

## 热点研究

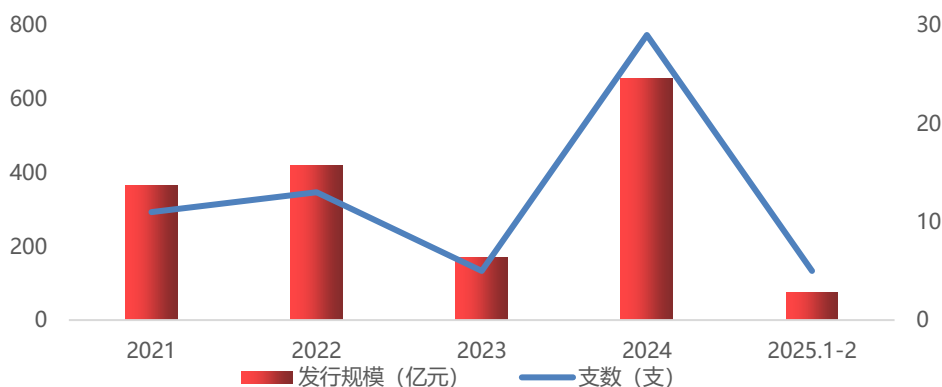
### 公募 REITs 市场 2024 年回顾与展望

随着相关部门重要政策的出台，2024 年我国公募 REITs 进入常态化发行阶段，发行节奏明显提升。2024 年沪深两市共发行上市 29 支公募 REITs，合计发行规模为 655.17 亿元，发行数量和规模均创新高；底层资产类型新增水利设施和消费基础设施类，细分资产类型拓展至 8 类。二级市场价格方面，2024 年 58 支公募 REITs 平均涨幅为 11.48%（收盘价取 2024 年 12 月 31 日的价格），47 支 REITs 产品价格呈不同幅度的上涨；保障性租赁住房 REITs 表现亮眼。

展望 2025 年，我国公募 REITs 政策层面仍将推动基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)扩围扩容，相关政策将持续优化与完善；底层资产将不断丰富，从资产大类和细分类型都有望进一步拓展；市场活跃度和投资者参与度亦有望持续提高。

#### 一、发行概况：进入常态化发行阶段，市场提质扩容

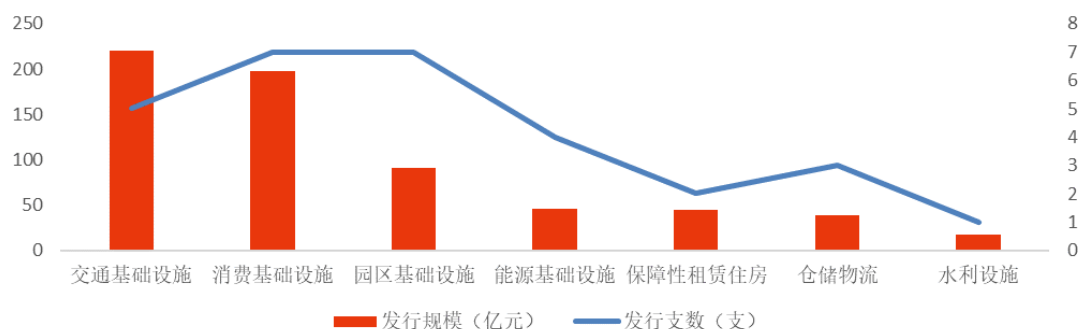
随着 2021 年启动基础设施 REITs 申报试点以来，历经 4 年发展，我国公募 REITs 的底层基础资产范围不断拓宽，发行机制持续优化。2024 年 7 月 6 日，国家发改委印发的《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化发行的通知》（即“1014 文”，以下简称“《通知》”），进一步拓宽底层基础资产行业准入范围、优化部分合规要求、精简申报发行流程，显著提升了发行效率，我国公募 REITs 进入了常态化发行阶段，迎来快速扩容。2024 年我国公募 REITs 共发行上市 29 支，总发行规模达 655.17 亿元，发行规模和发行支数均创历史新高。



数据来源：WIND，中诚信托投资研究部整理

图 1：2021 年以来我国公募 REITs 发行上市规模及支数情况

从底层基础资产来看，2024 年新发行上市的 29 支公募 REITs 以产权类资产为主，发行上市共 19 支，发行规模为 371.81 亿元，占当年总发行规模的 56.75%；特许经营类 10 支，发行规模为 283.36 亿元。具体资产细分类别来看，2024 年新发行上市的 29 支公募 REITs 底层资产新增消费基础设施和水利设施两类，市场公募 REITs 底层资产拓展至 8 类。交通基础设施依然是 2024 年公募 REITs 主要的发行领域，当年发行规模为 220.56 亿元；当年新增的消费基础设施类 REITs 发展迅猛，发行规模为 198.12 亿元，二者发行规模远高于其他资产类别 REITs。

