

中国公募
REITs落地，
不动产投资
步入新纪元

自2020年4月中国证监会与国家发展改革委共同发布《关于推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》以来，经过1年多紧锣密鼓的筹备，首批9只公募REITs于2021年6月21日发行上市，标志着中国公募REITs市场的正式启动。

产业地产公募REITs首发阵容总览

在首批9个公募REITs试点项目中，5个为产业地产REITs（图表1，第3页）。其底层资产均是承载战略性新兴产业和消费升级需求的产业园及高标仓储设施，且分布在粤港澳大湾区，长江三角洲和京津冀这三个REITs试点的优先支持区域。13个底层资产项目中有9个的2020年底的出租率达到90%以上，可以创造稳定的现金流。从土地使用年期上看，底层资产的剩余土地使用年期均超过30年，土地使用权到期带来的风险较小。

首批产业地产公募REITs项目吸引了众多投资者，在战略配售、网下和网上发售阶段均实现了超额认购，总募资金额超过147亿元人民币。在前十名REITs份额持有人的所持份额中，保险和券商自营资金各占18%和17%，信托、银行及资产管理公司等亦有投资。除招商蛇口产业园REIT，其余项目均实现溢价发行，一方面是缘于目前中等收益、中等风险的金融投资品种的稀缺，另一方面则反映出资本市场对于底层物业价值的认可和乐观预期。

从收益率来看，5支产业地产REITs预计2021年净现金流分派率为4.10%-4.74%，与国内偏债型投资品类的收益率相比处于中高区间；与海外成熟REITs市场对比，派息率也处于中间水平（图表2，第4页）。另外，REITs在二级市场的价格变化是其投资收益的重要组成部分。对美国、澳大利亚和日本这三个成熟市场的产业地产REITs而言，过去10年间，股价上升带来的年均回报率均超过10%（图表3，第4页）。

图表1：首批5单产业地产公募REITs的底层资产概况

| 公募REITs简称 | 底层资产类别 | 底层资产项目 | 底层资产所属经济带 | 土地使用权到期年份 ¹ | 资产包总建筑面积(平方米) | 2020年资产包平均 ² 出租率 | 2020年底资产包总估值(亿元) | 募资金额(亿元) | 发行折/溢价率 ³ | 2021预计净现金流分派率 |
|-----------|--------|--|------------------|------------------------|---------------|-----------------------------|------------------|----------|----------------------|---------------|
| 蛇口产业园 | 产业园 | 万融大厦, 万海大厦 | 粤港澳大湾区 | 2062年 | 95,300 | 90% | 25.28 | 20.79 | -5.89% | 4.10% |
| 东吴苏园 | 产业园 | 国际科技园五期B区, 2.5产业园一期、二期项目 | 长三角 | 2055年, 2060年 | 561,130 | 82% | 33.5 | 34.92 | 4.23% | 4.50% |
| 张江REIT | 产业园 | 张江光大园 | 长三角 | 2055年 | 50,947 | 100% | 14.7 | 14.95 | 1.70% | 4.74% |
| 红土创新 | 仓储物流 | 现代物流中心项目 | 粤港澳大湾区 | 2057年 | 320,466 | 100% | 17.05 | 18.4 | 7.92% | 4.47% |
| 普洛斯 | 仓储物流 | 普洛斯北京空港物流园, 普洛斯通州光机电物流园, 普洛斯广州保税物流园, 普洛斯增城物流园, 普洛斯顺德物流园, 苏州望亭普洛斯物流园, 普洛斯淀山湖物流园 | 京津冀, 长三角, 粤港澳大湾区 | 介于2054-2064年 | 704,989 | 95% | 53.46 | 58.35 | 9.17% | 4.45% |

数据来源：相关基础设施公募REITs招募说明书，世邦魏理仕研究部，2021年6月

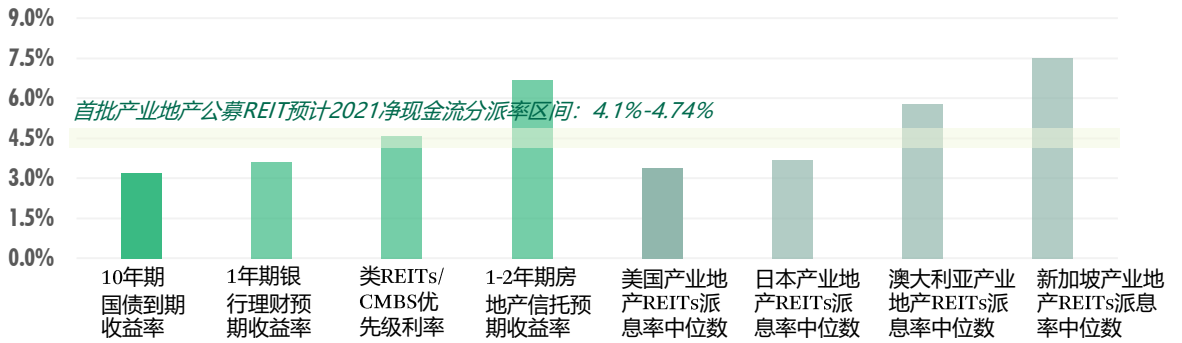


1: 按基础设施项目所列顺序;

