



REITS 研究行业 C-REITS 一周 谈：REITS 市场扩容的双重意义



春节前后 REITs 市场交易持续活跃，各产品交易价格全面提升。增加 REITs 市场的供给具备双重积极意义：一是有利于避免规模过小的公开交易市场吸引过多的社会资金进行存量交易买卖，积累太多的投机炒作因素；二则有利于为全社会筹集更多的增量建设资金。

REITs 有力推动了基础设施建设。目前 11 只已上市的 REITs 募集资金 364 亿元，剔除原始权益人和关联方认购部分 223 亿元，再剔除债务偿还和税费，发改委口径的净回收资金 160 亿元，预计可带动新项目投资超过 1900 亿元。发改委表示，到 2021 年底，净回收资金中已经有 50 亿元投入新项目的建设。

REITs 市场增长潜力巨大。发改委统计，全国正在实质性推进基础设施 REITs 发行准备工作的项目接近百个。监管部门积极主动靠前服务，强化配套支持，对各类申报的项目，没有名额限制和地区区别，只要符合条件、质量过硬即可申报。

美国 REITs 市场全年融资规模超过 1000 亿美元，我们相信中期而言，凭借中国庞大的底层资产和政策支持，中国 REITs 市场的年募集资金规模，可以和美国市场相提并论。

增加 REITs 市场融资额，对稳定市场本身意义重大。REITs 问世以来持续上涨，当前市值较发行市值累计上涨 35.1%，2022 年经营权类和产权类 REITs 的预期现金分派率分别达到 6.3%和 3.0%。春节前后 REITs 组合价格继续上行，各产品交易价格全面提升。REITs 组合在 1 月 27 日到 2 月

9 日，较前一个交易区间上涨 7.60%。同期，地产园区类企业、公路类企业、地产信用债指数涨跌幅则分别为 4.28%、8.05%、0.16%。这一方面体现了 REITs 产品的吸引力，另一方面也开始积聚结构性、局部性估值偏高的风险。尤其考虑到当前 REITs 市场规模偏小，全社会可能存在资产荒的情况，我们认为扩大 REITs 市场的资金募集规模意义重大。这既包括 REITs 新上市，也包括现有产品的扩募。

REITs 市场交易整体保持活跃，部分类别产品降温明显。2022 年 1 月 27 日-2022 年 2 月 9 日 (共 5 个交易日)，REITs 市场总交易金额为 17.45 亿元，较春节前可比区间环比微降 1.5% (其中盐田港 REIT、首创水务于 2 月 9 日停牌一天)。

本交易区间内，园区基础设施 REITs、仓储物流 REITs 关注度提升，环比增速分别为 26%、19%，生态环保类 REITs、交通基础设施类 REITs 有所降温，环比增速分别为-38%、-9%。

风险提示：建议投资者在看好 REITs 市场长期前景的同时，也理性看待短期 REITs 市场的涨幅空间；短期可交易的市场规模仍相对有限，部分

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_37615

