

公募 REITs 季报

(2025 年 1 季度)

目录

一、 本季度公募 REITs 概况

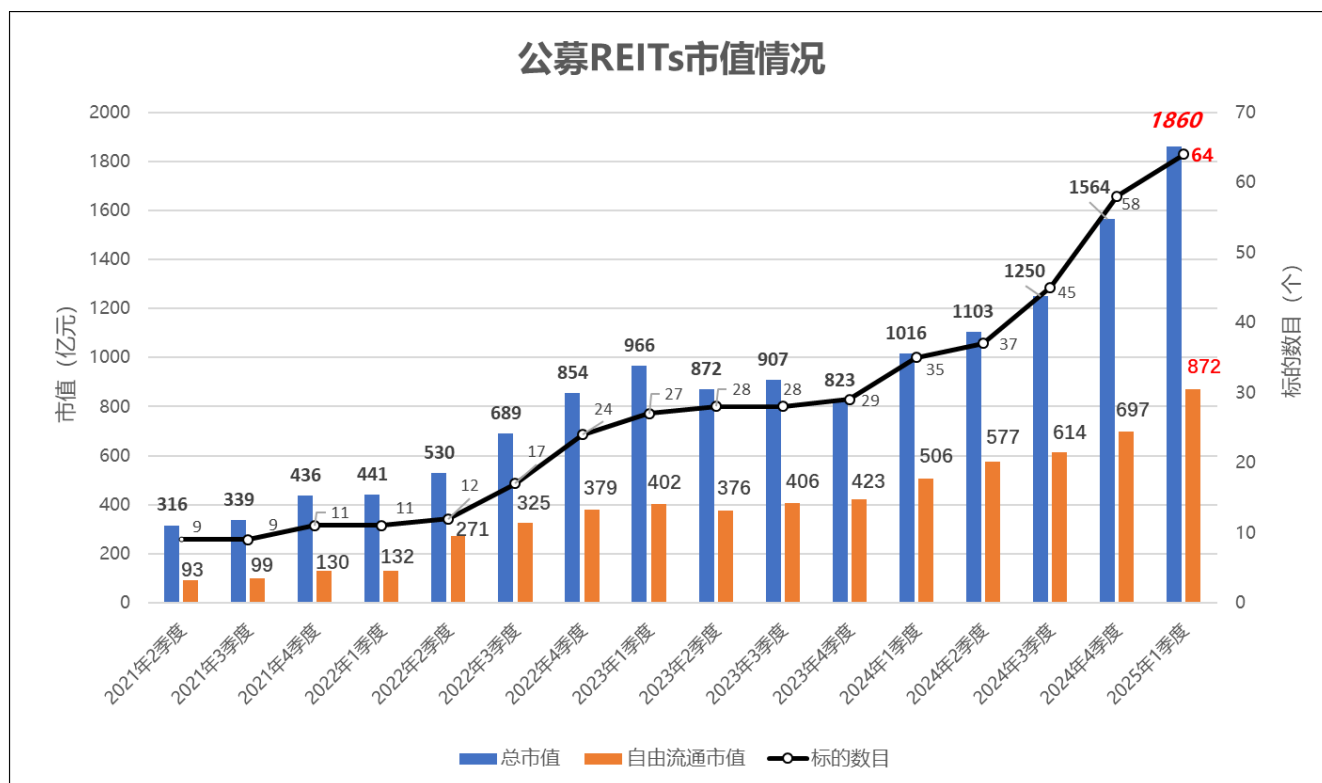
二、 本季度 REITs 相关政策

三、 本季度 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



(图 1：公募 REITs 市值情况)

资料来源：同花顺 iFinD，朱雀基金整理

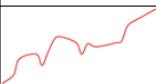
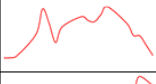
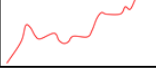
截至 2025 年 1 季度末，公募 REITs 累计上市 64 只产品，总市值 1,860 亿元，环比上季度增加 296 亿元，自由流通市值 872 亿元，环比增加 175 亿元。其中，本季度新发产品 6 只，募集总规模 96 亿元，新产品总市值 119 亿元。

本季度 REITs 市场强势上涨，中证 REITs（全收益）指数上涨 10.19%，市场日均成交额 69,368 万元，环比（上季度）大幅增加 54%，区间日均换手率为 1.18%，环比大幅提升 40%；分月份来看，1 月 REITs 市场延续去年年底以来的强势行情，涨幅为 6.21%；2 月市场先扬后

抑，成交活跃度进一步提高，板块间分化加剧，指数微涨 0.16%，强于同期债券指数，弱于沪深 300 指数；3 月市场在经历 2 月下半月的调整后继续稳步上行，年报披露+部分行业政策利好助力市场形成一致预期，指数再度上涨 3.23%。

(图 2：公募 REITs 分月份二级市场情况)

资料来源：同花顺 iFinD，朱雀基金整理

	涨跌幅(中证 REITs 指数)	涨跌幅图形	日均成交额(万元)	同期沪深 300 涨跌幅	同期中证综债指数涨跌幅
1月	6.21%		65,988	-2.99%	0.46%
2月	0.16%		78,617	1.91%	-0.70%
3月	3.23%		64,338	-0.07%	-0.41%