2: 加权平均，以资产包中各项目建筑面积为权重;

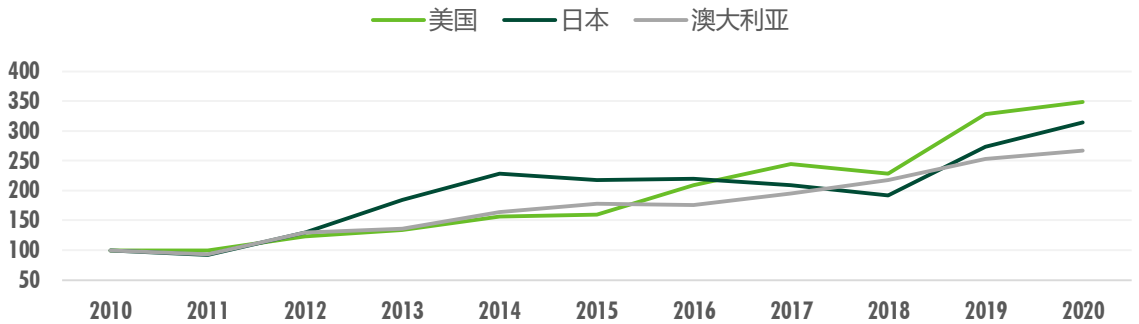
3: 估值溢价率= (预计募资金额+杠杆-项目估值) / 项目估值，本次5单产业地产公募REITs仅招商蛇口产业园REITs使用了3亿元杠杆

图表2：国内公募REITs预期净现金流分派率与国内偏债型投资品类收益率，及海外主要市场产业地产REITs派息率对比⁴



数据来源：万得资讯，Capital IQ，相关产业地产公募REITs招募说明书，世邦魏理仕研究部，2021年6月

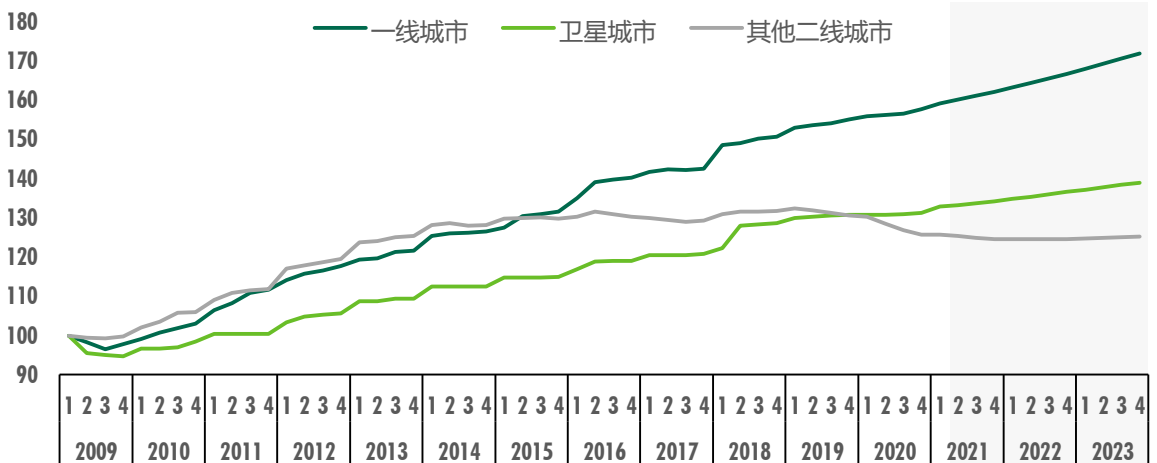
图表3：美国，日本及澳大利亚产业地产REITs价格指数（2010=100）



数据来源：Capital IQ，世邦魏理仕研究部，2021年6月

总体来看，当前资本市场对于产业地产REITs的预期较为乐观，这与产业地产市场在疫情冲击下的强韧表现不无关系。以物流地产为例，世邦魏理仕研究数据显示，在电商、第三方物流以及新兴的生鲜、医药需求的推动下，2020年国内主要城市高标仓库净吸纳量逆势增长近七成，2021-2023年期间预计一线及周边物流节点城市的租金有望继续录得2%-4%的增长（图表4）。

图表4：优质物流仓储设施租金指数⁵（2009一季度=100）



数据来源：世邦魏理仕研究部，2021年6月

4: 除公募REITs外，其他投资品种收益率均为2021年5月数据，海外成熟REITs市场评估含4支澳大利亚产业地产REITs，13支美国产业地产REITs，8支新加坡产业地产REITs及9支日本产业地产REITs，选取2011-2020年中位数

5: 一线城市：北京、广州、上海和深圳；卫星城市：苏州、天津；其他二线城市：无锡、宁波、南京、杭州、成都、重庆、大连、青岛、沈阳、武汉

基础设施公募REITs对大宗交易市场的影响

1. 核心型产业地产的资本化率短期内存下行压力

新冠疫情爆发后，科技创新、消费线上化、数字经济等结构性转型进程的加速令投资者对以产业园区、仓储物流、数据中心为代表的产业地产的投资意向迅速升温。据世邦魏理仕2021年中国投资者意向调查，工业物流在主流资产类别中的关注度升至第一。2020年二季度至2021年一季度，产业地产投资总额超过560亿元，同比增幅达到300%，也创造了产业地产交易的新纪录。同样在物流用地土拍市场，仓储物流开发商保持了积极拿地的姿态，在2018到2020年这三年间共购入超3千万平方米的仓储用地，这将为日后仓储物流REITs的扩募提供了优质底层资产储备。

