

证券研究报告·行业动态

REITs 周报（5.16-5.22）：首批 REITs 指数基金申报，商业不动产 REITs 认购倍数显著降低

核心观点

本周中证 REITs 全收益指数上涨 1.5%，收于 1004.4；全周加权日均换手率为 0.63%，较上周上涨 0.20pct，日均成交金额为 6.7 亿元，较上周上涨 38.3%。18 日，根据证监会行政许可系统披露，华夏基金、中金基金、南方基金、易方达基金旗下首批 REITs 指数基金获接收材料。19 日与 22 日，上交所分别对国泰海通中国建筑租赁住房 REIT 和中金开元旅业商业不动产 REIT 出具反馈意见，聚焦底层资产质量与估值合理性。本周首批 4 支商业不动产 REITs 完成网下询价，国泰海通砂之船商业 REIT、中信建投首农商业 REIT、中金唯品会商业 REIT、汇添富上海地产商业 REIT 认购倍数分别为 103.8 倍、82.6 倍、68.3 倍、38.6 倍。平均认购倍数为 73.3 倍，较年内此前 3 单基础设施 REITs 的 239.1 倍认购倍数大幅降低。

行业动态信息

政策及新闻回顾：1) 5 月 22 日，江苏省人民政府办公厅发布《关于进一步支持城市更新行动若干政策措施的通知》，明确将支持探索发行市政基础设施领域不动产投资信托基金（REITs），对有经营性收益、使用者付费明确的项目允许采取特许经营模式，多措并举破解城市更新资金保障难题。

行情回顾：1) 中证 REITs 全收益指数上涨 1.5%，收于 1004.4；全周加权日均换手率为 0.63%，较上周上涨 0.20pct，日均成交金额为 6.7 亿元，较上周上涨 38.3%；2) 本周产权类 REITs 上涨 0.5%，经营权类 REITs 上涨 2.1%；3) REITs 子板块中，高速公路板块表现最好，涨幅为 2.5%，产业园区板块跌幅最大为 -0.7%；4) 个券中，华夏中国交建 REIT 涨幅最大，为 7.1%，建信中关村 REIT 跌幅最大，为 -7.6%。

重要公告回顾：1) 国泰海通砂之船商业 REIT：发售价格约 5.5 元/份，预计募集资金总额 55.3 亿元，募集期为 2026 年 5 月 25 日至 5 月 26 日。2) 中信建投首农商业 REIT：发售价格约 3.0 元/份，预计募集资金总额 30.1 亿元，募集期为 2026 年 5 月 25 日至 5 月 26 日。3) 中金唯品会商业 REIT：发售价格约 3.8 元/份，预计募集资金总额 76.9 亿元，募集期为 2026 年 5 月 25 日至 5 月 26 日。4) 华泰江苏交控 REIT：4 月日均收费车流量同比变动 18.1%，路费收入同比变动 19.1%。5) 汇添富上海地产商业 REIT：发售价格约 4.1 元/份，预计募集资金总额 40.9 亿元，募集期为 2026 年 5 月 27 日至 5 月 28 日。

REITs

维持

强于大市

黄啸天

huangxiaotian@csc.com.cn

SAC 编号:S1440520070013

竺劲

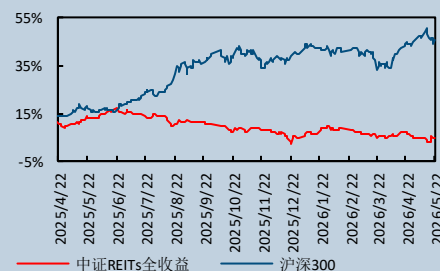
zhujinbj@csc.com.cn

SAC 编号:S1440519120002

SFC 编号:BPU491

发布日期：2026 年 05 月 23 日

市场表现



相关研究报告

- 26.05.16 【中信建投 REITs】：REITs 周报（5.9-5.15）：首批 4 只商业不动产 REITs 询价在即，三单基础设施 REITs 获受理
- 26.05.09 【中信建投 REITs】：REITs 周报（5.2-5.8）：三单基础设施 REITs 申报，两单公募 REITs 获受理
- 26.05.01 【中信建投 REITs】：REITs 周报（4.25-5.1）：中金杭州安居保租房 REIT 申报，华夏华润置地 REIT 等 4 单项目获受理
- 26.04.25 【中信建投 REITs】：REITs 周报（4.18-4.24）：首批商业不动产 REITs 获批，消费、保租房等板块一季报表现亮眼
- 26.04.18 【中信建投 REITs】：REITs 周报（4.11-4.17）：两单租赁住房 REITs 分别启动首发与扩募，两单 REITs 获反馈问询