在去年四季度“适度宽松”政策出台后，2025 年一季度全市场（新发+存量产品）情绪高涨。其中，新发产品在一级认购中的热度延续至二级市场。

从上市至今涨跌幅来看，经过一季度的全面上涨，部分产业园、仓储物流、高速公路产品已实现“扭亏为盈”。

序号	REITs市场			最近总市值 (亿元)	发行价 (元)	3月31日收 盘价 (元)	本季度成交 量(万份)	本季度成交额 (万元)	本季度平 均换手率 (%)	3月31日中债 REITs估值收 益率 (%)	本季度涨跌幅 (%)	本年涨跌幅 (%)	上市至今 (含上市首日) (%)		
1	产权类	园区基础设施	**蛇口产业园REIT	33	2.31	2.32	38,517	86,547	0.64	5.92%	14.91	14.91	13.89		
2			**合肥高新REIT	16	2.19	2.24	33,556	71,117	1.16	5.51%	17.26	17.26	15.07		
3			**和达高科REIT	12	2.81	2.50	17,908	43,140	1.32	6.11%	4.34	4.34	-2.78		
4			**张江光大REIT	28	2.99	2.96	28,185	80,511	0.72	4.68%	16.01	16.01	10.75		
5			**临港创新产业园REIT	9	4.12	4.64	23,744	105,098	2.64	6.39%	7.98	7.98	19.23		
6			**苏园产业REIT	34	3.88	3.77	33,271	120,107	0.82	5.29%	11.93	11.93	9.30		
7			****东久新经济REIT	19	3.04	3.89	33,779	124,499	1.49	6.09%	14.76	14.76	36.62		
8			**中关村REIT	20	3.20	2.22	25,305	55,288	0.66	5.44%	5.26	5.26	-24.44		
9			**湖北科投光谷REIT	15	2.63	2.55	21,567	54,247	0.96	5.43%	6.47	6.47	4.53		
10			**津开科工产业园REIT	16	2.40	3.11	7,588	22,593	0.89	4.10%	18.29	18.29	29.48		
11			***广开产业园REIT	20	2.57	2.55	12,731	31,793	1.67	5.76%	7.70	7.70	-1.05		
12			**联东科创REIT	19	3.23	3.79	7,433	26,202	0.98	5.57%	14.94	14.94	17.04		
13			**南京建邺REIT	13	2.56	3.37	3,214	10,720	0.79	3.85%	1.78	1.78	31.89		
14			**重庆两江REIT	13	2.55	3.20	6,345	19,595	1.44	4.20%	18.33	18.33	25.29		
15			**成都高投产业园REIT	16	3.13	4.08	6,956	26,918	1.10	3.19%	17.48	17.48	30.56		
16			**科创孵化器REIT	10	3.20	3.25	4,921	16,145	1.08	5.16%	0.68	0.68	1.41		
17		**金隅制造工场REIT	17	2.84	4.26	7,385	28,029	5.14	1.14%	50.02	50.02	50.02			
18		**金茂商业REIT	13	2.67	3.24	10,574	33,401	1.75	5.08%	14.72	14.72	25.61			
19		消费基础设施	**物美消费REIT	14	2.38	3.62	8,617	30,932	1.12	1.40%	25.44	25.44	59.46		
20			**华润商业REIT	91	6.90	9.12	10,487	94,803	0.57	3.63%	9.62	9.62	37.72		
21			**印力消费REIT	40	3.26	4.01	18,265	68,412	1.99	4.69%	19.70	19.70	25.91		
22			**百联消费REIT	29	2.33	2.89	16,781	46,327	1.10	2.77%	21.40	21.40	25.43		
23			**首创奥莱REIT	31	2.47	3.84	10,986	38,454	0.98	3.73%	27.96	27.96	56.54		
24			**大悦城商业REIT	44	3.32	4.40	7,216	30,391	0.49	2.92%	23.66	23.66	34.00		
25			***华威农贸市场REIT	22	3.03	4.43	10,588	45,844	4.45	2.98%	46.45	46.45	46.45		
26			***盐田港REIT	22	2.30	2.27	42,787	93,195	1.08	6.03%	11.55	11.55	12.17		
27			**普洛斯REIT	72	3.89	3.70	41,686	150,939	0.48	5.85%	10.85	10.85	9.72		
28			**京东仓储REIT	18	3.51	3.55	26,644	90,143	1.48	5.38%	18.01	18.01	11.22		
29			**深国际REIT	17	2.49	2.86	11,326	30,654	1.70	5.81%	18.99	18.99	17.70		
30			仓储物流	**宝湾物流REIT	13	4.06	4.34	4,634	18,909	1.14	5.99%	11.33	11.33	6.89	
31				**外高桥REIT	14	2.79	3.57	5,232	17,930	1.12	3.88%	14.09	14.09	27.96	
32				**易商仓储物流REIT	25	2.63	3.06	9,478	28,661	1.68	5.95%	16.59	16.59	16.59	
33	***九州通医药REIT			15	2.90	3.73	6,766	24,677	9.95	4.32%	28.95	28.95	28.95		
34	保障性租赁住房			****深圳安居REIT	17	2.48	3.49	20,360	70,931	1.46	2.90%	5.38	5.38	51.88	
35		**厦门安居REIT		19	2.60	3.90	32,803	124,953	1.79	3.89%	5.86	5.86	61.56		
36		**北京保障房REIT		20	2.51	3.96	25,603	98,359	1.37	3.29%	10.34	10.34	69.04		
37		****华润有巢REIT		16	2.42	3.20	18,966	58,331	1.05	3.70%	11.04	11.04	44.44		
38		**城投宽庭保障房REIT		40	3.05	3.98	12,993	50,927	0.43	4.55%	10.12	10.12	33.10		
39		**蛇口租赁住房REIT		18	2.73	3.63	13,316	47,155	1.70	3.09%	13.68	13.68	33.19		
40		***上海地产租赁住房REIT		18	2.72	3.54	679	2,403	4.53	3.57%	29.99	29.99	29.99		
41		能源基础设施		**深圳能源REIT	40	5.90	6.60	18,277	115,525	1.12	3.19%	4.00	4.00	47.99	
42	能源基础设施		****电投新能源REIT	89	9.80	11.08	12,095	131,833	0.48	2.83%	10.60	10.60	31.81		
43			**京能光伏REIT	37	9.78	12.32	6,218	71,601	0.80	0.57%	16.68	16.68	56.65		
44			**电建清洁能源REIT	17	2.68	4.28	12,256	50,595	1.78	2.36%	9.60	9.60	63.39		
45			**特变电工新能源REIT	16	3.88	5.25	9,323	48,144	1.78	1.09%	3.96	3.96	41.62		
46			****明阳智能新能源REIT	18	6.41	8.89	2,203	17,771	0.95	0.23%	13.37	13.37	45.39		
47			**蒙能清洁能源REIT	16	5.34	7.88	5,161	36,532	2.26	-0.92%	16.05	16.05	47.65		
48			经营权类	交通基础设施	**广州广河REIT	66	13.02	9.47	9,779	91,619	0.31	10.55%	2.61	2.61	-5.32
49					**越秀高速REIT	19	7.10	6.50	9,404	60,043	0.82	6.51%	1.95	1.95	10.76
50					**沪杭甬REIT	37	8.72	7.45	10,838	79,077	0.48	4.48%	5.70	5.70	22.76
51					**中国铁建REIT	47	9.59	9.42	11,121	102,318	1.34	3.41%	6.64	6.64	24.95
52	**安徽交控REIT	78			10.88	7.78	21,406	158,504	0.89	9.06%	16.02	16.02	-8.83		
53	**中国交建REIT	54			9.40	5.41	36,503	187,578	0.82	11.54%	12.99	12.99	5.06		
54	**江苏交控REIT	27			7.635	6.64	11,255	70,993	1.99	8.36%	12.30	12.30	-34.63		
55	**山东高速REIT	34			7.46	8.48	10,353	82,321	0.96	4.88%	12.51	12.51	35.50		
56	***深高速REIT	20			6.83	6.76	6,511	42,947	1.87	6.03%	5.67	5.67	11.13		
57	**河北高速REIT	55			5.70	5.54	7,699	42,104	0.67	7.25%	5.75	5.75	5.16		
58	**南京交通高速REIT	35			5.45	6.94	2,498	16,596	0.35	3.34%	19.60	19.60	27.37		
59	**高速公路REIT	37			6.99	7.36	5,270	36,122	1.23	6.13%	16.33	16.33	12.20		
60	**宁波交投REIT	100	8.09	9.99	6,710	63,395	0.61	0.55%	13.86	13.86	23.52				
61	公共事业		**绍兴原水水利REIT	25	2.83	4.11	14,344	58,299	1.36	2.45%	4.68	4.68	45.40		
62			**首钢绿能REIT	13	13.38	12.70	2,943	37,615	0.65	5.11%	0.79	0.79	28.28		
63			**首创水务REIT	20	3.7	3.94	23,147	90,559	1.68	2.37%	2.74	2.74	32.38		
64			**济南能源供热REIT	23	7.48	11.32	3,791	42,604	3.20	2.27%	51.30	51.30	51.30		