首批公募REITs从申报到推出的情况来看，一方面REITs作为新的融资和退出方式吸引了不少主流产业地产开发商和投资者的积极参与；另一方面资本市场当前对于产业地产的估值认可度较高，首批产业地产公募REITs的资本化率基本落在大宗物业交易市场同类资产的资本化率区间之内（图表5）。

图表5：首批5单产业地产公募REITs的资本化率及同类资产大宗物业交易资本化率区间

| 公募REITs简称 | 资本化率 ⁶ | 同类资产大宗物业交易资本化率区间 |
|-----------|-------------------|------------------|
| 蛇口产业园 | 4.44% | 4.25%-5.25% |
| 东吴苏园 | 4.68% | 4.5%-5.5% |
| 张江REIT | 4.73% | 4.0%-5.0% |
| 红土创新 | 未披露 | 4.75%-5.05% |
| 普洛斯 | 5.16% | 4.9%-5.5% |

数据来源：相关产业地产公募REITs招募说明书，世邦魏理仕研究部，2021年6月

因此我们预计将会有更多优质产业地产项目尝试发行REITs，但这也意味着至少在短期内大宗物业市场上可投资的带有稳定现金流的核心型产业地产项目将更加稀缺，而目前高涨的投资者意向将对此类资产的资本化率形成一定的向下牵引，尤其是在租赁市场基本面更为强劲的一线城市。

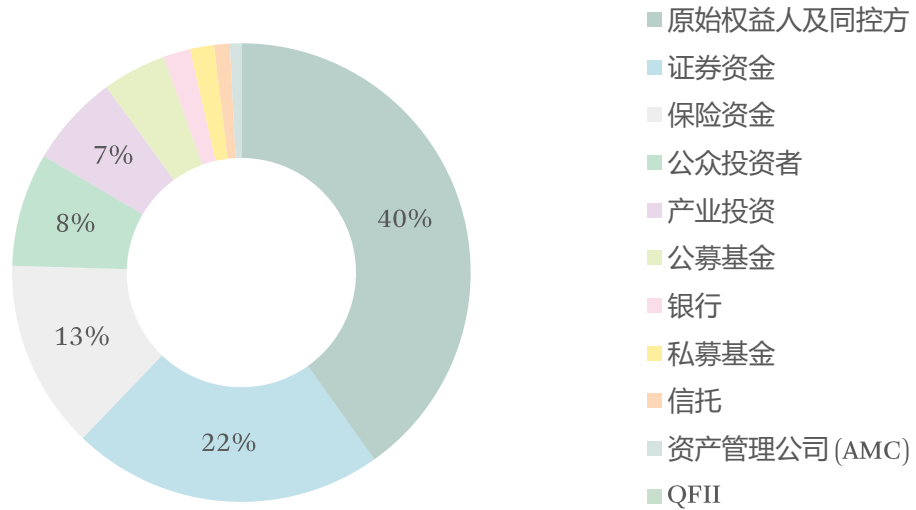
6: 资本化率=年度经营性净收入/基础设施项目估值

2. 二三线市场和剩余土地年期偏短项目的交易流动性有望明显提升

长期以来，商办类项目在国内大宗物业投资市场上的交易占比在50%以上，与此相比，产业地产的交易流动性相对偏低。REITs的推出为产业地产增加了退出渠道，引入了更多元化的资本，并将提高交易透明度和标准化。

以首批公募REITs的投资者构成为例，市场主流机构对首批公募REITs产品高度认可，各类金融市场玩家均积极参与，包括证券自营资金、公募基金、银行理财等因相关法规不能直接投资于不动产的资金（图表6）。而在网上销售阶段，5单产业地产REITs也获得了公众投资者的火爆认筹，最终配售比为2.39%-12.3%。当前公募REITs的玩家仍以内资为主，外资通过QFII投资账户进入公募REITs市场，但投资金额非常有限。QFII投资所得买卖价差收入和分红收入可按国家外汇管理局相关规定申报后汇出境外。

图表6：首批公募REITs的投资者构成



数据来源：德邦资管，世邦魏理仕研究部，2021年6月

世邦魏理仕认为，公募REITs的推出将令产业地产的交易流动性得到整体提升。而鉴于一线城市资产的稀缺性以及其在大宗物业交易市场上的旺盛需求，公募REITs对二线及其他城市的资产流动性提升作用或更为显著。在本次产业地产公募REITs的底层资产中，5个项目位于二线及其他城市，其项目估值为54.8亿元，占整体估值的38%。对比产业地产大宗交易市场，尽管近期产业地产交易活跃度提升显著，但2020年至2021年一季度期间，二线及其他城市的成交额仅占总体成交额的25%。随着试点的深入，我们预计二线及其他城市资产在REITs中的占比将进一步提高。若参考位于香港和新加坡上市且底层资产含中国内地资产的16支公募REITs，截至5月31日，其底层资产位于二线及其他城市的占比为67.6%⁸。随着二三线城市资产退出渠道的拓宽，交易流动性风险降低，大宗物业市场上买家对此类资产的收购积极性有望被激活。

