



# 公募 REITs 月报

(2024 年 9 月)

## 目录

一、 本月公募 REITs 概况

二、 本月 REITs 相关政策

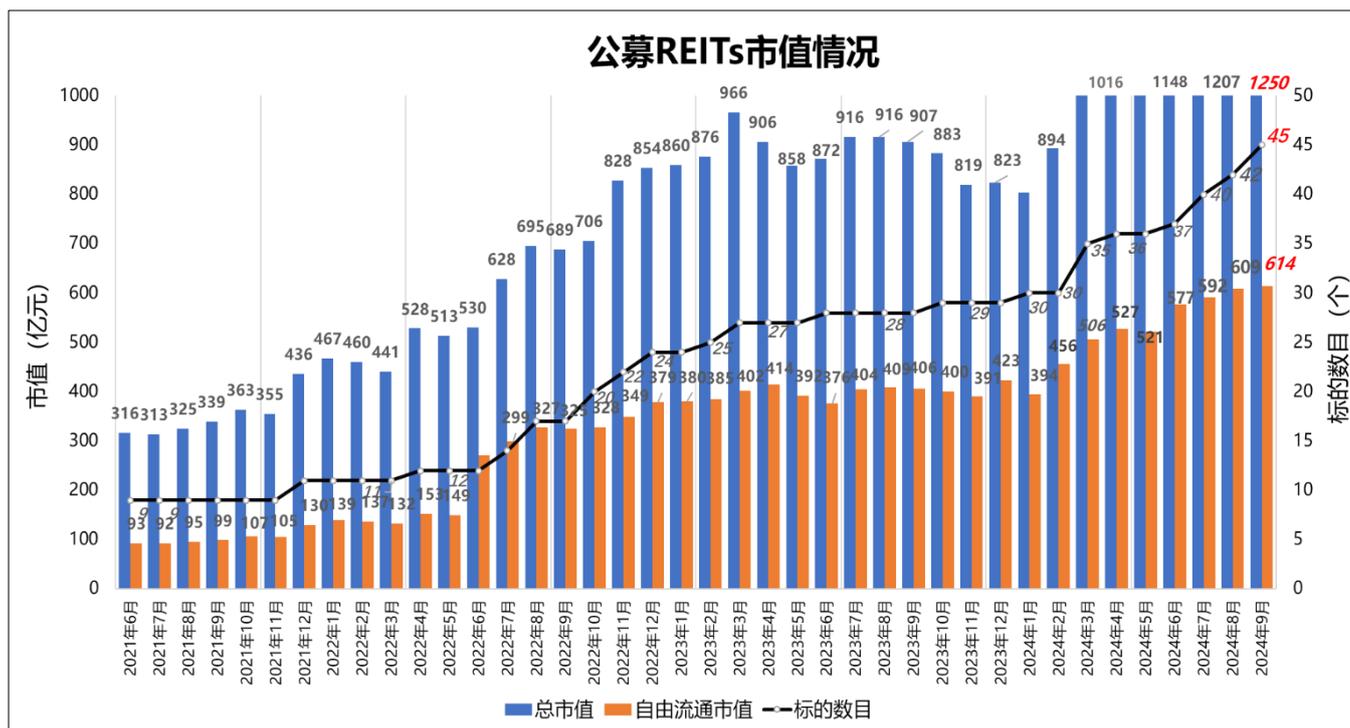
三、 本月 REITs 市场动态

附： 已上市、在审公募 REITs 产品一览表

## 一、公募 REITs 概况

### (一) REITs 市场整体情况

截至 2024 年 9 月 30 日，公募 REITs 累计上市 45 只产品，总市值 1,250 亿元，环比增加 43 亿元（剔除本月上市的 3 只产品后，总市值环比降低 21 亿元），自由流通市值 614 亿元，环比增加 5 亿元。本月 REITs 市场迎来调整，中证 REITs（全收益）指数下跌 1.27%，市场日均成交量、成交额环比下滑 20%左右，区间日均换手率为 0.7%，环比下滑 15%。



(图 1: 公募 REITs 市值情况)