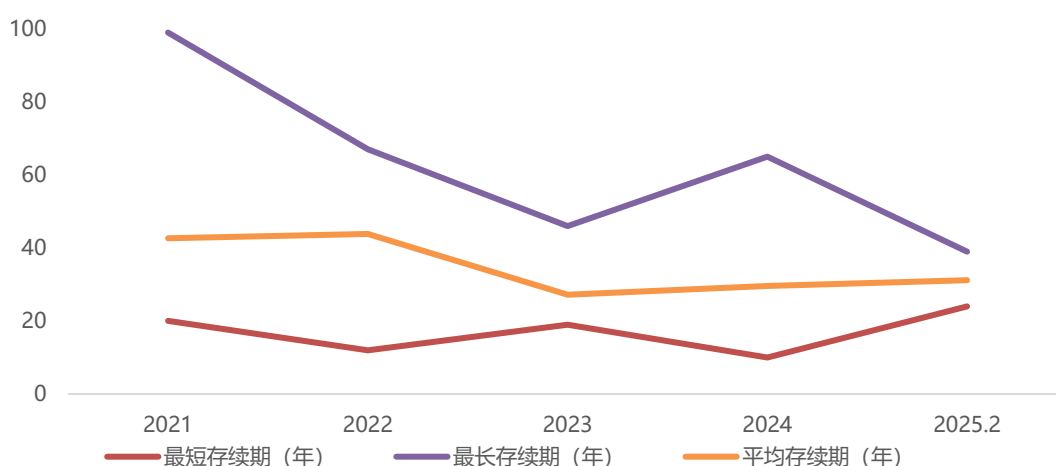


数据来源：WIND，中诚信托投资研究部整理

图 2：2024 年新发行上市的公募 REITs 底层基础资产分类情况

从发行场所来看，当前市场上的公募 REITs 均通过沪深交易所发行上市。结合 2024 年 29 支公募 REITs 发行情况看，18 支产品在上海交易所上市，总发行规模为 383.87 亿元，占 58.59%；11 支产品在深圳交易所上市，总发行规模为 271.30 亿元，占 41.41%。

从产品模式看，截至 2025 年 2 月末，已上市交易的 63 支公募 REITs 均为封闭式契约型基金，存续期限最短为 10 年，最长为 99 年，平均存续期为 34.75 年。2024 年新发行上市的 29 支公募 REITs 封闭期最短为 10 年，最长为 65 年，平均封闭期为 29.14 年。综合来看，公募 REITs 封闭期有缩短趋势。



数据来源：WIND，中诚信托投资研究部整理

图 3：2021 年以来新发行上市的公募 REITs 存续期限情况

基金扩募方面，2024 年有 4 支公募 REITs 启动扩募申报工作，分别为华夏北京保障房中心租赁住房 REIT、中航京能光伏 REIT、国泰君安临港创新智造产业园 REIT 和 华夏基金华润有巢租赁住房 REIT，底层资产覆盖保障性租赁住房（2 支）、产业园区（1 支）和能源基础设施（1 支）。截至 2025 年 3 月 25 日，前述 4 支扩募产品处于反馈或受理状态；2024 年无扩募发行上市的公募 REITs 产品。

| 序号 | 代码        | 名称                | 项目属性  | 资产类型    | 项目状态 | 更新日期       | 受理日期       | 上市交易所   |
|----|-----------|-------------------|-------|---------|------|------------|------------|---------|
| 1  | 508068.SH | 华夏北京保障房中心租赁住房REIT | 产权类   | 保障性租赁住房 | 已反馈  | 2025-03-04 | 2024-09-24 | 上海证券交易所 |
| 2  | 508096.SH | 中航京能光伏REIT        | 特许经营类 | 能源基础设施  | 已受理  | 2025-03-03 | 2024-04-01 | 上海证券交易所 |
| 3  | 508021.SH | 国泰君安临港创新智造产业园REIT | 产权类   | 园区基础设施  | 已反馈  | 2024-12-31 | 2024-11-19 | 上海证券交易所 |
| 4  | 508077.SH | 华夏基金华润有巢租赁住房REIT  | 产权类   | 保障性租赁住房 | 已反馈  | 2024-12-23 | 2024-11-11 | 上海证券交易所 |
| 5  | 508006.SH | 富国首创水务REIT        | 特许经营类 | 生态环保    | 已反馈  | 2022-12-07 | 2022-09-29 | 上海证券交易所 |
| 6  | 180101.SZ | 博时招商蛇口产业园REIT     | 产权类   | 园区基础设施  | 已上市  | 2023-04-04 | 2022-09-29 | 深圳证券交易所 |
| 7  | 180301.SZ | 红土创新盐田港仓储物流REIT   | 产权类   | 仓储物流    | 已上市  | 2023-04-04 | 2022-09-29 | 深圳证券交易所 |
| 8  | 508000.SH | 华安张江光大园REIT       | 产权类   | 园区基础设施  | 已上市  | 2023-03-31 | 2022-09-29 | 上海证券交易所 |
| 9  | 508056.SH | 中金普洛斯仓储物流REIT     | 产权类   | 仓储物流    | 已上市  | 2023-03-31 | 2022-09-29 | 上海证券交易所 |