7: 涵盖以下物业类型：商务/科技园区，仓储物流，厂房，冷链，数据中心；

8: 16个位于香港和新加坡上市且底层资产含中国内地资产的REITs共囊括108个内地资产，35个位于一线城市，36个位于二线城市（包括杭州，南京，苏州，重庆，成都，天津，武汉，西安和大连），37个位于其他城市；

公募REITs对不动产流动性的另一重积极影响体现在土地使用年期方面。考虑到当前土地使用权续期的不确定性，投资者在大宗物业交易中通常会规避剩余土地使用年限不足25年的资产，而公募REITs则在一定程度上为此类资产创造了退出途径。公募REITs采用封闭式基金的架构，根据证券投资基金法的相关规定，封闭式基金的存续期限（合同期限）为5年以上，而对于底层资产的剩余土地使用年限与基金存续期限的关系目前尚无明确约定。首批产业地产REITs底层资产的剩余土地使用年期均超过30年，但以当前规定而言，REITs亦可适用于剩余土地年期偏短的项目，从而提升此类资产的交易流动性。当然，剩余土地年期过短的影响当会在REITs底层物业估值和REITs融资过程中有所体现。

另外，值得一提的是，首批产业地产REITs中有三个的底层资产土地使用权将在基金存续期内到期（图表7），届时将需要进行土地续期或项目清算。

图表7：首批产业地产REITs存续期限和底层资产剩余土地年期

| 公募REITs简称 | 剩余土地年期（年） | 基金存续期限（年） |
|-----------|-----------|-----------|
| 蛇口产业园 | 41 | 50 |
| 东吴苏园 | 34、39 | 40 |
| 张江REIT | 34 | 20 |
| 红土创新 | 36 | 36 |
| 普洛斯 | 33-43 | 50 |

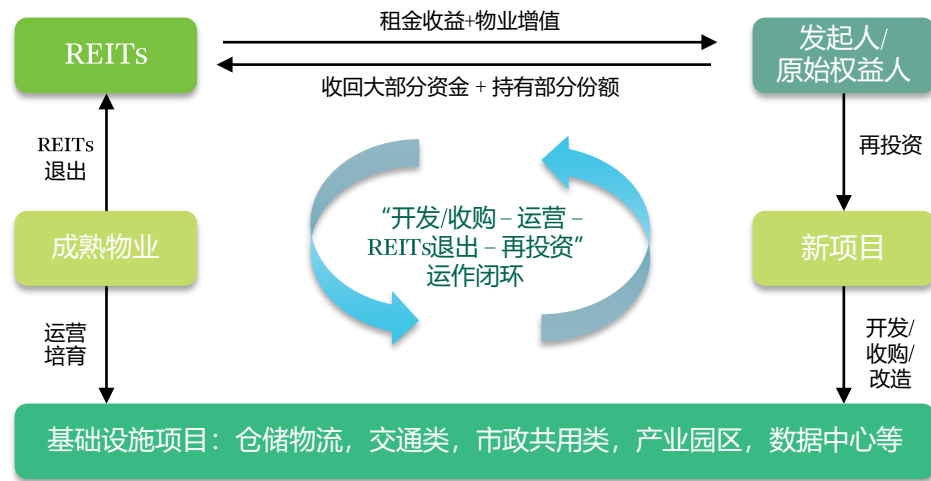
数据来源：发售公告，世邦魏理仕研究部，2021年6月



3. 公募REITs助力原始权益人打造全周期资产管理

公募REITs为开发商、房地产私募基金 – 尤其是机会型和增值型基金的绿地开发和改造项目提供了在公开市场退出的新渠道。除了IPO机制，公募REITs也涵盖了扩募的相关规定（附录2，第13页），原始权益人可以持续吸收优质资产注入REITs。通过公募REITs，原始权益人既可以兑现大部分开发收益和收购投入，又可以打通从成熟期资产到开发期资产的资金链，提高资金利用效率，快速扩大在管资产规模（图表8）。