目录

本周重要政策/新闻	3
本周市场表现	4
本周重要公告	7
本周关注：首批 REITs 指数基金申报，两单公募 REITs 获反馈	13
本周在审项目情况	16
本周主要招标信息	34
风险分析	35

图表目录

图表 1: 本周重要政策或新闻.....	3
图表 2: REITs 指数总体情况.....	4
图表 3: 近 30 个交易日 REITs 指数.....	4
图表 4: 近 30 个交易日 REITs 换手率.....	4
图表 5: 近 30 个交易日 REITs 成交金额（亿元）.....	4
图表 6: 产权 REITs 市场表现（单位：亿元）.....	5
图表 7: 经营权 REITs 市场表现（单位：亿元）.....	6
图表 8: REITs 重要公告及动态更新.....	7
图表 9: REITs 指数化投资工具(场内 ETF、场外 ETF 联接基金和普通场外指数基金)对比.....	13
图表 10: 国泰海通中国建筑租赁住房 REIT 交易所反馈意见.....	13
图表 11: 中金开元旅业封闭式商业不动产 REIT 反馈意见.....	14
图表 12: 基础设施 REITs 新发行项目概况.....	16
图表 13: 基础设施 REITs 新发行项目概况（续）.....	17
图表 14: 基础设施 REITs 新发行项目概况（续）.....	18
图表 15: 基础设施 REITs 新发行项目概况（续）.....	19
图表 16: 基础设施 REITs 新发行项目概况（续）.....	20
图表 17: 基础设施 REITs 新发行项目概况（续）.....	21
图表 18: 商业不动产 REITs 新发行项目概况.....	22
图表 19: 商业不动产 REITs 新发行项目概况（续）.....	23
图表 20: 商业不动产 REITs 新发行项目概况（续）.....	24
图表 21: 商业不动产 REITs 新发行项目概况（续）.....	25
图表 22: 商业不动产 REITs 新发行项目概况（续）.....	26
图表 23: 商业不动产 REITs 新发行项目概况（续）.....	27
图表 24: 商业不动产 REITs 新发行项目概况（续）.....	28
图表 25: 扩募 REITs 概况.....	29
图表 26: 扩募 REITs 概况（续）.....	30
图表 27: 扩募 REITs 概况（续）.....	31
图表 28: 扩募 REITs 概况（续）.....	32
图表 29: 扩募 REITs 概况（续）.....	33
图表 30: 本周主要招标/拟申报信息.....	34

本周重要政策/新闻

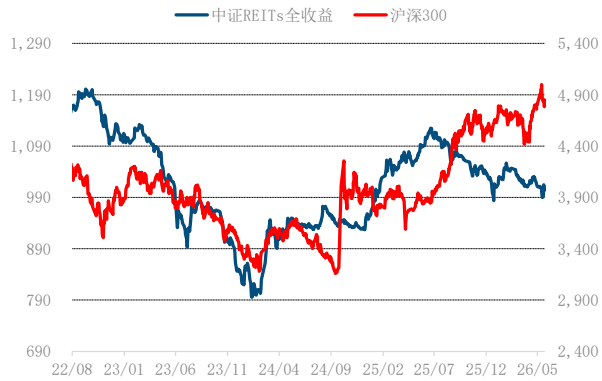
图表1： 本周重要政策或新闻

发布时间	来源/机构	会议/政策	主要内容
5 月 22 日	江苏省人民政府办公厅	《关于进一步支持城市更新行动若干政策措施的通知》	多元化拓展城市更新融资渠道，支持探索发行市政基础设施领域不动产投资信托基金（REITs），对有经营性收益、使用者付费明确的项目允许采取特许经营模式，用好政策性金融工具补充城市更新项目资本金。