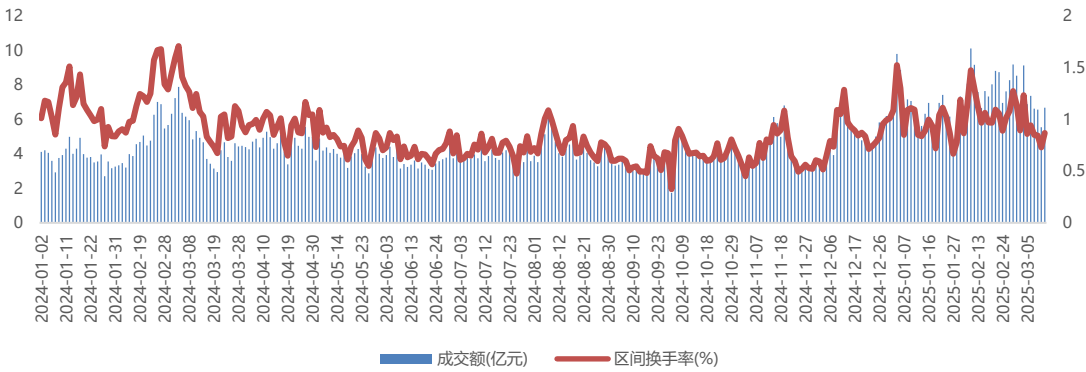
数据来源：WIND，中诚信托投资研究部整理

表 1：我国公募 REITs 扩募情况（截至 2025 年 3 月 25 日）

二、市场交易：市场成熟度持续提升，整体企稳回升

自 2021 以来，我国公募 REITs 二级市场经历多轮周期，呈现出一定的波动性，2024 年迎来估值修复，二级市场整体企稳回升，市场成熟度持续提升。

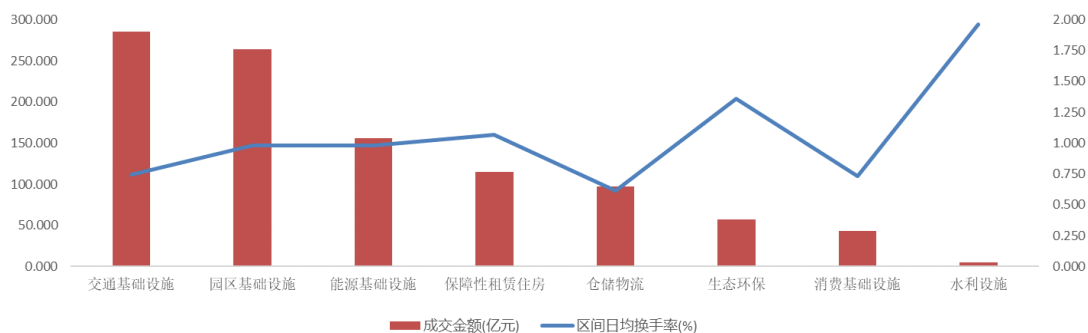
从市场成交方面看，截至 2024 年末，市场已上市的 58 支公募 REITs 当年日均成交额 4.22 亿元，年度成交额合计 1022.21 亿元，平均区间换手率为 0.84%；与 2023 年相比，日均成交额增加 1.07 亿元，年度成交额增加 259.54 亿元，平均区间换手率基本持平；成交额和换手率情况表明我国公募 REITs 市场成熟度持续提升。