资料来源: 同花顺 iFinD, 朱雀基金整理

总体来看，本月市场延续了自 8 月中旬以来的连续回调，共 17 只产品上涨，28 只产品下跌。

序号	REITs市场	最近总市值 (亿元)	发行价 (元)	9月30日收盘价 (元)	本月成交量 (万份)	本月成交额 (万元)	本月平均换手率(%)	9月30日中债REITs估值收益率 (%)	本月涨跌幅 (%)	今年以来涨跌幅 (%)	上市至今 (含上市首日) (%)	
1	产权类	**蛇口产业园REIT	28	2.31	1.99	8,580	16,885	0.43	6.86%	0.61	25.95	-3.82
2		**合肥高新REIT	14	2.19	1.97	4,935	9,686	0.50	6.26%	0.15	15.45	-1.09
3		**和达高科REIT	12	2.81	2.44	1,939	4,792	0.42	6.14%	-1.61	15.26	-6.29
4		**张江光大REIT	24	2.99	2.54	4,386	11,188	0.33	5.90%	-2.23	0.51	-7.20
5		**临港创新产业园REIT	9	4.12	4.37	4,677	20,449	1.54	6.58%	-2.89	0.67	12.24
6		**苏园产业REIT	31	3.88	3.44	8,645	29,372	0.64	5.77%	-1.12	15.25	-0.32
7		***东久新经济REIT	16	3.04	3.24	6,750	22,099	0.89	7.05%	-1.85	15.20	13.45
8		***中关村REIT	20	3.20	2.25	4,423	9,763	0.40	5.39%	-1.60	17.96	-24.54
9		**湖北科技光谷REIT	14	2.63	2.34	3,962	9,471	0.53	6.13%	-2.90	13.83	-6.56
10		**津开科产业园REIT	12	2.40	2.41	2,524	6,064	2.20	5.87%	0.04	0.50	0.50
11		***广开产业园REIT	19	2.57	2.37	3,392	8,489	4.16	6.12%	-8.00	-7.97	-7.97
12		**金茂商业REIT	10	2.67	2.60	1,527	4,003	0.83	6.74%	-1.25	-0.53	-0.53
13	**物美消费REIT	11	2.38	2.71	1,685	4,657	0.74	4.46%	0.74	16.82	16.82	
14	**华润商业REIT	72	6.90	7.21	1,115	8,081	0.29	5.41%	-1.23	16.55	6.55	
15	**印力消费REIT	32	3.26	3.18	2,478	7,904	0.80	6.60%	0.82	-1.35	-1.35	
16	**百联消费REIT	23	2.33	2.28	646	1,494	0.13	5.11%	-2.44	-2.36	-2.36	
17	**首创奥莱REIT	22	2.47	2.70	3,948	10,430	1.04	6.20%	3.92	9.44	9.44	
18	**大悦城商业REIT	33	3.32	3.33	2,339	7,773	1.29	5.31%	0.03	0.24	0.24	
19	***盐田港REIT	20	2.30	2.12	5,490	11,631	0.43	6.39%	-0.89	-5.84	3.47	
20	**普洛斯REIT	67	3.89	3.45	6,117	21,137	0.22	6.28%	-1.03	1.17	-0.21	
21	**京东仓储REIT	13	3.51	2.69	7,682	20,404	1.26	6.98%	0.04	15.72	-17.42	
22	**深国际REIT	14	2.49	2.40	1,898	4,489	0.84	6.86%	1.18	-3.53	-3.53	
23	***深圳安居REIT	15	2.48	2.90	4,969	14,601	1.07	3.61%	-1.53	20.74	25.20	
24	**厦门安居REIT	16	2.60	3.22	5,714	18,698	0.94	4.67%	-1.07	17.86	33.46	
25	**北京保障房REIT	16	2.51	3.19	4,762	15,256	0.77	4.15%	0.13	20.12	36.67	
26	***华河有巢REIT	14	2.42	2.70	3,905	10,489	0.64	4.36%	0.41	19.17	19.15	
27	**城投宽庭保租房REIT	33	3.05	3.34	1,307	4,464	0.29	5.27%	-2.20	11.22	11.22	
28	**深圳能源REIT	37	5.90	6.09	3,313	20,722	0.60	4.63%	-4.17	1.39	31.40	
29	能源基础设施	***电投新能源REIT	81	9.80	10.09	2,897	29,503	0.34	4.11%	-1.49	11.52	16.14
30		**京能光伏REIT	31	9.78	10.38	2,195	22,938	0.84	3.73%	-2.59	10.97	24.20
31		**电建清洁能源REIT	14	2.68	3.42	3,581	12,449	1.57	4.09%	-3.09	27.74	27.74
32		**特变电工新能源REIT	14	3.88	4.80	2,889	13,832	1.69	2.89%	0.42	23.64	23.64
33	***明阳智能新能源REIT	15	6.41	7.65	520	3,989	0.68	3.03%	0.35	16.90	19.30	
34	经营权类	**广州广河REIT	66	13.02	9.46	2,072	19,881	0.20	10.55%	-2.49	12.55	-9.25
35		**越秀高速REIT	20	7.10	6.55	788	5,205	0.20	6.21%	-3.49	15.22	9.40
36		**沪杭甬REIT	36	8.72	7.25	3,100	22,542	0.41	6.08%	-3.73	13.81	12.35
37		**中国铁建REIT	43	9.59	8.55	2,772	24,457	1.01	4.82%	0.08	19.93	13.35
38		**安徽交控REIT	71	10.88	7.09	3,586	24,673	0.44	11.04%	1.64	2.30	-20.90
39		**中国交建REIT	50	9.40	5.00	6,152	30,128	0.41	11.95%	0.56	1.09	-40.48
40		**江苏交控REIT	24	7.64	6.05	3,229	19,779	1.70	10.04%	-2.64	0.62	-6.84
41		**山东高速REIT	30	7.46	7.44	2,462	18,192	1.42	6.23%	2.17	25.93	17.40
42		**深高速REIT	19	6.83	6.43	1,840	12,175	1.62	7.07%	-2.53	2.33	2.33
43		**河北高速REIT	57	5.70	5.72	1,108	6,403	0.30	7.39%	-2.54	0.39	0.39
44		生态环保	**首钢绿能REIT	13	13.38	13.35	1,241	16,782	0.82	4.33%	-3.27	13.27
45	**首创水务REIT		18	3.7	3.64	6,201	23,479	1.34	3.19%	-2.59	10.05	22.40