(图 3：公募 REITs 市场本季度交易情况)

资料来源：同花顺 iFinD，朱雀基金整理

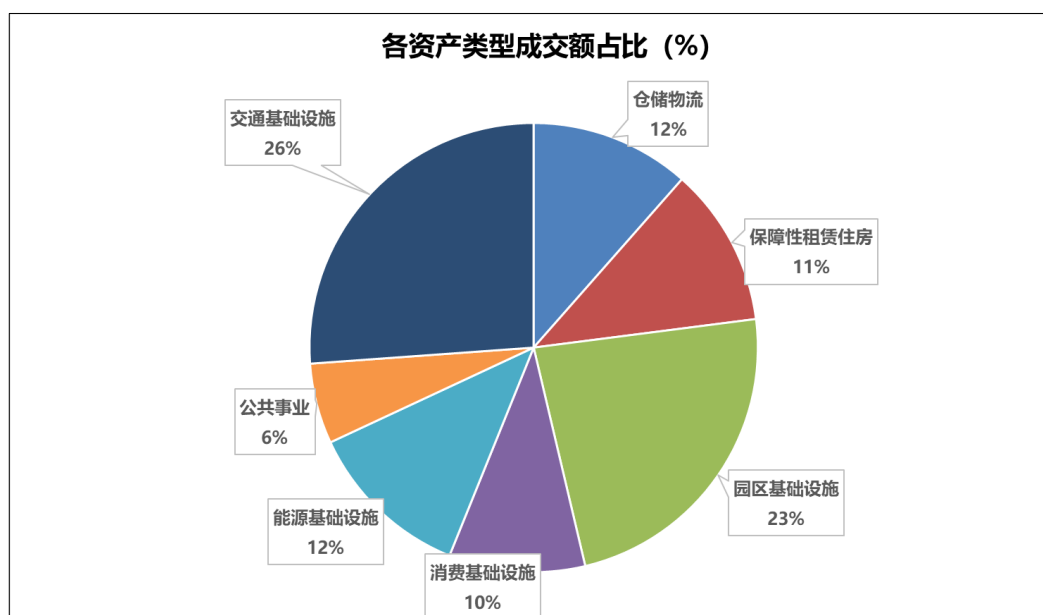
(二) 公募 REITs 分类交易情况

序号	资产类型	本季度涨跌幅(%)	成交量 (亿份)	日均成交量 (万份)	环比上季度(%)	成交金额 (亿元)	日均成交额 (万元)	环比上季度(%)	区间日均换手率 (%)	环比上季度(%)	3月31日中债REITs估值收益率 (%)
1	产权	仓储物流 14.68	14.86	2,606	74	45.51	7,984	102	1.71	119	5.59
2		保障性租赁住房 11.94	12.47	2,188	22	45.31	7,948	44	1.56	25	3.71
3		园区基础设施 14.87	31.24	5,481	39	92.25	16,185	51	1.27	44	4.98
4		消费基础设施 20.30	9.35	1,641	112	38.86	6,817	161	1.24	122	3.50
5	经营权	能源基础设施 10.50	6.55	1,150	29	47.20	8,281	33	0.98	22	1.93
6		公共事业 16.82	4.42	776	28	22.91	4,019	40	1.85	37	2.80
7		交通基础设施 10.72	14.93	2,620	29	103.36	18,134	38	0.84	1	6.22

