

REITs 一季报业绩分化明显

市场流动性迎“转机”

本报综合消息 公募REITs市场一季度经营表现如何？同花顺iFinD数据显示，全市场已挂牌上市81只REITs，剔除4月上市的2只REITs，剩余79只REITs均已披露完一季报，合计实现营业收入60.37亿元、净利润8.77亿元。其中，64只REITs单季净利润为正，合计盈利9.86亿元，15只REITs出现亏损、合计亏损1.09亿元。

从数据细分来看，不同类型REITs业绩分化明显。有业内人士认为，当前市场供给不足导致二级市场流动性不足和投资者背景相对单一，而商业不动产REITs的加速落地有望为市场带来增量资金，进而改善当前二级市场的流动性。



(图片来源于网络)

一季报业绩“冷暖”不均

从季报来看，在出现亏损的15只REITs产品中，有5只REITs产品一季度亏损超千万元，合计亏损0.75亿元，表现最差的工银河北高速REIT净亏损2205.09万元；9只REITs产品亏损额在100万元至1000万元之间，合计亏损3373.08万元；亏损最少的中金中国绿发商业REIT仅亏损81.68万元。

从底层资产类型来看，出现亏损的REITs产品来自园区基础设施、交通基础设施、仓储物流基础设施、能源基础设施、水利基础设施、消费基础设施，其中，7只产业园REITs出现亏损；保障性租赁住房、新型基础设施、生态环保基础设施、市政基础设施的REITs产品今年一季度均实现盈利。

不同类型REITs的经营表现分化明显。其中，消费板块表现亮眼，REITs项目出租率均维持在90%以上，华夏首创奥莱REIT等多个项目今年一季度租金单价更是出现环比上涨；产

业园区板块则持续承压，11只产业园区REITs今年一季度的不动产出租率，均呈现环比和同比的下降趋势。

在华西证券分析师姜丹看来，各地产业园租赁市场整体承压，租赁价格普遍下行，出租率提升面临较大阻力，市场竞争环境依然严峻，个别园区REITs不动产出租率已跌破60%，租金收缴率普遍下滑；同时，部分租户自建园区，迫使各运营机构加大租赁条款的灵活性，通过以价换量、延长免租期等方式推动去化。

供给不足掣肘流动性

REITs二级市场表现如何？今年年初，中证REITs全收益指数开盘时为1009.53点，曾在1月29日盘中冲上1056.97点，后续即震荡下行。已上市REITs集中披露一季报后，中证REITs全收益指数更是持续走低，截至5月8日收盘时仅为1011.66点，较年内盘中最高点时下跌4.29%。

从二级市场今年来的涨幅来看，不同REITs产品行情分化

显著。iFinD数据显示，截至5月8日，全市场81只已上市REITs当中，仅42只REITs产品实现年内收涨，占比为51.85%，其中有3只REITs产品年内涨幅超过10%，夺下“涨幅王”的华夏中核清洁能源REIT年内累计上涨29.51%。

与此同时，REITs二级市场换手率持续低迷，整体成交活跃度偏低。iFinD数据显示，截至5月8日，今年已有80个交易日中有64个交易日的日换手率不到0.5%，占比达到80%，其中，日换手率最高时仅0.87%，当日成交额为11.23亿元，最低时达到0.25%、当日成交额为2.88亿元。

中信证券分析师指出，REITs一级市场参与者热情持续高涨，发行溢价率和首日涨幅维持高位，二级市场的换手率则持续下降，今年一季度日均换手率较去年同期下降明显，说明了当前REITs市场的核心矛盾是市场过小、优质资产供给不足，市场供给不足导致二级市场流动性不足和投资者背景相对单一。

商业不动产REITs入场“破局”

笔者注意到，今年来，已有3只REITs产品正式上市，沪深交易所还迎来了29单REITs项目申报，项目申报数量远超历年同期水平，其中，商业不动产REITs项目有20单，成为REITs首发申报的主力军。从底层资产看，商业不动产REITs项目涉及酒店、服务式公寓、写字楼、购物中心、商业零售综合体、奥特莱斯、社区商业。

公募REITs一季报披露不久，汇添富上海地产商业不动产REIT、中金唯品会商业不动产REIT、中信建投首农商业不动产REIT、国泰海通砂之船商业不动产REIT就正式获得中国证监会准予注册的批复。这4只正式获批的商业不动产REITs，均在1月下旬至2月中旬期间陆续申报，各项目从申报到注册生效全程耗时均不到3个月。

“这是国内公募REITs市场首次迎来真正意义上的商业不动产产品。”在上海易居房地产

研究院副院长严跃进看来，获批的商业不动产REITs底层资产内容丰富、质量较高，区域覆盖广泛，具有显著的代表性与市场示范意义，公募REITs市场由此迈入“商业不动产+基础设施”双轮驱动的新阶段。

“首批4只获批，只是起点。”华南某大型公募基金人士分析称，距离证监会开启商业不动产REITs试点不到5个月，首批4只商业不动产REITs就正式注册生效，相较于传统基础设施REITs动辄半年至一年的审批周期，商业不动产REITs的处理时效也明显提升，若按照当前节奏预计，下一批项目的获批时间也就不远了。