(图 2: 公募 REITs 市场本月交易情况)

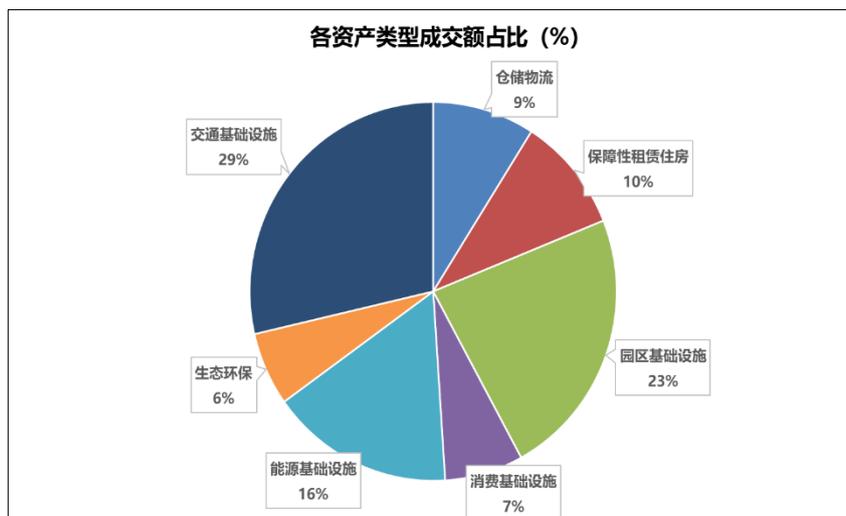
资料来源: 同花顺 iFinD, 朱雀基金整理

## (二) 公募 REITs 分类交易情况

序号	资产类型	本月涨跌幅 (%)	成交量 (亿份)	日均成交量 (万份)	环比上月 (%)	成交金额 (亿元)	日均成交额 (万元)	环比上月 (%)	总成交额占REITs总成交比重 (%)	区间日均换手率 (%)	环比上月 (%)	9月30日中债REITs估值收益率 (%)
1	仓储物流	-0.60	2.12	1,115	-21	5.77	3,035	-22	9	0.46	-18	6.45
2	保障性租赁住房	-1.13	2.07	1,087	-29	6.35	3,343	-30	10	0.66	-27	4.59
3	园区基础设施	-1.85	5.42	2,853	-32	14.83	7,803	-34	23	1.00	7	6.16
4	消费基础设施	-0.18	1.37	723	-19	4.43	2,334	-24	7	0.65	-38	5.65
5	能源基础设施	-2.00	1.54	810	-5	10.34	5,444	-7	16	0.69	-10	3.97
6	生态环保	-2.88	0.74	392	5	4.03	2,119	5	6	1.12	6	3.67
7	交通基础设施	-1.00	2.71	1,427	-12	18.34	9,654	-15	29	0.62	-12	8.68

(图 3: 公募 REITs 市场本月分类交易情况)

资料来源：同花顺 iFinD，朱雀基金整理



(图 4：公募 REITs 分类成交额占 REITs 总成交额比重)

资料来源：同花顺 iFinD，朱雀基金整理



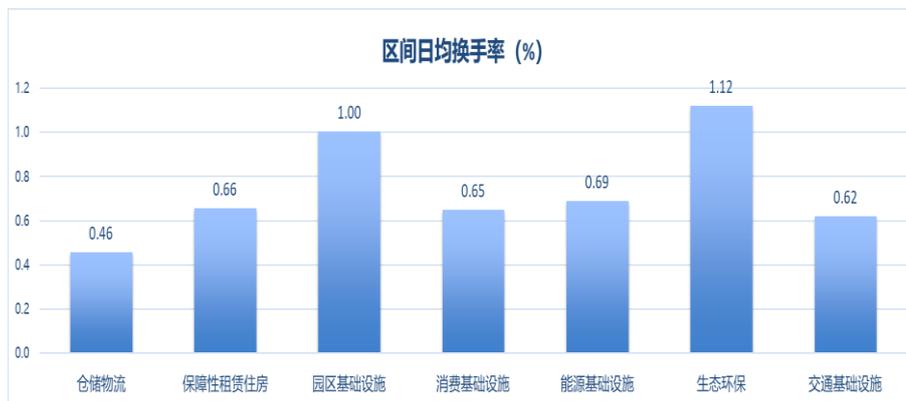
(图 5：公募 REITs 分类成交额-亿元)

