

作为基础设施公募REITs中的新业态，保障性租赁住房REITs一直备受市场关注。其中，华夏基金华润有巢REIT（基金代码：508077）作为首只市场化机构运营的保障性租赁住房REIT，更是成为市场焦点，刷新了公募REITs网下询价倍数纪录且保持至今。随着公募REITs一季报相继披露，这只备受投资者追捧的保障性租赁住房REITs成绩单也随之揭晓。

一季报显示，市场化机构运营和专业投资管理赋能REITs业绩提升，华夏基金华润有巢REIT底层资产运营稳健，一季度项目出租率、经营业绩、可供分配金额等多项运营指标均超过招募书预期，为投资人创造了亮眼的收益。

一季报业绩亮眼

多项指标超预期

基金一季报显示，华夏基金华润有巢REIT底层资产运营稳健，今年一季度基金实现收入1926.40万元，相较招募说明书同期预测数据完成度为108%；EBITDA（税息折旧及摊销前利润）为1208.53万元，相较招募说明书同期预测数据完成度为112%。值得注意的是，华夏基金华润有巢REIT一季度在经营层面和可供分配层面表现均超越招募说明书预测值。

经营层面，截至今年一季度末，华夏基金华润有巢REIT底层资产有巢国际公寓社区泗泾店和东部经开区店的出租率均优于招募说明书预测值。其中泗泾店出租率为96.99%，比预测值上涨了近6个百分点，期内新签租约343间。东部经开区店出租率为92.43%，比预测值上涨了2.4个百分点，期内新签租约515间。

业内人士表示，住房租赁行业的规律为一季度是平季，二三季度是旺季，四季度是淡季。华夏基金华润有巢REIT底层资产的两个项目，一季度的新签租赁合同总量达858间，在租约持续新增背景下，可以乐观展望今年二、三季度旺季新签租金，未来业绩有望可持续稳步增长。

基金可供分配金额方面，华夏基金华润有巢REIT今年一季度可供分配金额为1591.09万元，相较招募说明书同期预测数据完成度达133.07%，按天数做简单年化，其一季度分派率为5.34%。基金自2022年11月18日成立至2022年年末的可供分配金额为716.24万元，该金额较2022年同期预测值的完成度为118.29%，2022年实现的年化分派率为4.92%，相关分派率在整个保障性租赁住房REITs中处于较高水平。

华夏基金基础设施与不动产业务部联席行政负责人莫一帆表示，当前政府积极鼓励保障性租赁住房市场发展，中央政府和上海地方政府出台了包括税收优惠、土地供给、金融支持、公共服务等各方面支持的一系列政策，鼓励市场力量参与。但是与

潜在需求相比，上海“十四五”期间保租房新增供应仍有较大缺口。此外，随着长三角一体化以及人口持续流入，上海市未来租赁需求将进一步增加，预计供需矛盾仍将持续紧张。有巢泗泾项目和东部经开区项目所代表的高品质与高性价比的保障性租赁住房项目将长期供不应求，成为新市民、青年人在上海租赁住房的首要选择，项目未来业绩有进一步提升的空间。

市场化运营机构赋能

打造保租房REITs新高地

保障性租赁住房已成为我国租购并举多主体住房供应体系的建设重点和核心短板。相比于产业园区、仓储物流等底层资产，在“房住不炒”、“租购并举”的政策方针下，保障性租赁住房承载了重要的政策意义。在现有政策指引下，保租房租金的定价区间以及增长率均有上限，所以提升保租房REITs盈利能力的关键在于提升运营管理能力。一方面通过良好的运营管理能力实现成本控制，另一方面通过运营管理提升资产状态和租户体验，提高出租率水平，增加项目收入。其中，有巢住房租赁作为市场化主体，出色的运营管理能力正是其核心优势所在。

