



房地产行业重大事项点评： REITS市场红利持续 投融资管退 终成正果



我们认为，涉房已经不会成为 REITs 发行的阻碍，房地产公司有望持续盘活投资性房地产和固定资产，获得权益性资金来源。这种盘活不仅有利于企业做大做强经营性业务，提升能力，更有利于企业短期兑现业绩，实现高资源储备和好盈利表现的统一。

房地产企业持有物业规模很大，业态齐全。我们根据 Wind 数据统计，A 股房地产板块最新一期投资性房地产总计 8607 亿元，固定资产总计 1972 亿元，其中市值排名前 10 的企业的投资性房地产和固定资产分别占板块比例达到 52.4%和 37.5%。排名前 10 的企业中，有 7 家公司对投资性房地产采用成本法记账，最新一期报表累计计提折旧达到 326 亿元。房地产企业的固定资产科目除了少数自用办公楼和设备，主要是酒店。投资性房地产科目内容广泛，既包括商业楼宇，写字楼，也包括长租公寓，物流仓储和产业园区等。一些企业联营公司的持有物业被计入长期股权投资。

REITs 市场迎来蓬勃发展，基础设施种类日益增多，涉房不再成为发行阻碍。

我们统计，REITs 市场当前的规模达到 831 亿元，已经纳入保障性租赁住房序列（简称纳保）的长租房，产业园区和物流仓储资产，目前已经是基础设施 REITs 的底层资产。文旅基础设施，商业基础设施和办公基础设施，在海外是常见的 REITs 底层资产，预计也是我国扩容基础设施 REITs 的可能基础资产。历史上，房地产企业发行 REITs 限制多，只有招商蛇口，华润置地等少数公司获批发行 REITs。但近期证监会新闻发言人表示，将进

一步发挥 REITs 盘活房企存量资产作用。会同有关方面加大工作力度，推动保障性租赁住房 REITs 常态化发行，努力打造 REITs 市场的“保租房板块”。鼓励优质房地产企业依托符合条件的仓储物流、产业园区等资产发行基础设施 REITs，或作为已上市基础设施 REITs 的扩募资产。我们相信，这为房地产企业部分资产出表发行 REITs 奠定了基础，涉房本身不再成为 REITs 发行的阻力。

REITs 上市和扩募有助于搭建资产投融资管退的闭环，推动房企做大做强经营性业务。当前，产权类 REITs 的分派率为 3.3%，REITs 出表价值明显高于企业整体出让资产的价值。而且，原始权益人依然保留 REITs 份额，享受基础资产运营增值的好处，还作为管理者获得轻资产运营服务收入。这样一来，我们相信房地产企业不必完全聚焦开发领域，而可以深入更多经营性业务领域，增强发展可持续性。

REITs 上市意味着部分公司业绩会持续增厚。例如，第一批的蛇口产业园 REITs，带给招商蛇口的业绩贡献达到 14.58 亿元。我们以万科企业和华侨城为例，假设两家公司每年可以实现 3% 的经营物业出表发行 REITs (按

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_49707

