



# 工业 / 基础材料行业：公募 REITS 提速 助力基建稳增长



公募 REITs 发行有望加速，继续扩大有效投资稳增长据央视新闻报道，5 月 11 日国常会召开，要求财政货币政策以就业优先为导向，稳住经济大盘，其中包括通过发行不动产投资信托基金（REITs）等方式，盘活基础设施等存量资产，拓宽社会投资渠道和扩大有效投资、降低政府债务风险。我们认为今年 4 月末中央政治局会议后，发展县城城镇化、加快 REITs 发行等增量政策工具陆续落地将推动投资稳增长。我们认为加快公募 REITs 发行有望从中期增加基建资金来源，近期整体复工复产向好趋势未变，继续看好基建宽松，建筑重点推荐低估值央企和安徽、新疆、山东、河南等地方国企，建材推荐先周期有望受益的防水和外加剂。

### 存量资产盘活愈发重要，期待后续政策落地

自 2017 年以来，资金来源成为基建投资的重要约束。在严格防范金融风险的前提下，基建增量资金大幅增长较为困难，而国内大规模存量基础设施资产盘活将成为未来基建投资的重要资金来源，而公募 REITs 是目前重要的金融工具。今年 3 月 28 日国家发改委发布《关于进一步做好社会资本投融资合作对接有关工作的通知》，将加大盘活存量资产力度单列为十大举措之一；4 月 16 日沪深交易所就基础设施 REITs 扩募规则公开征求意见，也有利于健全正向市场激励机制、促进投融资良性循环。此次国常会再度提及公募 REITs 在扩大有效投资中的重要作用，我们预计后续还将有更多有利政策落地。

发行端支持政策不断，但 22 年 REITs 发行仍偏慢截至今年 5 月 11 日，

共有 12 只公募 REITs 产品发行上市合计募资 458 亿元; 除今年 4 月 28 日上市的华夏中国交建 REIT 外, 其余 11 只均为 2021 年上市。

但地方正在准备和申报的公募 REITs 较多, 且此次会议提出指导地方拿出有吸引力项目示范, 因此我们预计后续 REITs 发行有望加速扩容。针对优质资产发行公募 REITs 动力不足的市场担忧, 我们认为今年 1 月末《关于基础设施 REITs 试点税收的公告》[财政部税务总局公 2022 年第 3 号] 已从发行端给予了大力度税收优惠支持, 而今年 5 月南京等城市也直接给予 REITs 发行的财政补贴, 因此我们认为公募 REITs 发行端的担忧有望缓解。

公募 REITs 着眼中长远, 短期关注专项债和信贷节奏我们认为公募 REITs 作为基建资金来源的重要补充, 中长期发展重心在投资而非融资, 短期对于驱动基建投资加速的作用有限。就 2022 年基建投资的资金来源来看, 我们认为增量主要在国家预算资金、银行信贷和地方政府专项债, 而土地出让金收入和非标资金则是两项重要的减量。截至今年 4 月末, 专项债已累计发行 1.35 万亿元, 且在投放上向基建和保障房倾斜明显, 我们认

**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\\_41644](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_41644)