资料来源：同花顺 iFinD，朱雀基金整理



(图 6：公募 REITs 分类成交量-亿份)

资料来源：同花顺 iFinD，朱雀基金整理



(图 7：公募 REITs 分类区间日均换手率)

资料来源：同花顺 iFinD，朱雀基金整理

从价格上来看，本月各板块收跌。环保 (-2.88%)、能源 (-2.00%)、园区 (-1.85%) 基础设施跌幅居前；消费 (-0.18%)、仓储 (-0.60%) 基础设施小幅下跌。

从成交情况来看，产权类板块成交表现下滑幅度较大。日均成交量、成交额环比下滑 20-30%；从成交绝对值来看，园区、交通、能源基础设施仍为成交额占比较大的资产类型，分别占比 29%、23%、16%。

### (三) 公募 REITs 分类估值情况

序号	资产类型	最近总市值 (亿元)	本月涨跌幅 (%)	上市至今涨跌幅 (含上市首日) (%)	9月30日中债IRR (%)	IRR(0930)-IRR(0830) (%)	预期现金分派率 (%)	P/NAV	P/NAV(0930)-(0830)
1	产权	仓储物流	-0.60	-1.99	6.45	0.08	5.28	0.94	-0.01
2		保障性租赁住房	-1.13	22.80	4.59	0.07	3.61	1.18	-0.03
3		园区基础设施	-1.85	-3.94	6.16	0.11	4.87	0.93	-0.01
4		消费基础设施	-0.18	3.77	5.65	0.01	4.89	1.03	-0.01
5	经营权	能源基础设施	-2.00	22.00	3.97	0.32	8.29	1.13	-0.03
6		生态环保	-2.88	27.30	3.67	0.39	7.63	1.27	-0.06
7		交通基础设施	-1.00	-6.03	8.68	0.39	8.96	0.92	-0.02

注 1：各类型 REITs 涨跌幅、估值收益率、现金分派率、P (市场价格) /NAV (净资产价值) 根据相应产品总市值加权平均计算得出；

注 2：预期现金分派率计算公式中，已发布中报的产品采用中报中披露的可供分配金额\*2/最近总市值，其

余产品采用招募说明书中披露的 2024 年预计可供分配金额测算;

注 3: P/NAV 中的 NAV 采用基金最新净值进行预估, 数据来源于同花顺 iFunD;

(图 8: 公募 REITs 市场本月分类估值情况)

资料来源: 同花顺 iFunD, 朱雀基金整理

各板块的中债 IRR 本月均有所修复。环保、能源、保租房板块动态 IRR 在 3.6-4.6% 之间, 消费、产业园区、仓储物流板块的收益率在 5.6-6.5% 之间, 交通基础设施 IRR 升高至 8.68%。

从 2024 年预计现金分派率来看, 产权类产品动态分派率在 3.6%-5.3% 之间, 经营权类产品的动态分派率在 7.6%-9.0% 之间, 分派率亦有所回升。

从 P/NAV 来看, 本月各板块的估值中枢均走高, 处于折价区间 (动态 IRR 较高) 的园区、仓储物流、高速公路板块 P/NAV 降至 0.92-0.94, 消费基础设施板块与上月基本持平, 环保、能源、保租房等本年涨幅较大的板块估值有所修复, P/NAV 在 1.13-1.27 之间。

**小结:** 本月公募 REITs 市场各板块缩量下跌, 前期涨幅较大的板块和品种迎来估值修复; 月末国家相继出台的针对房地产和资本市场的重磅政策, 也使资本市场情绪和信心得到明显提振, 我们认为, 短期内 REITs 的“债性”特征可能导致部分资金在一定程度上被权益类市场分流, 在当前利率中枢的下行背景下, REITs 仍将以其独特的资产性质在大类资产配置中发挥重要作用。

#### (四) 新能源公募 REITs 市场情况

##### 估值走势

本月各新能源产品的估值收益率走势出现分化。3 只回调的新能源产品估值收益率有所修复，目前动态 IRR 在 3.7-4.1%之间，两只上涨产品的 IRR 继续下探至 2.9-3.0 左右。

#### 二、REITs 相关政策

本月，财政部联合国家税务总局发布印花税新政，REITs 在项目公司资产重组环节免征印花税，证监会明确公募 REITs 为“非权益基金”，国家发改委召开发布会继续支持 REITs 常态化发行；地方层面，北京、天津、辽宁等省市分别支持各领域基础设施 REITs 的发行，健全项目储备和报审机制，并在前期工作费上给予支持。

