



房地产 REITS 周报：三季度报业绩仍承压 华泰江苏交控 REIT 获大力认购



天津提出加快推进 REITs 试点盘活存量资产。本周主要政策信息如下：

1) 10 月 28 日，天津市人民政府发布《关于印发天津市进一步盘活存量资产扩大有效投资若干措施的通知》，提出要统筹用好存量资产盘活方式，加快推进基础设施领域 REITs 试点工作；2) 10 月 25 日，长三角基础设施 REITs 产业联盟举办“投资者与原始权益人交流专场活动”，与会机构投资者认为，REITs 市场发展符合预期，公募 REITs 的底层资产是我国优质的基础设施资产，也是适合保险、理财等资金配置的稳健型资产，将坚持长期投资，未来希望能提高信披透明度及信息互动。

市值指数连续回调，活跃度有所提升。1) 本周 REITs 市值指数下降 2.22%。周内日均换手率为 1.31%，较上周上升 0.22 个百分点，总交易量约为 3.55 亿份，较上周同期上升 31.2%；2) 周内产权类 REIT 下跌 2.2%，特许经营权类 REIT 下跌 2.0%；3) 周内所有板块均有不同程度的下跌，上周回调较多的保租房 REIT 的跌幅在本周有所收窄（下跌 1.01%），是周内下跌最少的板块，生态环保类 REIT 则在周内下跌最多，下行 3.2%；4) 周内已上市的 20 只 REITs 均下跌，中金厦门安居 REIT 下跌 0.7%，跌幅最小，博时蛇口产业园由于三季度经营业绩不及预期，在周内跌幅最大，下跌 5.4%。

14 只 REITs 发布三季报，华泰江苏交控 REIT 获大力认购。1) 10 月 24-26 日，14 只 REITs 发布三季报，仅有 6 只 REITs 三季度的可供分配现金流达全年预计可供分配现金流的 25%以上。2) 10 月 25 日，华泰江苏交控 REIT 发布发售公告，网下投资者拟认购数量总和为 86.23 亿份，为初

始网下发售份额的 123.19 倍，有效拟认购份数为 85.53 亿份，为初始网下发售份额的 122.19 倍。

10 月 29 日，华泰江苏交控发布公众投资者发售部分提前结束募集并进行比例配售的公告，由于公众投资者累计有效认购规模超限，因此提前结束公众投资者募集。3) 10 月 28 日，国金中国铁建高速 REIT 发布公告，完成项目公司反向吸收合并 SPV 公司。

周度观点：本周 14 只 REITs 发行三季报，与招募说明书对比，仅 5 只 REITs 单季度收入达预期。生态环保 REIT 及能源 REIT 表现最优，所有 REITs 收入均达预期。仓储物流 REIT 整体表现稳健。产业园区 REIT 中的博时蛇口产业园 REIT 及建信中关村 REIT 受免租政策及疫情退租影响，收入达标率较低，后续需关注各产业园区 REITs 用以对冲租金减免政策的举措落地情况。5 只高速公路 REITs 的单季度收入无一达标，叠加四季度高速公路货车通行费减免 10% 的政策，高速公路 REIT 未来经营业绩仍将承压。

风险提示：审批及发行进展不及预期，疫情影响项目经营，减免通行费或免租政策影响项目经营收益。

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_47991

