



建筑装饰行业基建公募 REITS 专题研究之十五：商业不动产或纳入 REITS 范畴 市场容量有望加速扩充



事件：2022 年 12 月 8 日，证监会副主席李超在“首届长三角 REITs 论坛暨中国 REITs 论坛 2022 年会”上表示，“进一步扩大 REITs 试点范围，尽快覆盖到新能源、水利、新基建等基础设施领域，加快打造 REITs 市场的保障性租赁住房板块，研究推动试点范围拓展到市场化的长租房及商业不动产等领域”；李超指出，“进一步明确 REITs 税收征管细则，推动社保基金、养老金、企业年金等配置型长期机构投资者参与投资，积极培育专业化 REITs 投资者群体”。

点评：

我们在前期深度报告《REITs 与 PPP：相似的节奏，不同的结局》（2022 年 2 月 18 日）及 REITs 系列报告中多次提出，REITs 是盘活存量资产的重要工具，对缓解地方政府债务规模、改善基建投资预期具有重要作用。今年以来 REITs 发行节奏持续加速，试点范围不断扩展，我们认为在经济下行压力较大的背景下，REITs 的重要性将进一步提升。

REITs 范围或将进一步拓宽，市场容量有望加速扩充：自去年 6 月 21 日首批 9 只公募 REITs 上市以来，发改委、证监会等部门多次表示要进一步扩大 REITs 试点范围；一年多来，相关底层资产的覆盖领域持续拓宽，当前已上市 REITs 涵盖了高速公路、产业园、物流园、能源环保类、保租房项目等类别，未来将持续向新能源、水利、新基建等领域进军。我们认为，随着 REITs 范围的持续扩展，以及参与各方及监管部门对非标类项目的处理经验日益增加，后续 REITs 市场规模有望加速扩充。

保租房 REITs 供需两旺，保租房板块扩容潜力较大：从需求端来看，目前公募 REITs 市场中的 4 单保租房项目均受到投资者追捧，网下询价认购倍数均超百倍，其中中金厦门安居 REIT、华夏北京保障房 REIT、红土深圳安居 REIT、华夏基金华润有巢 REIT 的认购倍数分别为 109 倍、113 倍、133 倍和 213 倍；主要原因在于，保租房项目具有较为稳定的租金收入和相对较好的投资回报，且底层资产具有一定的抗周期属性。从供给端来看，住建部提出“十四五”期间我国将新增 650 万套以上保租房，在当前政策的支持下，相关保租房项目的投资建设方也具有较强意愿，将其底层资产在 REITs 市场上市回收资金、进行新项目的建设。综合来看，保租房 REITs 有望迎来供需两旺的情景，“保租房板块”具有较大扩容潜力。

存量商业不动产规模大，纳入 REITs 范畴将大幅扩充市场上限：据中指研究院数据，截至 2022 年 5 月，全国 3 万平方米以上已开业购物中心总数超 5400 个，总建筑面积 4.8 亿平方米，存量商业不动产规模较大。此次研究推动 REITs 试点范围拓展到商业不动产等领域，将大幅扩充 REITs 市场的可达上限，有利于促进其长期稳定健康发展。

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_49909