(图 4: 公募 REITs 市场本季度分类交易情况)

资料来源: 同花顺 iFinD, 朱雀基金整理

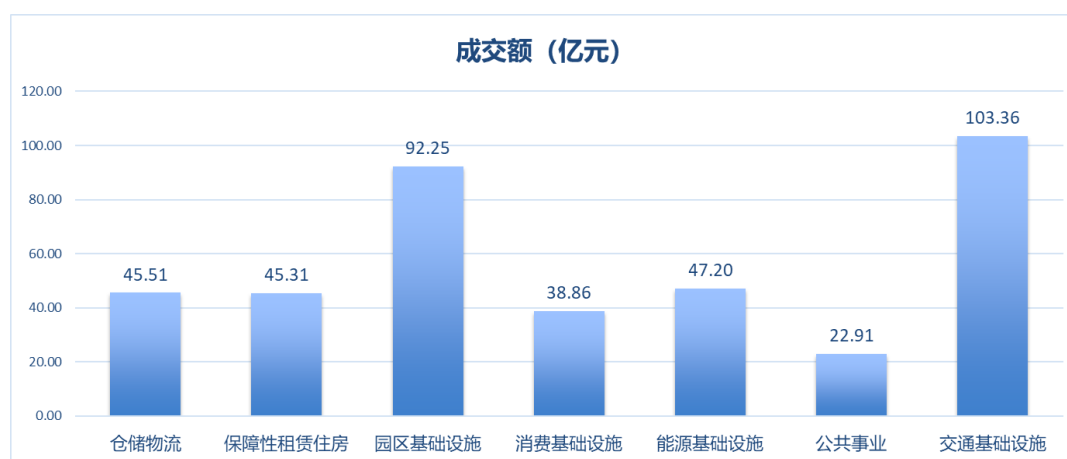
从价格表现来看, 本季度产权类总体强于经营权类资产, 消费基础设施 (20.3%) 成为表现最佳的板块之一。自去年 4 季度以来, 国家层面促消费政策不断加码, 利好频出, 叠加首批消费 REITs 在经济弱复苏背景下相对韧性的表现, 使消费 REITs 替代保租房、能源, 成为今年以来备受投资人青睐的资产。产业园 (14.87%)、仓储物流 (14.68%) 紧随其后。经营权类方面, 公共事业板块 (16.82%) 涨幅受新发产品影响, 存量产品上涨 2.74%, 能源 (10.5%)、交通 (10.72%) 类产品涨幅相对较小。



(图 5: 公募 REITs 分类成交额占 REITs 总成交额比重)

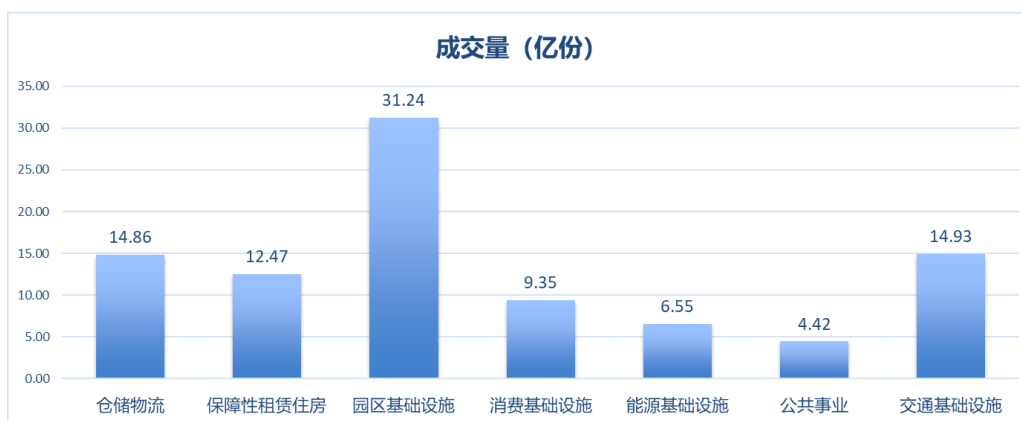
资料来源: 同花顺 iFinD, 朱雀基金整理

从成交占比来看, 交通 (26%)、园区 (23%) 基础设施仍为市场成交额占比最大的资产类型; 仓储、保租房、消费基础设施随着新产品的上市交易, 成交占比不断扩大, 与之前占比较高的能源类产品处于同一水平, 均在 10-12% 之间。

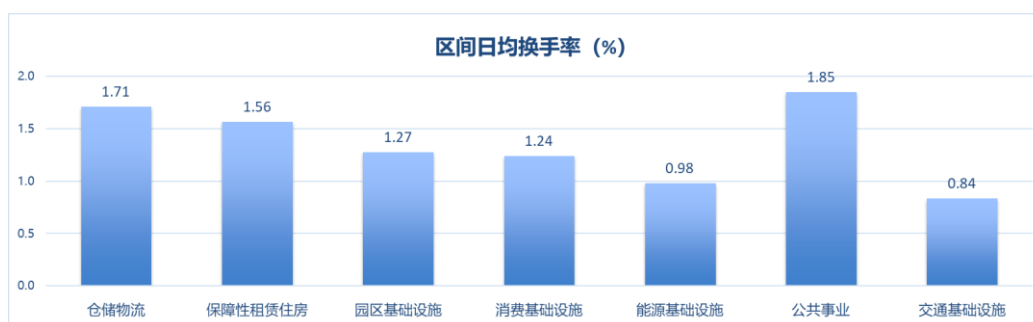


(图 6: 公募 REITs 分类成交额-亿元)