资料来源：政府官网，中信建投

本周市场表现

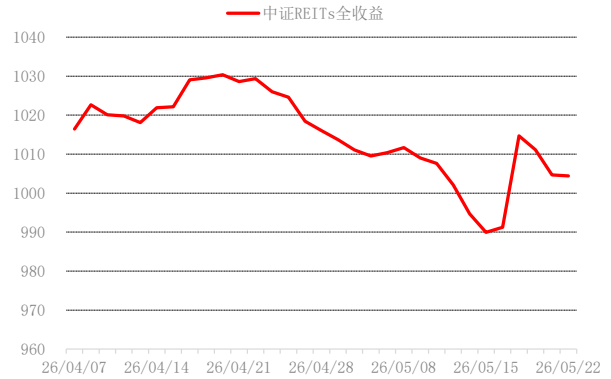
图表2: REITs 指数总体情况



资料来源: Wind, 中信建投

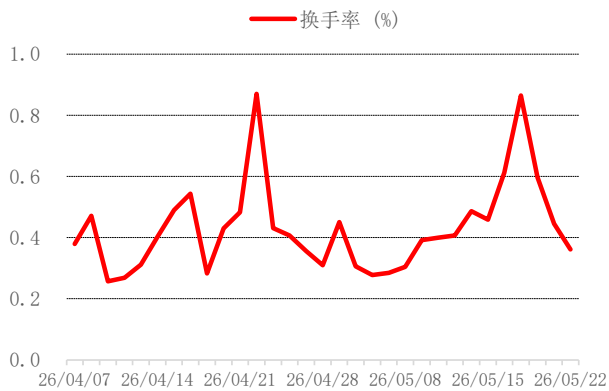
注: 本图采用中证 REITs 全收益指数, 该指数充分考虑了样本分红的再投资收益。

图表3: 近 30 个交易日 REITs 指数



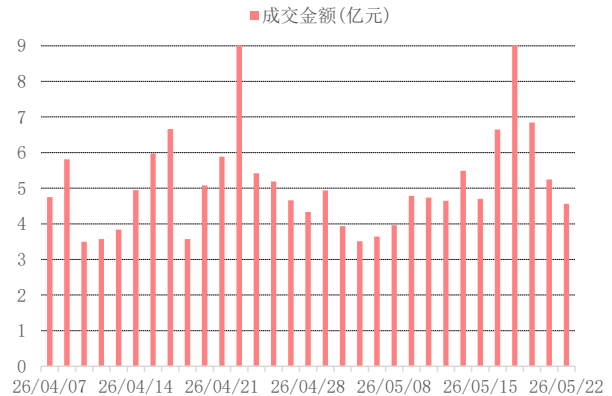
资料来源: Wind, 中信建投

图表4: 近 30 个交易日 REITs 换手率



资料来源: Wind, 中信建投

图表5: 近 30 个交易日 REITs 成交金额 (亿元)