数据来源：WIND，中诚信托投资研究部整理

图 4：2024 年我国公募 REITs 成交金额及区间换手率情况

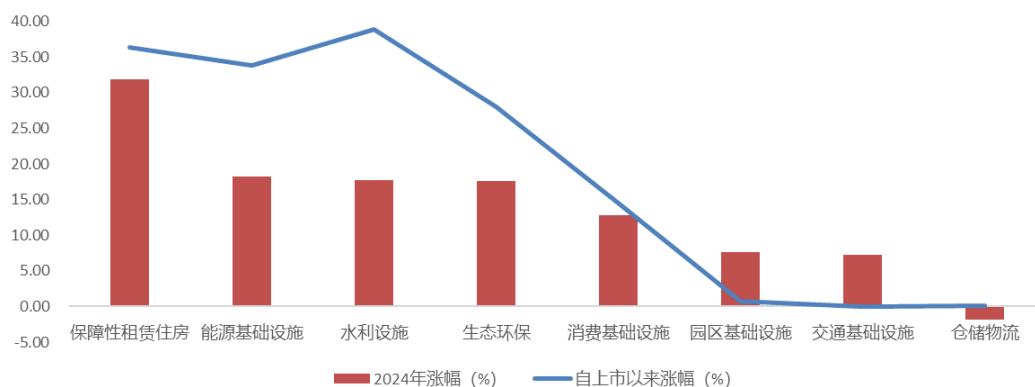
从各细分资产类型成交看，得益于自身发行上市规模较大，交通基础设施和园区基础设施 REITs 的 2024 年成交规模显著高于其他细分资产类型公募 REITs；日均换手率方面，受自身发行规模较小影响，生态环保和水利设施的日均成交率相对较高，分别为 1.356%和 1.964%。



数据来源：WIND，中诚信托投资研究部整理

图 5：2024 年我国各类公募 REITs 成交额及日均换手率情况

从二级市场价格看，2024 年 12 月 31 日的收盘价显示，已发行上市的 58 支公募 REITs 年内实现 11.48%（算数平均）的上涨，其中 47 支公募 REITs 实现不同幅度的上涨，1 支公募 REITs 持平，10 支公募 REITs 出现一定的下跌行情。具体各类公募 REITs 看，2024 年保障性租赁住房 REITs 表现亮眼，年内实现 31.82% 的大幅上涨行情；能源基础设施、水利设施、生态环保和消费基础设施 REITs 均实现 10% 以上的上涨，平均涨幅分别为 18.20%、17.68%、17.65 和 12.81%；仓储物流 REITs 受底层资产调价续租、出租率和租金水平有所下滑影响，整体表现不佳，平均跌幅为 1.79%。



数据来源：WIND，中诚信托投资研究部整理

图 6：我国各类公募 REITs 价格（取 2024 年 12 月 31 日收盘价）平均涨幅情况

### 三、展望：政策持续优化与完善，底层资产类型不断丰富

展望 2025 年，我国公募 REITs 政策层面仍将推动公募 REITs 扩围扩容，相关政策将持续优化与完善；底层资产将不断丰富，从资产大类和细分行业都有望进一步拓展；市场活跃度和投资者参与度亦有望持续提高。

**政策方面**，2025 年以来，中国证监会 2 月 7 日发布《关于资本市场做好金融“五篇大文章”的实施意见》、2 月 28 日公布的 13 件对 2024 年全国两会代表委员建议提案的答复、发改委 3 月 5 日公布的《关于 2024 年国民经济和社会发展计划执行情况与 2025 年国民经济和社会发展计划草案的报告》就继续加强 REITs 市场发展、推动相关法律法规的完善和产品的创新等方面做出进一步安排，相关政策将持续优化与完善。

**底层资产方面**，随着 2025 年 2 月 7 日国泰君安济南能源供热 REIT 的发行上市，公募 REITs 底层资产新增市政设施类，已拓展至 9 类。根据 WIND 显示，南方润泽科技数据中心 REIT 于 2025 年 3 月 21 日获深圳证券交易所受理，该项目系首单以数据中心为底层资产的公募 REITs。未来，随着新型基础设施、文化旅游、养老、港口公募 REITs 的成功发行上市，REITs 底层资产从资产大类和细分行业上均有望拓展，底层资产将进一步丰富。

**市场参与方面**，随着《监管规则适用指引——会计类第 4 号》将 REITs 在会计核算时明确为权益属性产品，消除了二级市场价格波动对公募 REITs 投资人利润表的影响，亦有利于引导社保资金、养老金、企业年金等长期资金进入该市场，进而提升市场的活跃度。此外，在当前高收益资产难觅、无风险利率走低、公募 REITs 分红派息相对稳定环境下，市场参与度和活跃度亦有望持续提高。

执笔人：谢红芹

## 免责声明

本文章仅代表作者个人意见，不代表中诚信托有限责任公司（以下简称“中诚信托”或“本公司”）官方立场。其中引述信息来源于公开资料，中诚信托对本文章信息的准确性、可靠性、完整性、时效性不作任何明示或暗示的保证。在任何情况下，本文章所表述的任何观点或提供的任何信息均不构成对任何人的投资建议，对依据或者使用本文章表述观点和信息所造成的任何后果，中诚信托及/或其关联机构、关联人员均不承担任何形式的责任。