资料来源: 同花顺 iFinD, 朱雀基金整理



(图 7: 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 8: 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

从日均成交情况和换手率来看, 本季度涨幅较大的消费、园区、仓储板块的成交活跃度均较上季度明显增长, 实现量价齐升。其中, 表现较好的消费板块日均成交、区间日均换手率环比增幅超 100%。

(三) 公募 REITs 分类估值情况

序号	资产类型		最近总市值 (亿元)	本季度涨跌幅(%)	上市至今涨跌幅 (含上市首日) (%)	3月31日中债IRR (%)	IRR(250331)- IRR(241231) (%)	P/NAV	P/NAV(250331)- (241231)
1	产权	仓储物流	195	14.68	14.31	5.59	-0.78	1.12	0.14
2		保障性租赁住房	148	11.94	44.70	3.71	-0.38	1.41	0.10
3		园区基础设施	312	14.87	14.85	4.98	-0.99	1.13	0.15
4		消费基础设施	284	20.30	37.50	3.50	-1.36	1.36	0.20
5	经营权	能源基础设施	232	10.50	43.66	1.93	-1.21	1.34	0.12
6		公共事业	80	16.82	41.13	2.80	-0.44	1.42	0.08
7		交通基础设施	610	10.72	9.86	6.22	-1.59	1.10	0.10



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 2024 年报的产品采用年报可供分配金额并进行年化处理, 其他未发布年报的产品采用招募说明书中披露 2025 年可供分配金额计;

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 9: 公募 REITs 市场本季度分类估值情况)

资料来源: 同花顺 iFunD, 朱雀基金整理

本季度中债 IRR 因股价上涨几乎全部下行。环保、能源板块动态 IRR 已下行至 1.9-2.8% 之间, 应注意估值风险; 消费、保障房板块位于第二梯队, 收益率降至 3.5-3.8% 之间, 仓储、园区、交通基础设施 IRR 在 4.9%-6.3% 之间。

从预期现金分派率来看, 各类产品的预期分派率亦或因市值增加而下行。产权类产品动态分派率在 3.1%-4.6% 之间, 经营权类产品的动态分派率在 5.5%-9.0% 之间。

从 P/NAV 来看, 大多板块已脱离折价区间, 上市至今均实现正收益。曾折价较深的园区、仓储物流、高速公路板块 P/NAV 在 1.10-1.13 之间, 消费基础设施与此前溢价较高的能源、公共事业、保租房板块 P/NAV 在 1.34-1.41 之间。



小结：2025 年一季度，权益市场波动性较高，越来越多的投资人希望在充斥着不确定性的环境中寻找相对确定性。在国内持续低利率的宽松环境下，REITs 这类兼具股债特性、现金流相对稳定且强制高分红品种的“避险”价值进一步凸显。

本季度 REITs 的上涨潮主要受资金面驱动、政策面催化等因素的影响，4 季报及年报显示行业的基本面未发生实质性变化。二级市场方面，虽然本季度长债收益率小幅上行，但 REITs 在资金面驱动下走出独立行情，总体呈现“供不应求”态势，各类存量 REITs 产品的配置价值被充分挖掘，仓储、产业园、高速公路等的低估值、顺周期品种亦收获资金青睐，最终形成普涨行情。一级市场方面，部分产品认购热度率创历史新高，新发产品赚钱效应显著，热点产品上市即封板，一、二级市场本季度形成正向循环，为 REITs 市场持续的扩围扩容和高质量发展奠定良好基础。

总体来看，在进入常态化发行阶段后，2025 年或将成为 REITs 市场建设卓有成效的一年，适度宽松政策和低利率料将持续为 REITs 市场的发展提供有利的环境。后续，一方面需关注国内宏观环境、外部环境和其他因素（如关税）对相关资产类型（仓储、产业园区）的影响；另一方面，需密切关注相关产品的估值风险以及优质产品估值修复后潜在的机会。

（四）新能源公募 REITs 市场情况



1、二级市场走势

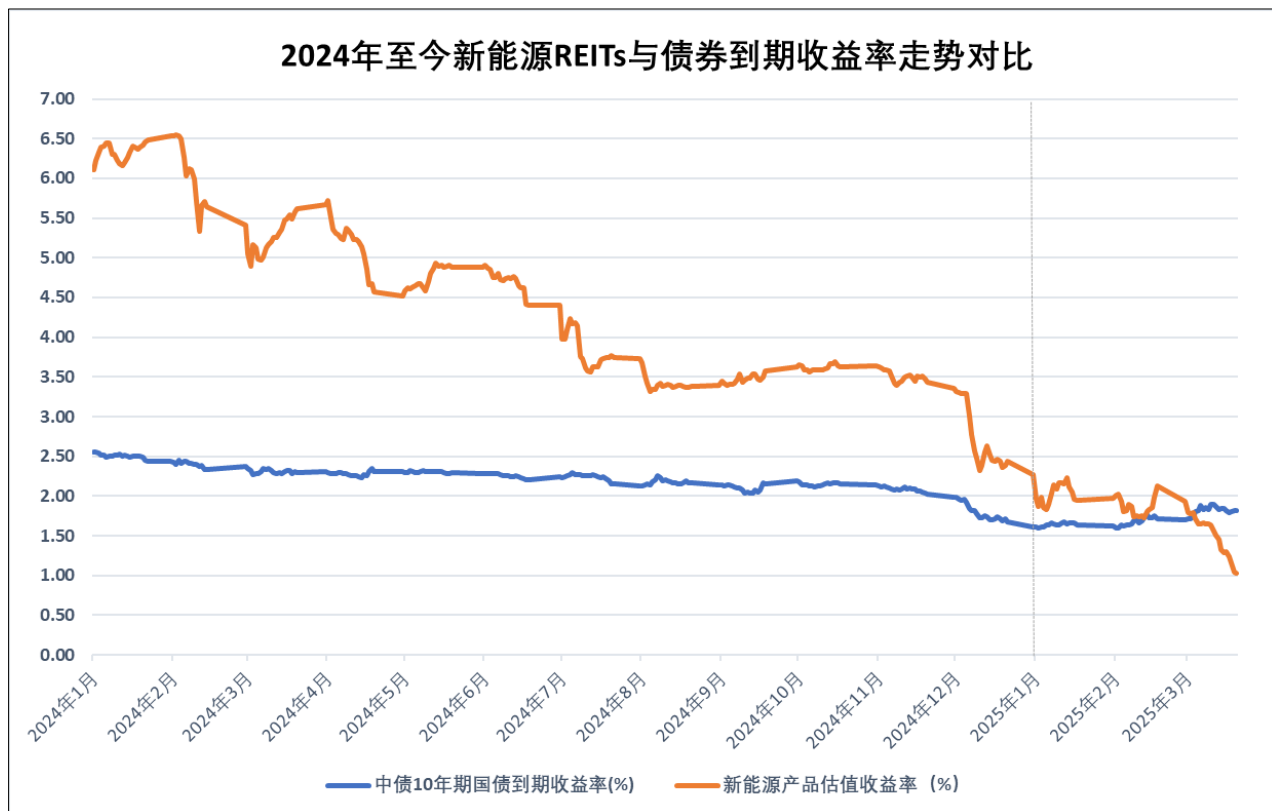
本季度新能源产品涨幅在 3.96%-16.68%之间, 产品表现几乎均强于股债指数, 但总体弱于产权类资产。