商业不动产REITs的增量资金，能否带来市场流动性的增长？中信证券分析师表示，拟上市商业不动产REITs项目的底层资产显著好于全社会运营性不动产，略好于存量基础设施资产，此轮商业不动产REITs推出所带来的发行规模增长，将有助于繁荣整个市场生态。

(中国经济网)

工商银行品牌价值连续12次位居行业首位

展现稳健综合实力和强大品牌影响力

本报讯 近日，2026中国品牌评价信息发布活动在浙江德清举行。工商银行以3926.76亿元品牌价值位居中国金融保险业品牌价值首位，展现出稳健的综合实力和强大的品牌影响力。这也是该活动举办以来，工商银行连续第12次位居行业榜首。

工商银行坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为

指导，坚决贯彻党中央决策部署，深入践行金融工作的政治性、人民性，坚持党建引领、“五化”转型，持续提升全行价值创造力、市场竞争力、市场影响力、风险管控力，坚定走好中国特色金融发展之路。在集团品牌建设方面，工商银行围绕做好金融“五篇大文章”、推进人民币国际化等，深化全面金融解决方案(CFS)，相继发布并持续塑造“工

银普惠金融”“工银养老金”“数智工行”等战略子品牌，推出“工赴美好新程”年度品牌传播主题和系列活动，高质量赋能业务发展。持续推动金融服务公益事业的“工银光明行”集团公益品牌，不断擦亮金融服务便民、利民和惠民的服务底色，让“客户身边的银行 可信赖的银行”品牌形象更加深入人心，以实际行动唱响中国经济光明论。

据了解，本次中国品牌评价信息发布活动由中国品牌建设促进会、新华社品牌工作办公室主办，依据品牌评价国际

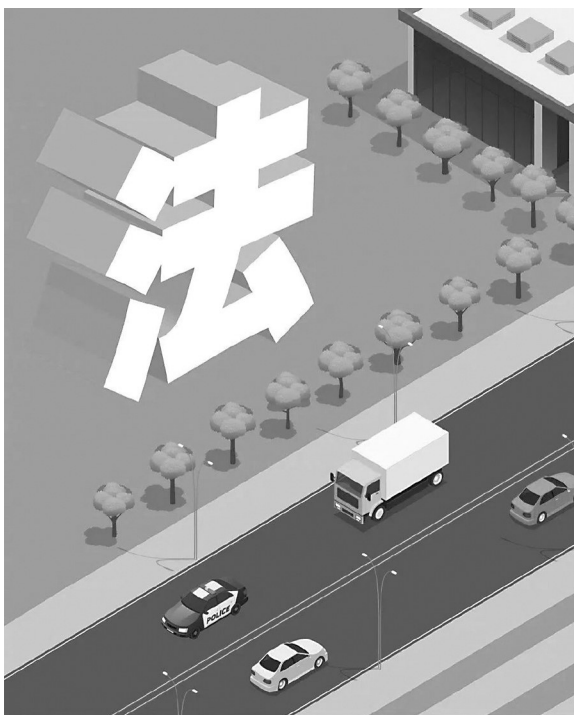
准和国家标准等开展评价，参评品牌数量达到1063个，涵盖大部分行业的龙头企业。

(茂名工行)

ICBC **中国工商银行**
茂名分行
理财热线：0668-2284661



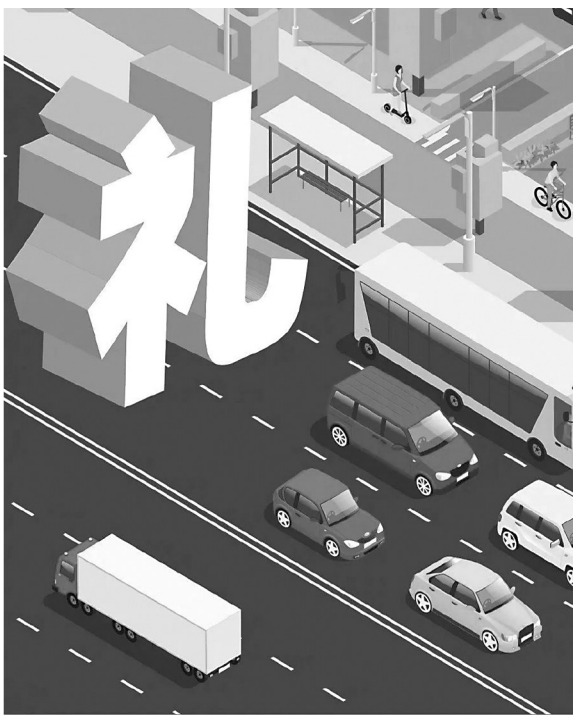
守 遵守红绿灯 礼让斑马线



法 严禁酒驾和毒驾 安全行车靠大家



知 知交规、知礼让 不逆行、不抢道



礼 车窗抛物要不得 交通礼仪要懂得