华夏基金华润有巢REIT原始权益人华润置地旗下有巢住房租赁（深圳）有限公司（以下简称有巢住房租赁）是中国长租公寓的领军品牌，客户品牌影响力较大，市场化运营能力行业领先。截至2023年3月末，有巢已累计进驻全国15个城市，在营项目33个，储备项目23个，布局房源5.6万间，是市场上唯一在北京、上海、广州、深圳四个超一线城市均有大型租赁社区布局的租赁企业。在中指研究院“2022年中国住房租赁行业经营质量榜”、“2022年中国住房租赁行业成长型企业排行榜”等第三方评测中均位列第一。

有巢住房租赁总经理陈嘉表示，作为市场化运营机构，有巢的经营优势体现在四个方面。首先是具备相对灵活的租金调整机制，相较于政府配租模式，华夏基金华润有巢REIT在满足政府对保租房租金管控要求的前提下，能够根据市场行情动态调价，实现量价平衡，业绩最优。其次是运营成本精细化管理，有巢依托华润集团、华润置地成本管理体系和战略采购、集中采购资源，建立了标准化的运营成本管控体系，能够实现项目运营成本精细化管理和全价值链管理。此外，在出租效能提升上，有巢搭建了完善的招租渠道矩阵，其中包括传统垂直渠道、新兴流量平台在内的外部渠道，以及会员体系、企业客户拓展为核心的自有渠道。最后，有巢搭建了独创的“3i体系”数字运营平台，为租赁住房项目提供全流程数字化解决方案，例如租房业务全场景线上化、自助化，实现基金管理人等REITs管理机构的数据化接入，助力项目运营降本提质增效。

积极筹备扩募

华润有巢REIT未来可期

今年3月24日证监会发布通知，明确落实中央“房住不炒”要求，充分考虑保障性租赁住房的保障属性，鼓励更多保障性租赁住房REITs发行。3月底首批扩募的4只公募REITs变更注册申请获得证监会批复。作为保障性租赁住房REITs的代表之一，同时也是有巢住房租赁唯一的REITs上市平台，华夏基金华润有巢REIT的扩募动向也备受市场关注。

据悉，有巢住房租赁战略定位“行业领先的公寓资管商”，投资重点将聚焦于一线及强二线人口净流入城市可扩募的优质资产，并已圈定了一批储备项目，扩募未来可期。华润置地将致力于当好保障性租赁住房REITs资产的“价值守护者”，以高品质的项目和优良的业绩回馈广大投资人。

风险提示：公募REITs与投资股票或债券的公募基金具有不同的风险收益特征，其预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金，属于中高风险品种，具体风险评级结果以基金管理人和销售机构提供的评级结果为准。公募REITs为基础设施基金，大部分资产投资于基础设施项目，具有权益属性，受经济环境、运营管理等因素影响，基础设施项目市场价值及现金流情况可能发生变化，可能引起本基金价格波动，甚至存在基础设施项目遭遇极端事件（如地震、台风等）发生较大损失而影响基金价格的风险。公募REITs在基础设施之外投资固定收益资产，可能面临信用风险、利率风险、收益率曲线风险、利差风险、供需风险和购买力风险。公募REITs采取封闭式运作，不开通申购赎回，只能在二级市场交易，存在流动性不足的风险。本基金存在其他与公募基金相关的风险和与基础设施项目相关的风险，详见招募说明书等法律文件。基金管理公司不保证本基金一定盈利，也不保证最低收益。投资者在投资基金之前，请仔细阅读本基金的《基金合同》、《招募说明书》和《产品资料概要》等基金法律文件，充分认识本基金的风险收益特征和产品特性，认真考虑本基金存在的各项风险因素，并根据自身的投资目的、投资期限、投资经验、资产状况等因素充分考虑自身的风险承受能力，在了解产品情况及销售适当性意见的基础上，理性判断并谨慎做出投资决策，独立承担投资风险。本资料不作为任何法律文件，资料中的所有信息或所表达意见不构成投资、法律、会计或税务的最终操作建议，公司不就资料中的内容对最终操作建议做出任何担保。在任何情况下，公司不对任何人因使用本资料中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。我国基金运作时间较短，不能反映股市发展的所有阶段。市场有风险，入市需谨慎。