2024 年上市的产品, 上市以来涨幅在 41%-64%之间。

2、估值走势

本季度, 各支新能源产品的估值收益率有所下滑, 板块动态估值收益率在 -0.92%-2.83%之间, 从 IRR 指标来看, 目前产品市值已高于未来现金流的折现之和, 需密切关注相关产品的估值风险及后续的分红情况。

3、估值收益率与 10 年期国债到期收益率走势对比



注 1: 新能源 REITs 估值收益率取 6 只产品的算术平均值;

注 2：数据截至 2025 年 3 月 31 日。

(图 14：新能源 REITs 估值收益率与 10 年期国债到期收益率走势对比情况)

资料来源：同花顺 iFinD、中债，朱雀基金整理

2025 年 1 季度，国内长端利率小幅震荡上行，10 年期国债收益率由 1.68% 升至 1.81%，新能源 REITs 在前期与债市呈现一定程度上的正相关性后走出独立行情。

分月份来看，1 月国债收益率延续去年下降趋势，但降幅收窄，2、3 月受资金面偏紧及股市好转等因素的影响，国债收益率开始回升，由 1 月末的 1.63% 一度升至 1.9% (3 月中旬)。期间，新能源 REIT 板块的估值收益率先降后升，一定程度上在 1、2 月份与债市呈正相关关系，但进入 3 月后走出独立行情，月涨幅约 8%，原因或为新能源资产在前两月表现相对不佳、估值有所修复后再度受到投资人追捧，估值收益率快速下行。

值得注意的是，3 月以来随着新能源板块的持续上涨，其估值收益率已与十年期国债收益率出现倒挂，且剪刀差不断扩大，截至 3 月底，新能源板块 IRR 均值仅为 1.03%，应审慎关注其估值风险。

二、REITs 相关政策

本季度，国务院办公厅、中国证监会等机构先后发文支持文旅、养老、消费、清洁能源、新型基础设施项目发行公募 REITs；地方层面，北京、陕西发改委向全社会征集 REITs 意向储备项目，支持各类主体申报。

(图 15：本季度公募 REITs 相关政策一览表)

资料来源：地方政府部门，朱雀基金整理

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	2025年1月	《中共中央 国务院关于深化养老服务改革发展的意见》	中共中央 国务院	大力发展养老金融。支持符合条件的养老项目发行基础设施领域不动产投资信托基金。
2		2025年1月	《关于进一步培育新增长点繁荣文化和旅游消费的若干措施》的通知	国务院办公厅	扩大文旅有效投资。探索在部分地区开展旅游项目收益权、旅游项目(景区)特许经营权入市交易、备案登记试点工作。支持符合条件的文化和旅游类项目发行基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)。加快重组中国旅游产业基金，引导社会资本和金融机构加大对旅游业的投入。
3		2025年2月	《关于资本市场做好金融“五篇大文章”的实施意见》	中国证监会	支持人工智能、数据中心、智慧城市等新型基础设施以及科技创新产业园区等领域项目发行不动产投资信托基金(REITs)，促进盘活存量资产，支持传统基础设施数字化改造。支持符合条件的健康、养老等银发经济企业股债融资，探索以养老设施等作为基础资产发行资产支持证券和REITs。支持公募基金资产管理公司设立子公司专门从事养老金融服务。推动证券基金经营机构加大对营业网点、服务APP等亲老适老化改造力度。
4		2025年3月	《提振消费专项行动方案》	国务院办公厅	支持符合条件的消费、文化旅游等领域项目发行基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)
5		2025年3月	《国务院办公厅关于做好金融“五篇大文章”的指导意见》	国务院办公厅	常态化推进清洁能源、养老、新型基础设施等领域符合条件的项目发行基础设施领域不动产投资信托基金。
1	地方层面	2025年1月	《关于高质量发展资本市场助力广东现代化建设的若干措施》	广东省政府	大力发展多层次REITs体系。建立地方政府公募REITs后备项目库，完善工作机制协调解决公募REITs项目申报过程中的规划、用地、税收等问题。完善国有企业考核机制，积极通过REITs加快盘活资产。发展不动产资产管理业态，鼓励国际不动产投资机构在粤落户。
2		2025年2月	广东省省委金融委员会第二次全体会议	广东省省委金融委员会	进一步发挥好金融对投资、消费、外贸的促进作用，综合运用债券、REITs等多种方式支持“两重”建设，更好满足项目融资需要，围绕“两新”工作和提振消费专项行动，支持金融机构推出更多让利惠民的产品和服务，加大对外贸新业态的金融支持力度，提高跨境投融资便利化水平。
3		2025年3月	《北京市发展和改革委员会关于征集基础设施REITs意向储备项目有关工作的通知》	北京市发改委	支持注册地位于北京市的各类市场主体申报，有关企业可以梳理北京市内资产组成项目，也可整合跨省市资产组成项目；对于此次申报项目，符合条件的将纳入本市基础设施REITs意向储备项目库，我委将会同REITs专班强化保障，视项目需要和工作实际，做好政策宣传、申报辅导、报审推荐等服务工作。
4		2025年3月	《陕西省发展和改革委员会关于征集基础设施REITs意向储备项目有关工作的通知》	陕西省发改委	支持陕西省的各类市场主体申报，注册地不在陕西的企业可以梳理省内资产组成项目，也可整合跨省市资产组成项目。本次面向社会征集的项目，省发改委将纳入全省基础设施REITs意向储备项目库，并视项目需要和工作实际，做好政策宣传、申报辅导、报审推荐等工作。
5		2025年3月	《上海市促进服务业创新发展若干措施》	上海市政府	支持物流仓储设施项目发行不动产投资信托基金(REITs)。
6		2025年3月	《关于支持和规范社会力量发展养老产业的若干措施》	宁夏自治区民政厅	支持符合条件的养老项目发行基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)
7		2025年3月	《渭南市工业企业改革办公室2025年部门预算公开说明》	渭南市国资委	推动华山景区公募REITs年内上市和做优做强国企品牌等工作任务