序号	机构类型	发布时间	会议/政策文件	来源/发布机构	主要内容
1	国家层面	2024/9/4	《关于企业改制重组及事业单位改制有关印花税收政策的公告》	财政部、税务总局	在REITs底层资产重组(含资产划转、作价出资、公司分立)项目公司环节,明确产权转移数据这一印花税收种的免税政策
2		2024/9/13	《证券公司风险控制指标计算标准规定》	中国证监会	证券公司所有业务活动纳入风险控制指标约束范围,明确证券公司参与公募REITs(明确为非权益基金)等新业务风险控制指标计算标准,提升风险控制指标体系的完备性和科学性,实风控基础。
3		2024/9/19	国家发改委9月新闻发布会	国家发改委	投资方面,重点是发挥政府投资对社会投资的引导带动作用,完善民营企业参与国家重大项目建设长效机制,持续向民间资本推介优质项目,积极稳妥实施政府和社会资本合作新机制,推动基础设施REITs常态化发行,进一步激发民间投资活力。
1	地方层面	2024/9/6	《天津市推动上市公司高质量发展行动方案》	天津市政府	加强基础设施REITs发行主体培育。积极盘活存量规模较大、当前收益较好或增长潜力较大的基础设施项目资产,加强交通、水利、清洁能源、保障性租赁住房、水电气热等市政设施和生态环保、产业园区、仓储物流、旅游、新型基础设施等领域项目挖掘,推动更多REITs项目申报发行,充分发挥带动作用,形成存量资产和新增投资的良性循环。
2		2024/9/12	《辽宁省进一步推动经济以进促稳稳中提质若干措施》	辽宁省政府	对通过国家发改委审核并被推荐至证监会的不动产投资信托基金(REITs)项目给予前期工作费支持,按实际支出的50%给予一次性奖补,最高100万元。
3		2024/9/19	《北京市关于推动旅游业高质量发展的实施意见(征求意见稿)》	北京市政府	用好中央预算内、专项债、超长期国债,以及本市固定资产投资等各类政府资金,以及基础设施不动产投资信托基金(REITs)支持5A级和4A级旅游景区等基础设施重点项目建设
4		2024/9/20	中共北京市委贯彻《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》的实施意见	中共北京市委	健全政府投资有效带动社会投资体制机制,落实政府和社会资本合作新机制,完善民间投资促进工作机制,健全基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目储备和推荐申报机制。

(图 15: 本月公募 REITs 相关政策一览表)

资料来源: 地方政府部门, 朱雀基金整理

### 三、REITs 市场动态

#### (一) 行业新闻

##### 1. 中国 REITs 发展 2024 年会在上海举行

9月26日,中国REITs发展2024年会在上海成功举办。原保监会副主席、十三届全国政协常委杨明生,中国房地产业协会副会长兼秘书长张其光,中国国际工程咨询有限公司党委书记、董事长苟护生,

上海市委金融办副主任陶昌盛，上海市发改委副主任陈国忠，住建部住房保障司副处长王伟，证监会债券监管司副处长简思达，上交所债券业务中心副总监王建国，北京大学光华管理学院副院长、金融学教授张峥等各界嘉宾出席年会。此外，原始权益人、投资机构、学术、中介服务机构等单位代表共 400 余位嘉宾参加会议。

部分与会专家分别参与了开幕致辞、主旨演讲、圆桌会议讨论等议程，并对 REITs 市场提出了有建设性的意见和建议：

- (1) 盘存量、促投资是目标，切实提升服务实体经济质效；
- (2) 简化扩募流程、降低杠杆率限制；
- (3) 提升耐心资本参与 REITs 市场积极性；
- (4) 适当放宽资产历史三年的盈利要求；REITs 定价要发挥市场机制作用，促进 REITs 发行和交易有效衔接；
- (5) 盘活养老设施，大力发展“银发经济”，推动解决“老有所养”重大民生问题；考量非财务因素，关注可持续发展，对基础设施项目开展 ESG 评价；
- (6) 下一步将聚焦大市值 REITs 指数、细分类别 REITs 指数，以及捕捉现金流充裕、分红高、波动性低的 REITs 策略指数，不断丰富 REITs 指数系列，助力 REITs 投资生态建设，促进 REITs 市场高质量发展。

(资料来源：瑞思研究院，朱雀基金整理)

## (二) 产品发行情况

1. 本月 2 只产业园、1 只消费 REIT 产品正式在沪深交易所上市
2. 本月 1 只水利、1 只交通、1 只产业园产品审批通过，资产规模合计 56 亿元
3. 本月 4 只项目获受理，资产类型涵盖供热、医药仓储、农贸市场等新基础设施资产类型

### (三) 项目招投标情况

序号	发布日期	项目名称	权益人	招标内容	中标结果
1	2024/9/2	兴证厦门软件园公募REITs项目	厦门信息集团有限公司	法律服务采购项目	北京天达共和律师事务所
2	2024/9/10	鞍山供热基础设施公募REITs项目	鞍山市供热有限责任公司	咨询服务采购	--
3	2024/9/13	云南滇中新区产业园公募REITs项目	云南滇中集团	项目申报、审核、设立、发行、管理、运营等过程的一揽子专业服务招标	--
4	2024/9/25	山东水发水务公募REITs项目	山东水发水务集团有限公司	项目专项审计服务候选人公示	信永中和会计师事务所

(图 16: 本月公募 REITs 项目招投标情况一览表)

