



REITs 周报

证券分析师

吴开达

资格编号: S0120521010001

邮箱: wukd@tebon.com.cn

研究助理

姚皓天

邮箱: yaoht@tebon.com.cn

相关研究

1. 《上海社会面清零在望疫情冲击系列研究-》，2022.5.13
2. 《北京疫情跟踪疫情冲击系列研究-》，2022.5.12
3. 《超预期专精特新小巨人——深挖财报之盈余惊喜策略探索》，2022.5.12
4. 《曙光明媚，上海恢复如何——武汉启示疫情冲击系列研究-》，2022.5.11
5. 《301 四年：加征关税复审，系统拆解潜在受益商品、行业、公司中美贸易系列专题之五-》，2022.5.11

分母端压力缓解，市场反弹 周观 REITs 2022 年 5 月第 2 周

投资要点：

- **REITs 市场本周反弹，中金普洛斯仓储物流 REIT (3.41%) 领涨。**本周 (2022.5.9-2022.5.13) REITs 指数上涨，其中 REITs 指数上涨 (0.74%) 收于 126.17 点，经营权 REITs 指数上涨 (0.43%) 收于 122.21 点，产权 REITs 指数上涨 (1.05%) 收于 130.13 点。本周平均涨幅为 0.63%，其中，中金普洛斯仓储物流 REIT (3.41%) 领涨。相对发行价来看，平均涨幅 26.17%，其中，富国首创水务 REIT (51.63%)、中航首钢生物质 REIT (41.91%) 和建信中关村产业园 REIT (40.88%) 较发行时价格涨幅位列前三。
- **本周 REITs 成交活跃度下降。**本周 12 只公募 REITs 平均换手率 0.99%，成交金额平均值 1.56 亿元，成交量 0.26 亿份；上周平均换手率 1.06%，成交金额平均值 1.81 亿元，成交量 0.28 亿份。12 只公募 REITs 周度成交金额为 7.82 亿元，成交量为 1.31 亿份，较此前一周环比变化 (115.96%) 和 (133.30%)，对应上市以来历史分位水平分别为 46.67%、35.56%；周度换手率为 0.9%，对应上市以来历史分位水平为 24.44%。
- **本周交通基础设施 REITs 成交活跃。**本周交通基础设施 REITs 达成最大成交金额 3.33 亿元，较此前一周环比上涨 (52.30%)，生态环保、园区基础设施、交通基础设施和仓储物流 REITs 本周成交金额分别为 0.72、1.74、3.33 和 1.57 亿元，较此前一周分别环比 153.03%、140.48%、52.30% 和 269.90%，区间日均换手率分别为 1.35%、0.96%、1.25% 和 1.22%。发行至今，园区基础设施、生态环保、交通基础设施以及仓储物流类公募 REITs 累计成交金额分别达 151.29、72.98、126.17 和 107.14 亿元，累计成交量分别为 40.73、9.6、11.59 和 26.63 亿份。
- **本周交通基础设施与生态环保 REITs 估值较高，蛇口产园与富国首创水务估值相对较低。**对比中证 ABS 估值，截至 2022.05.14，富国首创水务 REIT (REITs 估值 9.56/ABS 估值 9.9)、平安广州交投广河高速公路 REIT (REITs 估值 12.6/ABS 估值 14.51) 估值相对较低。
- **风险提示：**REITs 基础资产项目未来经营情况具有不确定性；募集说明书中测算的未来现金流可能无法准确反应实际情况；募集发行进度不及预期。

内容目录

1. 公募 REITs 指数本周反弹，成交活跃度下降	4
1.1. REITs 市场本周反弹	4
1.2. 本周 REITs 成交活跃度下降	5
1.3. 交通基础设施与生态环保 REITs 估值较高	7
2. 风险提示	7