图表8：公募REITs时代产业地产“轻重结合”的资产管理模式



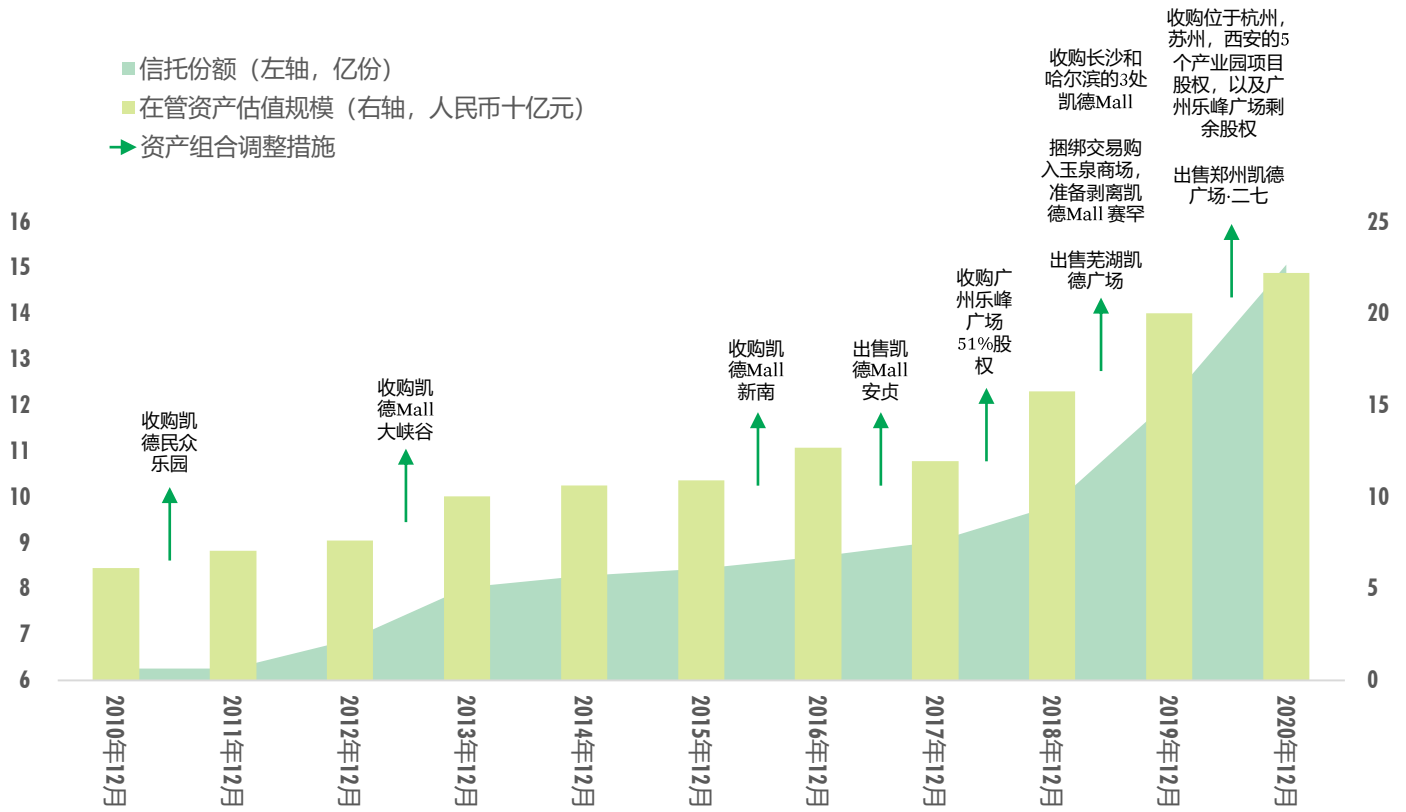
数据来源：世邦魏理仕研究部，2021年6月

这也正是首批产业地产REITs原始权益人的意图所在。从已披露的REITs募集资金用途上看，原始权益人通过向公募REITs转让13个成熟期产业地产项目，获得了超过86亿元的资本金，用以支持36个开发期产业地产项目，总投资规模预计超过500亿元（附录3，第14页）。

此外，底层资产的运营管理能力对公募REITs至关重要，REITs的分红、资产增值乃至未来扩募都与此息息相关。而在首批产业地产REITs中，由于基金管理人目前尚不具备相关能力，因此均委托原始权益人的关联机构负责底层资产的运营管理。随着公募REITs试点的深入，原始权益人运营管理能力输出将成为其重要收入来源并得到充分培育。

通过资产运营的提升以及资产组合的动态调整，这一“轻重结合”的全周期资产管理模式将助力公募REITs实现资产规模和市值的良性成长。以凯德中国信托为例，通过出售增长潜力有限的非核心资产并增发基金份额，信托完成资金回收和基金扩募（图表9，第9页），为收购优质资产提供了充足的资金，并为提升物业净收入和单位派息打下基础。

图表9：凯德中国信托 – 信托份额，在管资产估值规模及资产组合调整 (2010-2020)