资料来源: 招标平台、公司公告, 朱雀基金整

已上市公募REIT产品一览表（截至2024年9月30日）

序号	基金代码	基金简称	项目性质	行业类型	上市日期	原始权益人	底层资产	募集规模（亿元）
1	508000.SH	**张江光大REIT	产权类	产业园区	2021/6/21	光控安石(北京)投资管理有限公司	上海张江光大园项目	14.95
2	508027.SH	**苏园产业REIT	产权类	产业园区	2021/6/21	苏州工业园区建屋产业园开发有限公司	苏州国际科技园五期B区和2.5产业园一期、二期项目	34.92
3	180101.SZ	**蛇口产业园REIT	产权类	产业园区	2021/6/21	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	位于蛇口网谷产业园的万海大厦、万融大厦	20.79
4	508056.SH	**普洛斯REIT	产权类	仓储物流	2021/6/21	普洛斯中国控股有限公司	普洛斯北京空港物流园	58.35
5	180301.SZ	**盐田港REIT	产权类	仓储物流	2021/6/21	深圳市盐田港集团有限公司	现代物流中心项目	18.40
6	180801.SZ	**首钢绿能REIT	特许经营权类	生态环保	2021/6/21	首钢环境产业有限公司	北京首钢餐厨垃圾收运处一体化项目(一期)	13.38
7	508006.SH	**首创水务REIT	特许经营权类	生态环保	2021/6/21	北京首创生态环保集团股份有限公司	深圳福永、松岗、公明水质净化厂及合肥十五里河污水处理厂	18.50
8	508001.SH	**沪杭甬REIT	特许经营权类	高速公路	2021/6/21	杭州市交通投资集团有限公司	杭徽高速公路(浙江段)昌昱段、汪昌段、留汪段	43.60
9	180201.SZ	**广州广河REIT	特许经营权类	高速公路	2021/6/21	广州交通投资集团有限公司	广州至河源高速公路广州段项目	91.14
10	180202.SZ	**越秀高速REIT	特许经营权类	高速公路	2021/12/14	越秀(中国)交通基建投资有限公司	汉孝高速公路主线路	21.30
11	508099.SH	**中关村REIT	产权类	产业园区	2021/12/17	北京中关村软件园发展有限责任公司	北京中关村软件园旗下3大项目	28.80
12	508018.SH	**中国交建REIT	特许经营权类	高速公路	2022/4/28	中交投资有限公司	武汉至深圳高速公路嘉鱼至通城段及其附属设施	93.99
13	508008.SH	**中国铁建REIT	特许经营权类	高速公路	2022/7/8	中铁建重庆投资集团有限公司	合川至璧山至江津高速公路	47.93
14	180401.SZ	**深圳能源REIT	特许经营权类	清洁能源	2022/7/26	深圳能源集团股份有限公司	深圳能源东部电厂(一期)项目	35.38
15	180501.SZ	**深圳安居REIT	产权类	保障性租赁住房	2022/8/31	深圳市人才安居集团有限公司	百泉阁项目、锦园项目、保利香槟苑项目和凤凰公馆项目	12.42
16	508058.SH	**厦门安居REIT	产权类	保障性租赁住房	2022/8/31	厦门安居集团有限公司	园博公寓和珩琦公寓	13.00
17	508068.SH	**北京保障房REIT	产权类	保障性租赁住房	2022/8/31	北京保障房中心有限公司	文龙家园(海淀区)、熙悦尚郡项目(朝阳区)	12.55
18	180102.SZ	**合肥高新REIT	产权类	产业园区	2022/10/10	合肥高新股份有限公司	合肥创新产业园一期项目	15.33
19	508088.SH	**东久新经济REIT	产权类	产业园区	2022/10/14	东久工业地产投资控股的四家公司(注册于香港)	位于上海金山、江苏昆山、无锡、常州的东久智造园	15.18
20	508021.SH	**临港创新产业园REIT	产权类	产业园区	2022/10/13	上海临港奉贤/临港华平经济发展有限公司	位于上海奉贤区的临港奉贤智造园一期、三期项目	8.24
21	508066.SH	**紫金江苏交控REIT	特许经营权类	高速公路	2022/11/15	江苏沿江高速公路有限公司	沪苏浙高速公路(即G50沪渝高速江苏段)及其附属设施	29.52
22	508009.SH	**安徽交控REIT	特许经营权类	高速公路	2022/11/22	安徽省交通控股集团有限公司	沿江高速公路芜湖(张韩)至安庆(大渡口)段	104.19
23	180103.SZ	**和达高科产业园REIT	产权类	产业园区	2022/12/27	杭州和达高科/杭州万海投资	位于杭州市的和达药谷一期项目和孵化器项目	13.51
24	508077.SH	**有巢租赁住房REIT	产权类	保障性租赁住房	2022/12/9	有巢住房租赁(深圳)有限公司	位于上海松江区的有巢泗泾项目以及有巢东部经开区项目	11.20
25	508098.SH	**京东仓储物流REIT	产权类	仓储物流	2023/2/8	北京京东世纪贸易有限公司	京东旗下位于重庆、武汉和廊坊的3个现代化仓储物流园项目	15.65

