

# 公募REITs市场迎基本面复苏 产业园区品种受益最大

今年以来,公募REITs价格有所回落、逐步回归理性,长期价值凸显。

数据显示,截至上周五收盘(4月21日),今年以来REITs能源板块上涨3.1%,保障性租赁住房板块上涨0.7%,高速公路板块下跌4.6%;产业园区板块下跌2.8%;生态板块下跌2.1%;仓储物流下跌0.9%。

“REITs价格回落在一定程度上受到了此前理财赎回风波以及近期股票市场疲软的影响,但另一方面,随着价格逐步回归理性,产品分派率也将相应上升。”业内专家认为,以上周五收盘价来计,产权类产品和特许经营权类产品的平均分派率分别为3.71%和5.84%,较以2022年末收盘价计算的分派率分别高出约0.13个百分点和0.37个百分点,这两类产品分派率差异明显,主要是因为经营权类产品的分派中含本金摊还。

## 产业园板块市场空间大 基础资产基本面有望修复

市场人士认为,随着2023年经济活动稳步复苏,加之基础资产本身质地优良,REITs各资产类型板块有望迎来基本面的复苏,而且产品价格因近期市场下探现已处在价值洼地区间,产品分派率相较其他可比金融产品收益率具有一定吸引力。随着后续业绩逐步修复,REITs市场有望迎来上升动力。

以今年以来下跌幅度较大的产业园区板块为例来看,园区类基础资产的基本面有望修复。

市场人士表示,产业园区内集合了政府配套鼓励扶持政策、区域配套设施、产业链上下游企业、专业运营管理机构等内容和主体,经济活动较为复杂,其对产业政策、经济行为的传导还需要一定时间消化和反馈。2022年底及2023年一季度数据主要体现经济企稳、修复前的结果。企业在订单提升、预期逐渐向好的预期下,方能进行新的预算、扩租等计划,从确定租赁计划,到招商、带看、招租、谈判条款、签署合同等一般尚有数个月的时间流程,或将滞后反映经济活动修复。

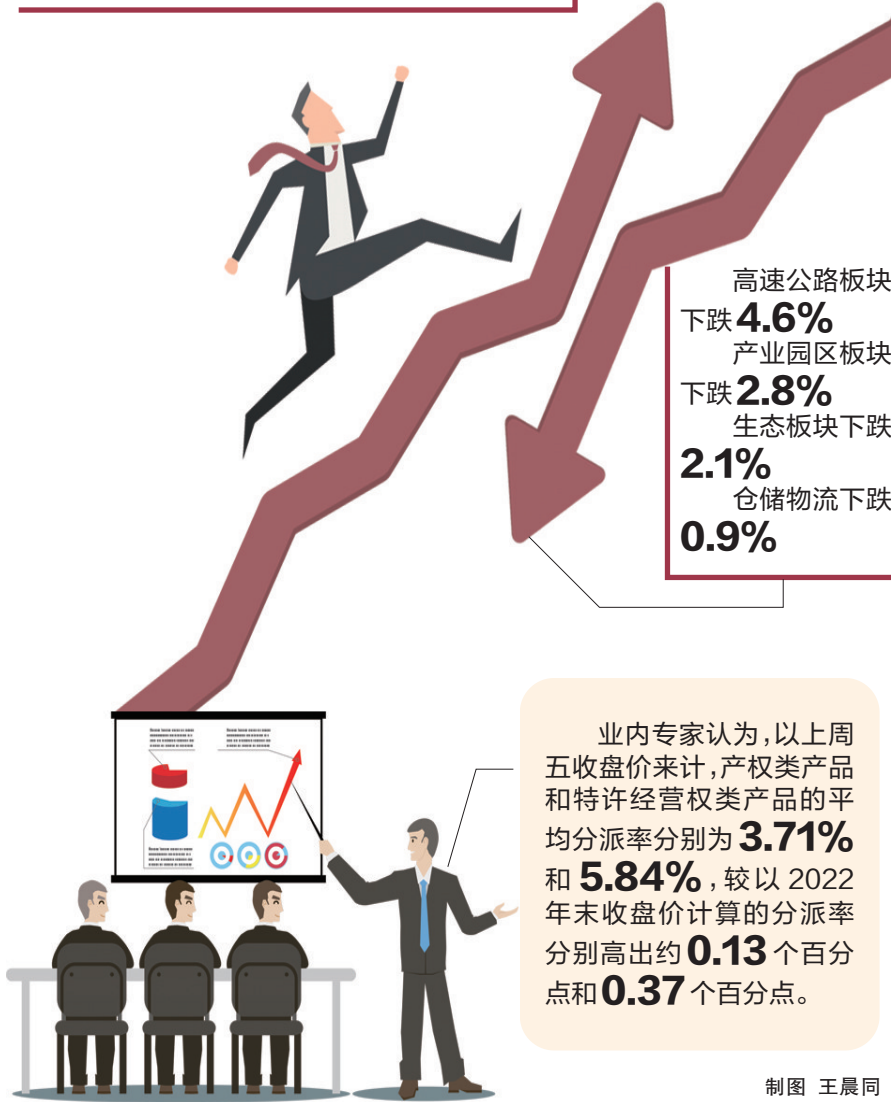
产业园区为我国产业发展、企业创新、人才流动提供重要的物理空间和平台,长期来看与经济趋势一致,韧性较强,建议关注长期续航能力。产业园REITs的租金收入主要来自市场化定价,会受周期性波动影响,但产业园REITs具有未来盈利增长弹性大、股性较强等特点,后续伴随经济复苏和租赁市场回暖,将产生更大的市场空间。