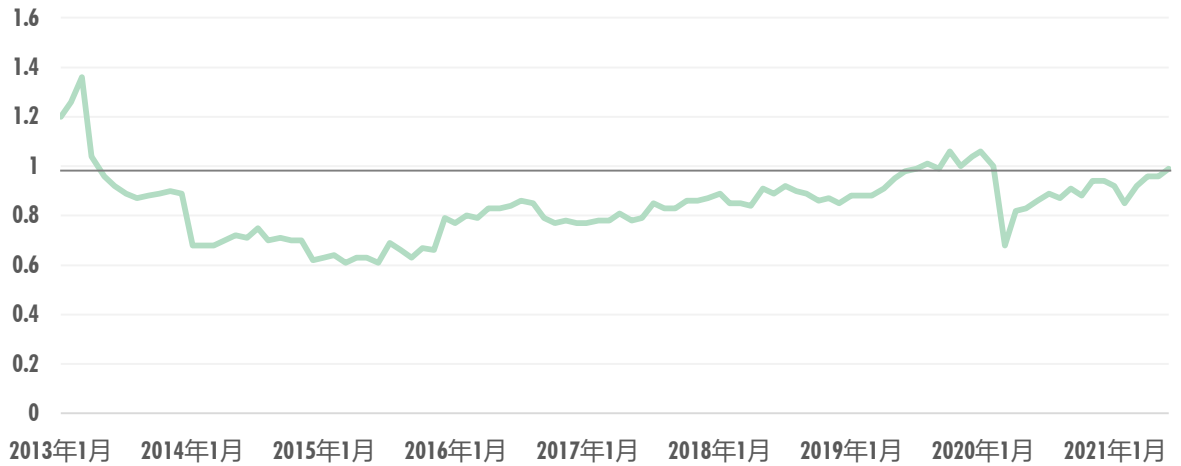
数据来源：万得，凯德中国信托，世邦魏理仕研究部，2021年6月



4. REITs私有化：新的大宗交易机会

尽管影响REITs长期价格走势的核心因素仍是底层资产的质量及运营情况，但因其金融产品的属性，REITs的市场表现同样会受到金融市场交易情绪的影响，对利率环境变化的反应也会快于房地产市场。REITs的金融和地产双重属性令其市值和底层资产价值之间会出现一定程度的背离，正如下图所示的新交所REITs的市净率情况（图表10）。

图表10：新交所REITs的市净率（2013年1月-2021年6月，中位数，月）



数据来源：万得，世邦魏理仕研究部，2021年6月

当某只REIT出现较长时间、较大幅度的折价交易时，投资者可以通过对REIT的私有化，以较有吸引力的价格进行大宗物业收购。在美国、澳大利亚以及新加坡等成熟的REITs市场上，这样的案例并不鲜见。这也将是中国REITs市场发展发展到一定阶段后会呈现的交易机会，而在目前的“封闭式基金+ABS”的REITs架构下如何进行私有化操作尚需要管理层明确相关规则。

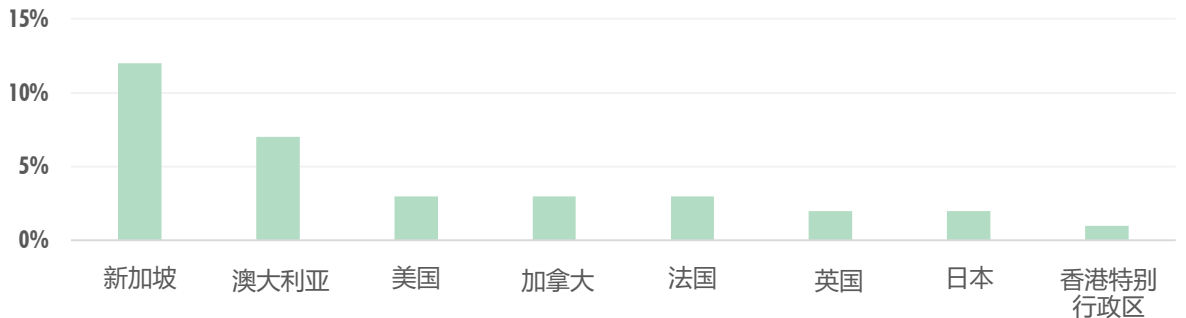
2020年12月，黑石对速美商业空间信托（SoilBuild REITs）提出每份额0.55新元的私有化要约（最终收购对价为0.53806新元，总价约6.84亿美元）。SoilBuild REIT在新加坡证券交易所上市，并以新加坡和澳大利亚的13个物业（其中11个为产业地产资产）为底层资产。截至2020年底，SoilBuild REIT的净资产为7.61亿新加坡元，最终收购价相对于净资产的折价率为10%。另从REITs份额交易价格上看，最终收购价较要约发布前过去一个月和12个月交易量加权平均股价分别高出31.6%和26.3%。此私有化要约于2021年3月获批。

展望：REITs市场前景广阔，长租公寓有望成为底层资产扩围目标

首批公募REITs上市当天，上海多个政府部门联合发布《关于上海加快打造具有国际竞争力的不动产投资信托基金（REITs）发展新高地的实施意见》，设立上海REITs发展专项资金，从交易发行、项目储备、运营管理等各个方面推动REITs的发展。沪深交易所目前已有数十个储备项目，预计下半年中国公募REITs市场将进一步扩容，而数据中心等新的产业地产类型也有望加入REITs阵营。

最新的第七次全国人口普查结果显示，2020年中国的城镇化率为64%，未来10-15年中国城市化进程将继续快速推进，基础设施和不动产规模仍将快速增长；同时，房地产市场将完成向存量市场的转变，国内REITs市场的发展具备雄厚的底层资产储备。国外成熟REITs市值与股票总市值的比重大多在2-3%之间（图表11），若以此为参考，中国REITs市场的规模从长期来看将突破2万亿元。

图表11：各主要市场REITs占股票市值比重（2020）



数据来源：世邦魏理仕研究部，2021年6月

目前中国公募REITs试点体制仍与海外成熟REITs市场有较为显著的差异（附录1，第12页），国内REITs市场的发展将取决于其本身能否持续对投资者保持足够的吸引力，而这又与资产管理水平的提升、REITs税收及其他规则的完善、底层资产多样性的拓展息息相关。（详见《公募REITs试点启航对国内基础设施和房地产市场的影响》，世邦魏理仕研究部，2020年6月）。

令市场振奋的是，管理层完善REITs试点制度的进度快于预期。7月2日，国家发改委发布《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（958号文），将公募REITs试点区域扩展到全国，并将保障性租赁住房等底层资产纳入试点范围，同时在项目基本条件、项目审查内容等方面提出了更明晰的要求，比如最低规模、募集资金投向等（附录1，第12页）。