已上市公募REIT产品一览表（接上页，截至2024年9月30日）

序号	基金代码	基金简称	项目性质	行业类型	上市日期	原始权益人	底层资产	募集规模（亿元）
26	508096.SH	**京能光伏REIT	特许经营权类	新能源	2023/3/29	京能国际能源发展（北京）有限公司	榆林300MW光伏项目、随州100MW光伏项目	29.11
27	508028.SH	****国家电投新能源REIT	特许经营权类	新能源	2023/3/29	国家电投集团江苏电力有限公司	盐城滨海北H1、H2海上风电和配套运维驿站项目	75.13
28	508019.SH	**湖北科投光谷产业园REIT	产权类	产业园区	2023/6/30	湖北省科技投资集团有限公司	光谷软件园和互联网+项目两处产业园区资产	15.75
29	508007.SH	**山高高速公路REIT	特许经营权类	高速公路	2023/10/27	山东高速集团有限公司	鄂菏高速	31.36
30	508031.SH	**城投宽庭保租房REIT	产权类	保障性租赁住房	2024/1/12	上海城投房屋租赁有限公司	上海市杨浦区江湾社区、光华社区	30.53
31	508017.SH	**金茂商业REIT	产权类	消费	2024/3/12	上海兴秀茂商业管理有限公司	长沙梅溪湖览秀城	10.68
32	508011.SH	**物美消费REIT	产权类	消费	2024/3/12	北京物美商业集团股份有限公司	北京大成、玉蜓桥、华天、德胜门4项目	9.53
33	180601.SZ	**华润商业REIT	产权类	消费	2024/3/14	华润商业资产控股有限公司	青岛万象城购物中心	69.02
34	508026.SH	**中国电建清洁能源REIT	特许经营权类	新能源	2024/3/28	中国电建水电开发集团有限公司	四川甘孜九龙县五一桥水电站（1-5号机组）项目	10.70
35	508033.SH	***深高速REIT	特许经营权类	高速公路	2024/3/29	深圳高速公路集团股份有限公司	常益高速（湖南省常德-益阳段）	20.48
36	180602.SZ	**印力消费REIT	产权类	消费	2024/4/30	印力商用置业有限公司	杭州西溪印象城购物中心	32.60
37	508086.SH	**河北高速REIT	特许经营权类	高速公路	2024/6/28	河北高速公路集团有限公司	荣乌高速公路（大王店枢纽互通至冀晋界段）	56.98
38	508015.SH	****明阳智能新能源REIT	特许经营权类	新能源	2024/7/23	明阳智慧能源集团,北京洁源新能源投资,内蒙古明阳新能源公司	河北沧州黄骅旧城风电场项目、内蒙古红土井子风电场项目	12.83
39	508089.SH	**特变电工新能源REIT	特许经营权类	新能源	2024/7/2	特变电工新疆新能源股份有限公司	新疆哈密东南部山口光伏园区150MWp光伏发电项目	11.64
40	180302.SZ	**深国际仓储物流 REIT	产权类	仓储物流	2024/7/9	深国际物流发展有限公司	杭州华东智慧城一期、贵州综合物流港项目	14.94
41	508002.SH	**百联消费REIT	产权类	消费	2024/8/16	上海百联集团	上海又一城购物中心	23.32
42	508005.SH	**首创奥特莱斯REIT	产权类	消费	2024/8/28	北京首创商业管理有限公司	济南、武汉奥特莱斯购物中心	19.74
43	508022.SH	**津开产业园REIT	产权类	产业园区	2024/9/19	天津泰达产业发展集团有限公司	天津经开区天河数字产业园和大陆汽车厂房产业园	11.99
44	180105.SZ	***广开产园REIT	产权类	产业园区	2024/9/23	广州开发区控股集团有限公司	广州开发区创新基地、创新大厦园区和创意大厦园区	20.58
45	180603.SZ	**大悦城商业REIT	产权类	消费	2024/9/20	卓远地产(成都)有限公司	成都大悦城购物中心项目	33.23