据悉,在一季报公布后,建信中关村REIT及华安张江REIT受续租率不及预期影响,下跌幅度明显。在一季报披露当日,即上周五,建信中关村一度跌超6.9%,华安张江光大园REIT跌超4.1%,高于产业园区板块当日平均下跌幅度。

## 二季度北京产业园 租赁市场有望回暖

以建信中关村REIT为例,建信中关村

截至上周五收盘(4月21日),今年以来REITs能源板块上涨**3.1%**,保障性租赁住房板块上涨**0.7%**



制图 王晨同

REIT基础设施资产所在的上地区域是北京市最大的商务园区之一,地理位置优越、交通便捷,区域内供需结构稳定。总体上看,该区域的产业园租户质量、租户稳定性及承租能力均属于较高水平。

市场人士认为,北京产业园市场的商务活动在2022年有所影响,空置率全年缓慢爬升,预计2023年随着产业发展和扶持政策出台并落地,经济活动将进一步活跃,在二、三季度可以迎来租赁市场回暖。从2023年一季度的市场表现来看,产业园市场在一季度出现需求恢复,净吸纳量转正为3.7万平方米。整体来看,市场有望在2023年下半年重新回到常规去化速度。

伴随着2023年一季度带看量和客户意向需

求量的明显提升,预计二季度起,产业园租赁市场将迎来回暖。

戴德梁行北京公司副总经理胡峰表示,截至2022年末,北京全市产业园区总存量为2096万平方米,土地产业园区存量占比约11%。受经济下行压力加大等因素影响,当前市场仍然处于阶段性调整时期。土地产业园区区域的租赁客群主要为软件和信息服务业等高科技企业,未来海淀区仍将重点推进信息业、医药健康和科技服务三大重点产业发展,从而带动相关租赁需求回暖并保持该区域平稳发展。未来在市场经济动力逐渐恢复的环境下,伴随着不断结构化调整,市场将逐步开始回暖。

据了解,建信中关村REIT的运营团队从项

目空间提升、产业整合互联,人性场景搭建等多方面进行项目优化及客户组织工作,用好当下复苏前期的储备周期,做好市场快速上升前的准备工作,为后续长期高效运营奠定基础。

建信基金基础设施投资部负责人表示,目前建信中关村REIT底层资产的出租率受市场环境有所下滑,REIT价格也有所下跌,但底层资产地理位置较好、历史现金流长期稳定、运营团队经验丰富,随着上述区域产业园区市场的不断回暖,预计2023年二季度租赁状况将逐步回升。建议投资者对市场环境抱有信心,关注资产状态的变化。建信基金作为管理人也将积极做好运营管理、增加分红频度,保护好投资人利益。

