



房地产行业公募 REITS 产品专题 研究报告(4): 华润有巢 REIT 正 式获批 树立房企发行保租房 REITS 新标杆



二十大再提“租购并举”，国内首单市场化机构运营的保障房 REIT 正式获批 2021 年以来中央针对保障性租赁住房建设力度加大，着力解决新市民、青年人的住房困难问题。当前“租购并举、全面发展住房租赁市场”已成为建设房地产长效机制的重要内容，二十大报告再提“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”，为房地产行业新模式指明方向。“十四五”期间预期全国保障性租赁住房筹建规模接近 900 万套，涉及的总投资额为 1.35 万亿元，约占同期房地产投资的 2%-3%，为“十三五”期间棚改投资额的 20%（光大宏观）。

2022 年 7 月 11 日，国内首单红土深圳保租房 REIT 审核通过；7 月 14 日，中金厦门保租房 REIT 获批；8 月 5 日，华夏北京保租房 REIT 快速获批（受理至通过仅 7 天）；11 月 1 日，华润有巢 REIT 正式获批，为国内首单市场化机构运营的保障房 REIT 产品，而华润置地成为首家涉水租赁住房 REITs 市场的房企。

华润有巢 REIT 底层项目具备市场化活力及政府信用背书双重优势，为后续公募 REITs 在房地产企业存量商业资产上撬动投资价值做出示范作用

- 1.原始权益人方面，华润有巢 REIT 初始投资的基础设施项目包括位于上海的有巢泗泾项目和有巢东部经开区项目，均为纳保项目。底层项目在政企合作下具备市场化活力及政府信用背书双重优势，利于获取租客资源、降低营销成本。

- 2.运营方面，底层资产运营虽未满足 3 年，但在疫情影响下仍维持稳定

出租率及租金水平。截至 9 月 30 日，两个底层资产出租率均约为 94%；项目租金约为同地段同品质市场租赁住房租金的 78%和 82%，对中等收入客群具有较大吸引力。

3.盈利方面，经过近年来的培育与完善管理，基础设施项目现金流持续稳健，投资回报良好，并具有持续经营能力。2021 年初投入运营后，两家项目公司合计取得的净利润由-59.20 万元提升至 396.74 万元。

4.融资方面，有巢深圳以母公司华润置地为主体发行住房租赁专项债，融资成本可控；有巢深圳有息负债均为银行借款，融资情况简单，后续加杠杆空间较大。

5.所在市场方面，上海产业集聚效应推动人口增长，整体租赁需求旺盛；“十四五期间”项目所在的松江区产业人才加速聚集，或进一步拉升区域租赁住房需求。

在定价合理的情况下，华润有巢 REIT 底层资产能够为投资者提供良好的回报截至 22M6，华润有巢 REIT 底层资产组合估值合计 11.1 亿元，对应估值单价为 10.410 元/平和 9.990 元/平，根据相关假设条件下基础设施

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_48443