图表目录

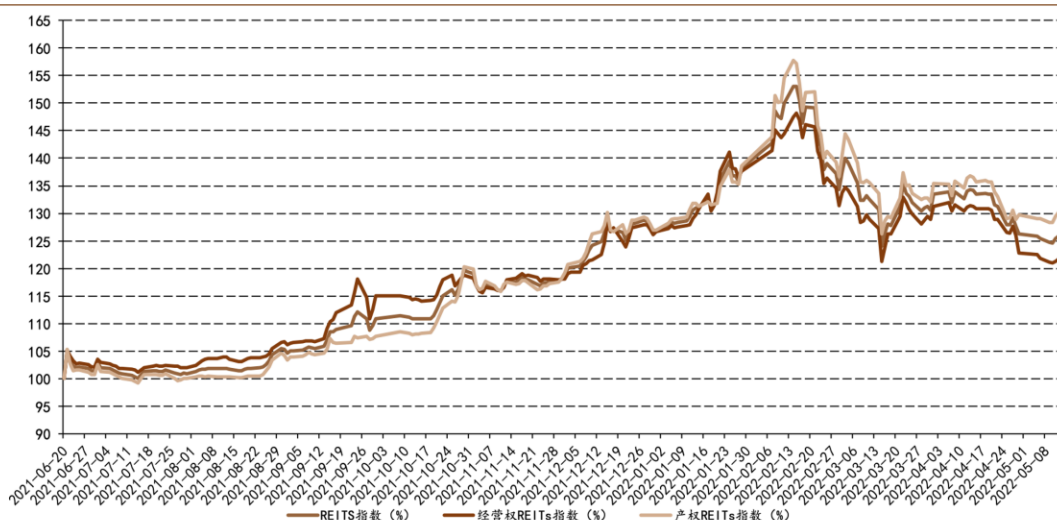
图 1: REITs 市场本周反弹	4
图 2: 相对发行价涨幅, 富国首创水务 REIT (51.63%)、中航首钢生物质 REIT (41.91%)	4
图 3: 本周 REITs 成交活跃度下降	5
图 4: 周度成交及换手情况	6
图 5: 公募 REITs 累计成交量及成交金额 (按资产类别)	6
图 6: 本周交通基础设施达成最大成交金额达 3.33 亿元, 较此前一周环比上涨 52.30%.7	
图 7: 公募 REITs 估值对比	7

1. 公募 REITs 指数本周反弹，成交活跃度下降

1.1. REITs 市场本周反弹

REITs 市场本周反弹，中金普洛斯仓储物流 REIT (3.41%) 领涨。我们构建了包含所有项目的“公募 REITs 总指数”、“经营权 REITs 指数”和“产权 REITs 指数”，并以首日相对发行价涨跌幅为基点，初始点数为 100，跟踪观察 REITs 市场的整体情况。本周 (2022.5.9-2022.5.13) REITs 指数上涨，其中 REITs 指数上涨 (0.74%) 收于 126.17 点，经营权 REITs 指数上涨 (0.43%) 收于 122.21 点，产权 REITs 指数上涨 (1.05%) 收于 130.13 点。本周平均涨幅为 0.63%，其中，中金普洛斯仓储物流 REIT (3.41%) 领涨。相对发行价来看，平均涨幅 26.17%，其中，富国首创水务 REIT (51.63%)、中航首钢生物质 REIT (41.91%) 和建信中关村产业园 REIT (40.88%) 较发行时价格涨幅位列前三。

图 1: REITs 市场本周反弹



资料来源: Wind, 德邦研究所

图 2: 相对发行价涨幅，富国首创水务 REIT (51.63%)、中航首钢生物质 REIT (41.91%)