世邦魏理仕认为，958号文将保障性租赁住房纳入公募REITs底层资产，体现了中央高层对于运用金融工具提升租赁住房市场活力的决心，下一阶段市场化的长租公寓有望进入试点范围。目前中国的流动人口已达到3.76亿，主要一二线城市房价收入比高企且限购措施严格，房屋租赁市场需求庞大。集中式管理的品牌长租公寓在租赁市场中的占比目前仅为1%⁹，且新冠疫情后消费升级趋势进一步加速，此类资产具有广阔的发展空间。近年来基汇资本、新加坡政府投资公司、睿星资本、平安等国内外机构持续加码中国集中式长租公寓市场，长租公寓若能纳入公募REITs则将吸引更多资本进入这一领域，并提升此类资产在大宗物业投资市场的活跃度。

9: 数据来自贝壳研究院 - 2018年中国住房租赁白皮书

附录1：中国基础设施公募REITs试点方案要点

| | 中国基础设施公募REITs试点 | 成熟REITs市场 |
|-------------------|---|---|
| 组织结构 | 采用“公募基金+资产支持证券（ABS）”的结构，通过多层特殊目的载体（SPV）穿透持有底层资产 | 采用契约型或公司型的组织形式，REITs通常可直接持有或通过一层SPV持有底层资产 |
| 税收安排 | 试点文件并未对REITs资产收购、运营和处置等各环节的税收作出特定的安排。 但现行法规下的税收优惠政策可以适用，比如证券基金的红利分配免缴企业所得税等，从而大体上达成税收穿透的目的 | 在REITs层面或投资者层面免征所得税，以确保税收穿透 |
| 底层资产所属区域要求 | 全国各地区符合条件的项目均可申报 重点支持：京津冀、长江经济带、雄安新区、粤港澳大湾区、海南、长江三角洲、黄河流域等重点区域 | 一般对境内底层资产没有区域限制，并允许REITs投资海外物业。加拿大封闭式REITs要求其投资的房地产80%位于境内 |
| 底层资产类型 | 主要行业： 仓储物流、收费公路等交通设施；水电气热及停车场等市政工程，城镇污水垃圾处理、固废危废处理等污染治理项目；信息网络等新型基础设施，以及国家战略性新兴产业集群 ⁽¹⁾ 、高科技产业园区、特色产业园区等； 保障性租赁住房 探索： 水利设施，自然文化遗产及5A景区 | 通常包含所有类型的具有租金收入的房地产和基础设施。各市场对于REITs投资房地产开发项目的规定有所差异 |
| 资产净值要求 | 首次发行基础设施REITs的项目，当期目标不动产评估净值原则上不低于10亿元 具有较强扩募能力，以控股或相对控股方式持有、按有关规定可发行基础设施REITs的各类资产规模原则上不低于拟首次发行基础设施REITs资产规模的2倍； | 部分成熟市场亦有首次发行的不动产评估净值要求，如日本要求REITs上市需满足净资产价值达到10亿日元 |
| 基金投资组合 | 80%以上基金资产持有单一基础设施资产支持证券全部份额，基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权；其余基金资产应当投资于利率债，AAA级信用债，或货币市场工具 | 通常要求REITs资产组合中的房地产比例达到70-80% |
| 物业开发限制 | 项目运营时间原则上不低于3年。对已能够实现长期稳定收益的项目，可适当降低运营年限要求。 90%（含）以上的净回收资金应当用于在建项目或前期工作成熟的新项目；鼓励以资本金注入方式将回收资金用于项目建设； | 各市场存在差异。例如，美国REITs对于投房地产开发项目没有限制；新加坡和香港REITs则对于投资开发项目设置上限比例 |
| 杠杆率要求 | 直接或间接对外借款的总额不得超过基金资产的20%，借款用途限于基础设施项目维修、改造等 | 各市场存在差异，但主要市场的REITs杠杆率上限设置在45%以上。部分市场对于不同评级的REITs设定不同的杠杆率上限 |
| 派息 | 90%以上经审计年度可供分配利润须以现金形式分配给投资者 | 大多数成熟市场将最低派息门槛定为应纳税收入或类似会计项的90%；此外有些市场则通过对未分配收入实行高税率以鼓励REITs派息 |
| 基金单位投资人 | 基础设施项目原始权益人应当参与基础设施REITs份额战略配售，战略配售比例不得低于本次REITs份额发售数量的20%； 扣除向战略投资者配售部分后，基础设施REITs份额网下发售比例不得低于本次公开发售数量的80%； 公众投资者可参与剩余至多16%的基础设施REITs份额认购； 持有REITs份额的投资人数量不少于200人 | 通常设定最低基金持有投资者数量或者对于投资人没有限制条件。部分REITs设有公众投资者最低持有份额比例，或者单一投资者持有份额比例上限 |

数据来源：国家发改委，证监会，世邦魏理仕研究部，2021年7月

注释：蓝色字体为根据958号文更新的内容，(1) 战略性新兴产业包括新一代信息技术产业、高端装备制造产业、新材料产业、生物产业、新能源汽车产业、新能源产业、节能环保产业、数字创意产业以及相关服务业。