## 张江光大园运营表现稳健 租金水平逐步攀升

从华安张江REIT来看,所持有的张江光大园项目自2021年6月份上市以来运营表现持续稳健,租金水平稳步攀升。

该基金的定期报告显示,项目整体租金水平自2021年三季度末的5.31元/平方米/天,提升至2023年一季度末的5.67元/平方米/天,增幅达6.8%。2021年末项目出租率为100%,2022年在复杂多变的环境中顶住外界压力,始终坚持稳健运营,2022年度共完成续租/新租面积17819.08平方米,年末出租率保持在92.6%的水平。预计随着2023年二季度的商业活动持续恢复以及在去年末及今年初保持观望的部分租赁需求因政策明朗和经济复苏等因素而逐渐入市,租赁进程将逐步加快并超越一季度的相关表现。

“展望未来,尽管张江光大园项目的空置面积消化需要一定时间和过程,但租赁的变化和调整也为项目提供了优化租户结构,降低项目租户集中度风险的契机,有利于项目长期的经营稳定。”业内人士认为,基金管理人在一季报中也表示,将敦促和协同外部管理机构,在未来通过控制租户的面积占比、丰富租户面积结构和产业结构、调整大租户扩租面积到期时间等合理租控措施,以避免较短时间周期内集中产生到期面积和退租面积的情况发生,力争维持基础设施项目经营表现的稳定,使华安张江REIT更具备长期持有和投资的价值。

根据4月基金管理人发布的相关公告,华安张江REIT拟通过扩募方式购入张润大厦项目,若持有人大会审议通过,扩募项目实施完成,华安张江REIT将获得新的稳定现金流资产,补充基金的可分配收益,同时也将提高华安张江REIT的投资分散度,一定程度上降低经营风险,有利于基金获得更加稳健的运营表现。

基金管理人表示,将持续积极监督和协同运营管理机构完成日常运营管理工作,做好二级市场价格动态监测、按期披露定期报告和临时报告,推进扩募相关工作,与各机构投资者及个人投资者开展定期和不定期交流,积极参与行业交流活动和投教活动,始终致力于我国公募REITs行业的高质量发展。

据证券日报

# 东北三省车友走进上汽通用北盛汽车“花园工厂” 探秘“头号钢炮”雪佛兰创酷生产基地

近日,上汽通用北盛汽车迎来了一批“远方来客”,近百位来自东北三省的车友深入生产一线,全方位了解该企业旗下产品——“头号钢炮”雪佛兰创酷RS先进的整车制造工艺。上汽通用北盛汽车这个国际一流、国内领先的整车制造工厂所引领的“智慧制造”理念给车友留下了深刻印象,车友对该企业整体延伸的精益管理、精益生产和卓越质量体系有了进一步的理解和认同。

作为上汽通用汽车四大整车制造基地之一,上汽通用北盛汽车具备冲压、车身、油漆、总装四大整车生产工艺,拥有国内先进的生产线,可满足通用全球生产工艺要求。目前,上汽通用北盛汽车承担了雪佛兰、别克两大品牌多款

车型的生产重任。无论是荟萃前沿科技的通用最新一代全球车型,如雪佛兰创酷RS,还是久经考验、口碑卓越的别克GL8商务车系列,都在这里下线,成为千家万户的忠实伙伴。

履足一尘不染的巨大厂房中,静赏机器人军团安插有序的“智慧”舞蹈,如同置身于科幻大片中一般震撼。除了近距离观看先进的精益制造和质量管理系统,车友还与工程技术人员开展现场深入交流,对上汽通用北盛汽车始终秉持的“不接受缺陷、不制造缺陷、不传递缺陷”的质量文化以及贯穿制造全过程的一丝不苟的品质态度有了感同身受的体验。北盛工厂不仅成功移植并延伸了上汽通用汽车世界一流的精



益制造体系和质量体系,还通过了通用全球制造体系目前最高的BIQ Level 4认证,是名符

其实的通用汽车全球最先进的整车工厂之一。

作为一款面向新生代年轻群体的钢炮SUV,全新创酷RS采用雪佛兰家族全新设计语言,搭载第八代Ecotec全新1.5T四缸直喷涡轮增压发动机与全新小雪OS智能车联系统,加上62项全系标配的科技配置,以全面焕新的设计、进阶的动力性能和越级的科技实力为消费者带来更富运动激情的焕新体验。

此次参观,打开了车友与整车制造企业沟通汽车开发理念、诠释先进制造流程的全新渠道,以独特的视角展示企业卓越的汽车产品,并为社会公众打造了一个“零距离”“零距离”的实地体验和交流互动平台。