三、REITs 市场动态

(一) 行业新闻

1. 国家发改委、中国证监会相关会议支持 REITs 市场建设

1 月 3 日, 国新办举行“中国经济高质量发展成效”系列新闻发布会, 介绍 2024 年扎实推进高质量发展有关情况。在回答记者提问阶段, 相关负责人表示, **2025 年将更大力度支持基础设施 REITs 市场扩围扩容。**

1 月 13 日, 中国证监会召开 2025 年系统工作会议, 总结 2024 年工作, 深入推进巡视整改, 研究部署 2025 年重点工作。中国证监会党委书记、主席吴清出席会议并讲话。会议要求, 证监会要强化功能发挥, 有力支持经济回稳向好。REITs 方面, **要加快 REITs 市场建设。**

2. 中国证监会集中对政协相关提案作出官方回复

2 月 28 日, 证监会网站公布了关于政协提案的相关答复文件, 其中涉及 REITs 立法以及 REITs 领域的 ETF 基金等相关内容。

提案 1: 《关于加快不动产投资信托基金 (REITs) 专项立法的提案》

对于这个提案的答复如下: 为进一步优化产品结构, 合理分配参与各方权责, 更好发挥 REITs 盘活固定资产、拓宽投资渠道、推动经济发展的重要作用, REITs 专项立法工作已列入立法议程。国务院《关于加强监管防范风险推动资本市场高质量发展的若干意见》专门提出, 要研究制定不动产投资信托基金管理条例。为落实相关意见精神, 中



中国证监会 2024 年立法工作计划也提出将配合国务院有关部门做好《不动产投资信托基金管理条例》的制定工作。

目前，中国证监会在总结前期试点工作经验的基础上，就 REITs 组织架构、立法模式等问题开展深入研究，多次与市场机构召开座谈会，广泛研究成熟 REITs 市场发展经验，按期推进各项立法工作。下一步，中国证监会将进一步深入研究 REITs 的法律依据、交易安排、管理架构、监督管理及其他配套机制，借鉴境内外实践经验，加快推动相关立法工作。

提案 2:《关于实现房托基金互联互通的提案》

对于这个提案的答复如下：基于 REITs 的 ETF 产品开发方面，目前我国 REITs 发展尚处于起步阶段，产品数量和市场规模较小，现阶段推出基于 REITs 的 ETF 条件尚不完全具备，后续将结合市场发展情况深入研究相关建议，为 REITs 市场引入更多长期资金，促进 REITs 市场的健康发展。

3. 2025 两会期间多位代表为 REITs 市场高质量发展建言献策

2025 年全国两会期间，公募 REITs 成为热议话题，上交所总经理蔡建春、深交所党委书记、理事长沙雁、北京证监局局长贾文勤等多位代表和委员提出了推动 REITs 市场高质量发展的建议。

上交所总经理蔡建春表示，我国 REITs 市场历经四年探索，已初步形成市场均衡格局，进入提质增效的重要机遇期，但也面临一些改革中的市场发展深层次问题。一是目前 REITs 市场整体规模较小，与

百万亿级基础设施和商业不动产体量规模不匹配、与各行业的发展速度不匹配,对传统行业转型升级、新型行业突破发展的支撑作用尚未充分释放。二是市场广度和深度不足,吸引社保基金、养老金等长期资金参与不足,投资者结构较为单一,流动性优势尚不明显。三是我国 REITs 产品存在结构相对复杂、参与方较多、治理效能有待优化等方面的问题。为了更好地发挥 REITs 市场盘活存量资产、扩大有效投资的功能,蔡建春建议,在前期改革工作的基础上,进一步做深做实市场建设。一是首发与扩募并重,“双轮驱动”市场扩容;二是加快引入增量资金,活跃 REITs 市场;三是加快专门立法,优化产品结构。

深交所党委书记沙雁表示,2025 年,深交所将以更大力度支持广东优质创新企业,着力支持突破关键核心技术的科技型“优创”企业;支持成熟期企业利用不动产投资信托基金(REITs)融资,实现“资产上市”。