附录2：公募REITs扩募相关规定

一：基金扩募

（一）基金扩募的条件

基金扩募的，应当符合如下条件：

- 1: 基金运营业绩良好；
- 2: 基金管理人最近二年内没有因违法违规行为受到行政处罚或者刑事处罚；
- 3: 基金份额持有人大会决议通过；
- 4: 法律法规规定的其他条件。

（二）基金扩募的程序

金额占基金净资产50%及以上的扩募（金额是指连续12个月内累计发生金额）应当经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的三分之二以上（含三分之二）通过方可做出；

金额不足基金净资产50%的扩募（金额是指连续12个月内累计发生金额）须经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）通过方为有效。

（三）扩募的定价原则及定价方法

基金管理人可以根据基础设施基金二级市场交易价格和拟投资项目的市场价值等有关因素，合理确定基金扩募发售价格或定价方式，以及相应的份额数量，并将其与扩募发售方案等其他事项报基金份额持有人大会决议通过。

附录3：首批5单产业地产公募REITs的募资用途

| 原始权益人名称 | 募投项目 | 拟使用募集资金规模 (亿元) | 计划总投资规模 (亿元) |
|---|---|---|--|
| 招商局蛇口工业区控股股份有限公司 | 招商局智慧城A5、C地块一期和二期； 高新网谷； 杭州运河网谷； 青岛网谷汇智园一期 R&Q； 海门开发区邮轮配套产业园一 | 未披露 | 未披露 |
| 苏州工业园区科技发展有限公司； 苏州工业园区建屋产业园开发有限公司； 苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司 | 研发地块项目； 现代服务产业园A地块； 汇智湾项目； 苏宿智能制造产业园； 生物医药产业园三期； BT+IT融合创新中心项目； 微软二期项目； 生物医药产业园四期； 生物医药产业园五期； 现代服务广场项目 | 总计 24.45 | 总计 90.22 |
| 上海光全投资中心 (有限合伙) | 3-2项目 (产业发展服务园区) | 1.4; | 23.53; |
| | 3-4项目 (产业发展服务园区) | 1.54; | 26.23; |
| 光控安石 (北京) 投资管理有限公司 | 4-2项目 (产业发展服务园区) | 1.6 | 23.86 |
| 深圳市盐田港集团有限公司 | 深圳港盐田港区东作业区一期集装箱码头工程； 深汕特别合作区小漠国际物流港一期项目； 盐田港冷链服务仓项目 | 10； 1； 1 | 144.87； 12.64； 7.26 |
| 普洛斯中国控股有限公司 | 普洛斯顺义李桥产业园； 普洛斯蓟州邦均物流园； 普洛斯怀来大数据科技产业园； 华成 (昆山) 智能制造产业园； 普洛斯常熟支塘物流园； 普洛斯常熟大数据科技产业园； 安普昆山花桥物流园； 普洛斯昆山花桥产业园； 普洛斯青浦香花桥物流园； 普洛斯外高桥物流园； 普洛斯杭州湾物流园； 普洛斯深圳龙华物流园； 普洛斯白云空港物流园； 普洛斯龙泉驿南产业园； 普洛斯昆明环普产业园 | 2.08； 1.87； 6.58； 2.8； 1.54； 14.6； 1.92； 1.05； 1.75； 0.78； 1.25； 1.89； 0.86； 3.9； 2.56； | 16.65； 7.03； 18.44； 17.6； 6.97； 36.82； 5.67； 4.96； 10.24； 2.32； 5.36； 8.35； 5.1； 17.53； 10.99； |
| | | 总计 45.43 | 总计 174.03 |

数据来源：相关基础设施公募REITs招募说明书，世邦魏理仕研究部，2021年6月

如需获得更多关于研究部报告或相关业务线的信息，敬请联系：

中国区研究部

谢晨

中国区研究部
负责人

sam.xie@cbre.com

洪暉

中国区研究部
高级经理

victoria.hong@cbre.com

业务线

李凌

中国区总裁

alan.li@cbre.com

孙洁

CBRE中国区

顾问及交易服务部和
投资及资本市场部
产业地产负责人

cindy.sun@cbre.com

陆韬

华东区投资及资本市场
产业地产部

资深董事

jake.lu@cbre.com

世邦魏理仕 中国区研究部

本报告由世邦魏理仕中国区研究部撰写。中国区研究部是世邦魏理仕全球研究部的成员。世邦魏理仕研究部是一个由优秀的研究人员组成的网络，协力提供房地产市场研究和经济预测方案。

免责声明

除非特别注明，本报告的所有信息版权均属世邦魏理仕。世邦魏理仕确信本报告所刊载信息及预测来自可靠来源。本公司不怀疑其准确性，但并未对此资料进行核实，亦不会对资料做出任何保证或陈述。阁下需独立对信息的准确性和完整性作出审查。本报告仅限于世邦魏理仕的客户和专业人士使用，不可作为证券或其它金融产品的买卖依据。世邦魏理仕保留对本报告的所有权利，未经本公司事先书面许可，任何机构和个人不得以任何形式进行翻版、复制、引用和转载。由于任何人使用或依赖本报告中出现的信息而导致的任何损失和费用，世邦魏理仕概不负责。

To learn more about CBRE Research, or to access additional research reports, please visit the Global Research Gateway at reports www.cbre.com/research-and-reports