任公司	北京星光项目、上海幸福菜项目和苏州天荟项目
	汇添富上海租赁住房 REIT	已获批	2025/3/5	上海地产房屋租赁有限公司	上海市闵行区申虹路 1500 弄 1-2、6-7、9-11、13-14 号的虹桥项目、南江洲路 55 号、91 号、125 号的江月路项目
	华泰苏州租赁住房 REIT	已问询	2025/3/6	苏州工业园区公租房管理有限公司	菁英公寓项目
	华夏华润有巢 REIT（扩募）	已反馈	2024/12/23	有巢住房租赁（深圳）有限公司	为位于上海市闵行区马桥镇中青路 588 弄 1-8 号等的有巢马桥项目
	华夏北京保障房	已反馈	2024/11/12	北京保障房中心有限公司	北京市房山区朗悦嘉园项目、通州区光机电项目、大兴区盛

	REIT (扩募)			司	悦家园项目、海淀区温泉凯盛家园项目
	红土深圳安居 REIT (扩募)	已申报	2024/6/1	红土创新基金管理有限 公司	广东省深圳市的承福苑项目、南馨苑项目和空港花园项目三个保障性租赁住房项目

来源: Wind、中泰证券研究所

投资观点

- 近期经济稳定运行的总基调没有变，债券收益率低位区间整荡，长期看 REITs 具备较强配置属性，建议投资者关注资产扩容及扩募带来一定投资机会。此外关注宏观环境、政策环境、基础设施资产运营基本面改善等带来的机会，另外需注意防范回撤风险。

风险提示

- 二级市场价格大幅波动风险；研究报告中使用的公开资料可能存在信息滞后或更新不及时的风险；相关支持政策调整风险。

投资评级说明

	评级	说明
股票评级	买入	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 15% 以上
	增持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 5%~15% 之间
	持有	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 -10%~+5% 之间
	减持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数跌幅在 10% 以上
行业评级	增持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在 10% 以上
	中性	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在 -10%~+10% 之间
	减持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数跌幅在 10% 以上
备注：评级标准为报告发布日后的 6~12 个月内公司股价（或行业指数）相对同期基准指数的相对市场表现。其中 A 股市场以沪深 300 指数为基准；新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准；香港市场以摩根士丹利中国指数为基准，美股市场以标普 500 指数或纳斯达克综合指数为基准（另有说明的除外）。		

重要声明

中泰证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证券监督管理委员会许可的证券投资咨询业务资格。本报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告基于本公司及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，反映了作者的研究观点，力求独立、客观和公正，结论不受任何第三方的授意或影响。本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性，且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，可能会随时调整。本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。本报告所载的资料、工具、意见、信息及推测只提供给客户作参考之用，不构成任何投资、法律、会计或税务的最终操作建议，本公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。

市场有风险，投资需谨慎。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

投资者应注意，在法律允许的情况下，本公司及其本公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能为这些公司正在提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。本公司及其本公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之前已经使用或了解其中的信息。

本报告版权归“中泰证券股份有限公司”所有。事先未经本公司书面授权，任何机构和个人，不得对本报告进行任何形式的翻版、发布、复制、转载、刊登、篡改，且不得对本报告进行有悖原意的删节或修改。