广东证监局局长杨宗儒表示,在做好“养老金融”大文章方面,建议扩大养老基金投资范围。适当拓宽企业年金基金、个人养老金投资范围,将基础设施公募 REITs 产品纳入可投范围;广东证监局将加强基础设施公募 REITs 试点政策宣传,加快推动已启动的基础设施公募 REITs 项目落地,支持具有稳定经营现金流和收益的基础设施项目利用公募 REITs 融资。

(资料来源:国家发改委、证监会、上交所、深交所,朱雀基金整理)

(二) 产品发行情况

1. 本季度共 6 只产品正式在沪深交易所上市, 募集规模 96 亿元, 认购热度高涨, 上市后表现亮眼。

本季度, 2 只仓储物流、1 只产业园、消费、保租房、公共事业正式上市, 募集规模 96 亿元。2025 年 1 季度上市产品首日平均涨幅高达 27%。发行认购方面, 认购热度进一步高涨, 产品平均网下认购倍数高达 86 倍, 平均公众认购倍数高达 533 倍。

本季度两单数据中心 REITs 获受理, 资产估值合计 64 亿元, 有望为 REITs 市场增添全新资产类型。

(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	2025年1月	安徽中安创谷科技产业园公募REITs项目	安徽中安创谷科技园有限公司	基金管理人选聘	华安基金
2	2025年1月	深圳前海合作区区域集中供冷站基础设施公募REITs项目	深圳市前海建设投资控股集团有限公司	基金管理人选聘	鹏华基金
3	2025年1月	云南滇中产业园公募REITs项目	云南省滇中产业发展集团有限责任公司	基金管理人招标	海富通基金
4	2025年1月	安徽淮北产业园公募REITs项目	安徽相润投资控股集团有限公司	发行全流程服务机构选聘	东吴证券
5	2025年1月	华润电力煤电公募REITs项目	华润电力投资有限公司	中介机构选聘	中信证券
6	2025年1月	宁波城建保租房公募REITs项目	宁波城建投资集团	财务顾问选聘	甬兴证券
7	2025年1月	江西赣湘产业园公募REITs项目	江西赣湘产业投资集团有限公司	财务顾问选聘	浙商证券
8	2025年2月	浙江绍兴文旅景区公募REITs项目	绍兴市文化旅游集团有限公司	服务机构选聘	中国国际金融股份有限公司
9	2025年2月	苏州新建元产权REITs项目	苏州新建元控股集团有限公司	项目总协调人、运营管理顾问服务选聘	中联基金+苏州元联投资基金
10	2025年2月	中核汇能新能源公募REITs项目	中核汇能有限公司	资产评估机构选聘	北京中企华资产评估有限公司
11	2025年3月	厦门软件园产业园公募REITs项目	厦门信息集团有限公司	服务机构选聘	--
12	2025年3月	湖北省新能源基础设施公募REITs项目	长江产业投资集团有限公司	法律服务机构选聘	北京金杜律所

(图 17: 本季度公募 REITs 项目招投标情况一览表)

资料来源: 招标平台、公司公告, 朱雀基金整理

已上市公募REIT产品一览表（截至2025年3月31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
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	**湖北科技光谷产业园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

已上市公募REIT产品一览表（截至2025年3月31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）
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	***广开产业园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
46	180502.SZ	****蛇口租赁住房REIT	产权类	保租房	2024/10/23	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	13.64
47	180303.SZ	**宝湾物流REIT	产权类	仓储物流	2024/10/29	宝湾国际物流公司	天津、廊坊、南京、嘉兴物流园	12.19
48	508069.SH	**南京交通高速公路REIT	特许经营权类	高速公路	2024/11/1	南京公路发展(集团)有限公司	南京绕城高速公路东南段	29.95
49	508003.SH	**联东科技产业园REIT	产权类	产业园区	2024/11/5	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
50	180701.SZ	**绍兴原水水利REITs	特许经营权类	水利类	2024/11/8	绍兴市原水集团	绍兴市汤浦水库工程	15.92
51	180203.SZ	****招商公路高速公路REIT	特许经营权类	高速公路	2024/11/21	招商局公路网络科技投资有限公司	亳阜高速（安徽省亳州-阜阳段）	37.75
52	508097.SH	**南京建邺REIT	产权类	产业园区	2024/12/3	南京市建邺区高新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
53	180402.SZ	**蒙能清洁能源REIT	特许经营权类	能源基础设施	2024/12/10	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	10.67
54	508010.SH	**重庆两江REIT	产权类	产业园区	2024/12/11	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
55	180106.SZ	**成都高投产业园REIT	产权类	产业园区	2024/12/19	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）	12.45
56	508048.SH	**外高桥REIT	产权类	仓储物流	2024/12/25	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	10.41
57	508036.SH	**宁波交投REIT	特许经营权类	高速公路	2024/12/26	宁波交通投资集团有限公司等	杭州湾跨海大桥	99.00
58	508012.SH	**科创REIT	产权类	产业园区	2024/12/31	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
59	180605.SZ	**易商仓储物流REIT	产权类	仓储物流	2025/1/24	易商集团	富莱德昆山物流园(一期、二期、三期)	24.35
60	508078.SH	***华威农贸市场REIT	产权类	消费	2025/1/24	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
61	508087.SH	**济南能源供热REIT	特许经营权类	公共事业	2025/2/17	济南热力集团	济南市232段供热管网相关资产及业务	14.96
62	508092.SH	**金隅智造工场REIT	产权类	产业园区	2025/2/26	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
63	508084.SH	***九州通医药仓储物流REIT	产权类	仓储物流	2025/2/27	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
64	508055.SH	***上海地产租赁住房REIT	产权类	保租房	2025/3/31	上海地产房屋租赁有限公司	上海市闵行区虹桥项目、江月路项目	12.96

(资料来源：上交所、深交所，朱雀基金整理)

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。