（资料来源：上交所、深交所，朱雀基金整理）

在审公募REIT产品一览表（截至2024年9月30日）

序号	基金简称	项目性质	行业类型	REITs状态	原始权益人	底层资产	拟募集规模（亿元）
1	**金风新能源REIT	特许经营权类	新能源	已问询 (2023-10)	金风科技股份有限公司	江西赣州全南县天排山风电项目	8.81
2	**金隅智造产业园REIT	产权类	产业园区	已受理 (2024-03)	北京金隅集团股份有限公司	北京金隅智造工场产权一期项目	15.30
5	**万纬仓储物流REIT	产权类	仓储物流	已问询 (2024-04)	深圳市万纬物流投资有限公司（万科旗下）	佛山南海项目、绍兴诸暨项目、湖州德清项目	11.49
6	**建融家园保租房REIT	产权类	保租房	已反馈 (2024-04)	建信住房服务有限责任公司	北京星光项目、上海幸福菜项目、苏州天荟项目	9.86
7	**京能光伏REIT扩募项目	特许经营权类	新能源	已受理 (2024-04)	云南保山槟榔江水电开发有限公司	苏家河口水电站项目（365MW）、松山河口水电站项目（168MW）	28.60
8	**紫金宝湾物流仓储REIT	产权类	仓储物流	注册生效 (2024-05)	宝湾国际物流公司	天津、廊坊、南京、嘉兴物流园	18.49
9	****招商公路高速公路REIT	特许经营权类	高速公路	注册生效 (2024-05)	招商局公路网络科技控股有限公司	亳阜高速（安徽省亳州-阜阳段）	39.06
11	**易商仓储物流REIT	产权类	仓储物流	已通过 (2024-06)	易商集团	富莱德昆山物流园(一期、二期、三期)	24.35
12	**紫金南京建邺产业园REIT	产权类	产业园区	已通过 (2024-06)	南京市建邺区高科技投资集团有限公司	南京建邺区国际研发总部园5栋科研设计用房中的部分建筑	10.70
15	****蒙能清洁能源REIT	特许经营权类	新能源	已问询 (2024-07)	内蒙古恒润新能源有限责任公司;内蒙古电力勘测设计院有限责任公司	包头华晨风电项目、乌兰察布恒润一期风电项目	11.02
16	**重庆两江产业园REIT	产权类	产业园区	已通过 (2024-08)	重庆两江新区产业发展集团有限公司	重庆两江新区4项目：双鱼座项目，双子座项目，凤凰座项目，拓展区D区一期D2项目	10.20
17	**联东科技产业园REIT	产权类	产业园区	已通过 (2024-08)	北京联东金园管理科技有限公司	北京大兴科创产业园、北京马坡科技园一期、北京房山奥得赛产业园	16.17
19	****招商蛇口保租房REIT	产权类	保租房	注册生效 (2024-08)	深圳市招商公寓发展有限公司	深圳市南山区的太子湾项目和林下项目	12.46
20	**成都高投产业园REIT	产权类	产业园区	已问询 (2024-08)	成都高新投资集团有限公司	天府软件园一期、盈创动力大厦（部分）	13.99
10	**科创孵化器产业园REIT	产权类	产业园区	已通过 (2024-09)	上海杨浦科技创业中心有限公司	上海杨科创国定路园区1号楼、3号楼及新江湾城湾谷科技园B5栋	10.03
13	**南京交通高速公路REIT	特许经营权类	高速公路	已通过 (2024-09)	南京公路发展(集团)有限公司	南京绕越高速公路东南段	29.96
14	**绍兴原水水利REITs	特许经营权类	水利类	注册生效 (2024-09)	绍兴市原水集团	绍兴市汤浦水库工程	15.92
21	**宁波交投跨海大桥REIT	特许经营权类	高速公路	已反馈 (2024-09)	宁波交通投资集团有限公司等	杭州湾跨海大桥	110.60
22	**济南能源供热REIT	特许经营权类	供热类	已受理 (2024-09)	济南热力集团	济南市232段供热管网相关资产及业务	14.60
23	**外高桥仓储物流REIT	产权类	仓储物流	已反馈 (2024-09)	上海外高桥集团股份有限公司	上海浦东外高桥物流园区仓库	11.66
24	**亦庄产业园REIT	产权类	产业园区	已申报 (2024-09)	北京亦庄盛元投资开发集团有限公司	北京经开区高端汽车及新能源汽车关键零部件产业园项目	10.26
25	***九州通医药仓储物流REIT	产权类	仓储物流	已受理 (2024-09)	九州通医药集团物流有限公司	武汉东西湖现代医药仓储物流项目	11.77
26	**顺丰仓储物流REIT	产权类	仓储物流	已受理 (2024-09)	深圳嘉丰产业园管理有限公司	顺丰航空地产公司、武汉丰泰、合肥丰泰分别持有的深圳项目、武汉项目、合肥项目	33.03
27	***华威农贸市场REIT	产权类	消费	已受理 (2024-09)	福建华威农商(集团)有限公司	华威西营里农产品交易中心	16.28

注1: 上交所审核环节为:已申报-已受理-已反馈-通过/未通过, 深交所审核环节为:申报-受理-问询-审核意见-注册/中止/终止;

注2: 在审REITs的募集规模数据为招募说明书披露的拟募集规模。

本文件非基金宣传推介材料，仅作为本公司旗下基金的客户服务事项之一。

本文件所提供之任何信息仅供阅读者参考，既不构成未来本公司管理之基金进行投资决策之必然依据，亦不构成对阅读者或投资者的任何实质性投资建议或承诺。本公司并不保证本文件所载文字及数据的准确性及完整性，也不对因此导致的任何第三方投资后果承担法律责任。

本文所载的意见仅为本文出具日的观点和判断，在不同时期，朱雀基金可能会发出与本文所载不一致的意见。本文未经朱雀基金书面许可任何机构和个人不得以任何形式转发、翻版、复制、刊登、发表或引用。