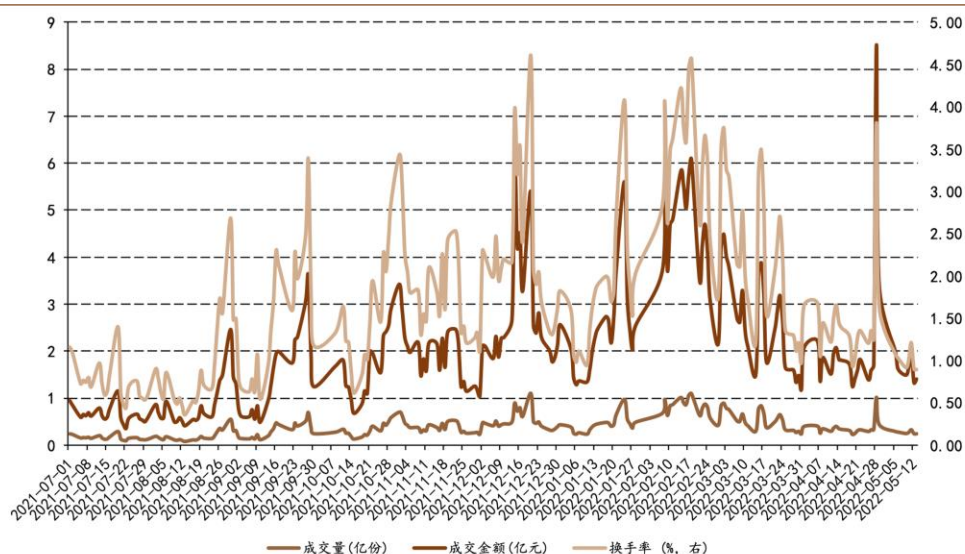
代码	名称	交易日期	收盘价(元)	周涨跌幅	10日涨跌幅	20日涨跌幅	60日涨跌幅	相对发行价涨跌幅 (%)	上周相对发行价涨跌幅 (%)	环比变动 (%)
180101.SZ	博时招商蛇口产业园REIT	2022-05-13	3.043	-0.36%	0.69%	-5.99%	-12.49%	34.35	34.83	-0.49
180201.SZ	平安广州交投广河高速公路REIT	2022-05-13	12.597	0.03%	-1.53%	-1.55%	-8.83%	2.33	2.30	0.03
180202.SZ	华夏越秀高速公路REIT	2022-05-13	8.425	0.54%	-0.50%	-3.59%	-13.71%	18.66	18.03	0.63
180301.SZ	红土创新盐田港仓储物流REIT	2022-05-13	3.017	0.07%	-0.66%	-9.72%	-23.94%	33.36	33.28	0.09
180801.SZ	中航首钢生物质REIT	2022-05-13	17.306	2.06%	2.17%	-1.73%	-3.26%	41.91	39.05	2.86
508000.SH	华安张江光大园REIT	2022-05-13	3.640	0.19%	0.66%	-5.38%	-17.19%	24.27	24.03	0.24
508001.SH	浙商证券沪杭甬高速REIT	2022-05-13	9.875	1.09%	0.03%	-1.93%	-6.93%	16.99	15.74	1.26
508006.SH	富国首创水务REIT	2022-05-13	5.399	-1.21%	-0.92%	-8.21%	-24.13%	51.63	53.48	-1.85
508018.SH	华夏中交高速公路REIT	2022-05-13	9.561	-0.36%	-	-	-	1.72	2.10	-
508027.SH	东吴苏州工业园区产业园REIT	2022-05-13	4.632	3.02%	4.23%	1.62%	-12.70%	22.02	18.44	3.58
508056.SH	中金普洛斯仓储物流REIT	2022-05-13	4.796	3.41%	1.31%	-0.33%	-9.29%	25.87	21.72	4.15
508099.SH	建信中关村产业园REIT	2022-05-13	4.508	-0.90%	-1.40%	-5.89%	-17.03%	40.88	42.16	-1.28
均值				0.63%				26.17	25.43	

资料来源: Wind, 德邦研究所

1.2. 本周 REITs 成交活跃度下降

本周 REITs 成交活跃度下降。本周 12 只公募 REITs 平均换手率 0.99%，成交金额平均值 1.56 亿元，成交量 0.26 亿份；上周平均换手率 1.06%，成交金额平均值 1.81 亿元，成交量 0.28 亿份。12 只公募 REITs 周度成交金额为 7.82 亿元，成交量为 1.31 亿份，较此前一周环比变化（115.96%）和（133.30%），对应上市以来历史分位水平分别为 46.67%、35.56%；周度换手率为 0.9%，对应上市以来历史分位水平为 24.44%。

图 3：本周 REITs 成交活跃度下降



资料来源：Wind，德邦研究所

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_41817