资料来源: Wind, 中信建投

图6： 产权 REITs 市场表现（单位：亿元）

名称	5月22日 最新市值	上市时间	上市以来涨 跌幅	今年以来涨 跌幅	本周累计涨 跌幅	现金分派率 (最新市值)	5月18日 周一涨跌幅	5月19日 周二涨跌幅	5月20日 周三涨跌幅	5月21日 周四涨跌幅	5月22日 周五涨跌幅	本周收盘价 走势	本周成交量
A. 产权类	1,297	2021-06-21	20.9%	-2.9%	0.5%	4.2%	0.0%	2.2%	-0.5%	-0.9%	-0.4%		
A1产业园区	328	2021-06-21	-4.6%	-8.7%	-0.9%	5.0%	-0.3%	2.5%	-1.0%	-1.2%	-0.8%		
东吴苏园产业REIT	24	2021-06-21	-31.6%	-8.3%	-1.7%	5.4%	-1.3%	1.4%	-0.5%	-1.0%	-0.2%		
博时蛇口产业园REIT	25	2021-06-21	-23.1%	-5.5%	1.5%	4.7%	0.1%	2.2%	0.3%	-1.0%	-0.1%		
华安张江产业园REIT	22	2021-06-21	-22.1%	-7.6%	3.4%	4.9%	0.3%	4.6%	-0.1%	-0.6%	-0.6%		
建信中关村REIT	14	2021-12-17	-51.6%	-21.1%	-7.6%	2.8%	-3.2%	1.2%	-1.4%	-3.2%	-1.1%		
华夏合肥高新REIT	9	2022-10-10	-44.3%	-24.6%	-3.4%	5.8%	-3.3%	4.8%	-2.6%	-2.2%	0.2%		
国泰海通临港创新产业园REIT	22	2022-10-13	-8.1%	-15.4%	-5.3%	4.7%	-1.6%	2.0%	-0.4%	-1.9%	-3.5%		
国泰海通东久新经济REIT	23	2022-10-14	23.1%	0.0%	-2.9%	4.1%	-0.7%	1.6%	-0.3%	-1.6%	-2.0%		
华夏和达高科REIT	10	2022-12-27	-31.4%	-6.8%	0.7%	5.4%	-0.2%	3.3%	-0.9%	-1.3%	-0.2%		
中金湖北科投光谷REIT	9	2023-06-30	-39.7%	-14.0%	1.9%	5.8%	-0.1%	4.0%	-0.2%	-0.7%	-0.9%		
博时津开产业园REIT	16	2024-09-19	34.5%	-5.7%	0.5%	5.1%	-0.5%	4.4%	-2.6%	-1.8%	1.2%		
易方达广开产业园REIT	13	2024-09-23	-39.0%	-17.0%	-4.8%	5.3%	-0.5%	0.0%	-3.2%	-1.2%	0.0%		
中金联东科创REIT	20	2024-11-05	21.9%	3.5%	2.9%	4.2%	0.2%	3.2%	-1.0%	0.4%	0.2%		
华泰南京建邺REIT	10	2024-12-03	-2.7%	-10.9%	-0.9%	5.2%	2.0%	3.2%	-0.6%	-3.6%	-1.6%		
中金重庆两江REIT	11	2024-12-11	6.6%	-3.9%	3.3%	5.1%	-0.5%	4.6%	-1.4%	0.1%	0.6%		
广发成都高投产业园REIT	11	2024-12-19	-10.5%	-14.5%	-1.1%	5.7%	-1.7%	1.1%	-0.5%	-1.0%	0.9%		
招商科创REIT	8	2024-12-31	-17.8%	-9.3%	-1.6%	5.1%	-1.5%	1.1%	-0.6%	-0.6%	0.0%		
华夏金隅智造工场REIT	15	2025-02-26	35.5%	-1.2%	3.7%	5.2%	2.0%	2.0%	0.3%	0.0%	-0.6%		
中金亦庄产业园REIT	14	2025-06-26	29.0%	-5.5%	-1.2%	4.4%	-1.4%	1.2%	-0.3%	-0.6%	0.0%		
创金合信首农REIT	42	2025-07-25	13.1%	-13.6%	-3.1%	5.9%	1.6%	2.8%	-2.8%	-1.7%	-2.8%		
中信建投沈阳国际软件园REIT	10	2025-11-06	-5.3%	-3.2%	1.2%	5.6%	-0.7%	2.8%	0.0%	-0.8%	0.0%		
A2仓储物流	246	2021-06-21	0.3%	-6.9%	-0.4%	4.8%	-0.2%	2.2%	-0.5%	-1.2%	-0.6%		
红土创新盐田港REIT	22	2021-06-21	-0.8%	-2.4%	1.4%	4.2%	-0.1%	1.8%	-0.7%	0.0%	0.5%		
嘉实京东仓储基础设施REIT	18	2023-02-08	1.0%	-0.1%	0.8%	4.1%	-0.3%	2.3%	-0.8%	-0.9%	0.5%		
中金普洛斯REIT	53	2021-06-21	-29.2%	-14.9%	-3.1%	5.9%	-0.7%	2.9%	-1.7%	-2.1%	-1.5%		
华夏深国际REIT	18	2024-07-09	17.3%	2.6%	-0.7%	4.2%	-0.5%	0.5%	0.0%	-0.6%	0.0%		
华泰宝湾物流REIT	12	2024-10-29	-4.9%	-3.2%	-2.8%	4.8%	0.9%	1.4%	-0.6%	-2.1%	-2.4%		
华安外高桥REIT	14	2024-12-25	21.9%	-6.5%	0.2%	4.3%	-1.4%	2.3%	-1.0%	-0.5%	0.9%		
中航易商仓储物流REIT	21	2025-01-24	1.9%	-7.5%	1.5%	5.9%	1.5%	2.0%	0.0%	-1.5%	-0.5%		
汇添富九州通医药REIT	16	2025-02-27	40.9%	-0.2%	0.9%	3.9%	0.0%	1.4%	0.0%	-0.6%	0.1%		
南方顺丰物流REIT	36	2025-04-21	9.8%	-9.7%	-0.1%	4.6%	-0.1%	2.4%	0.0%	-1.3%	-1.1%		
中银中外运仓储物流REIT	16	2025-07-29	19.2%	-5.9%	0.8%	4.0%	-1.3%	2.8%	-0.2%	-0.3%	-0.3%		
华夏安博仓储REIT	21	2025-12-19	-13.1%	-8.0%	0.4%	5.0%	-0.2%	2.1%	0.4%	-1.2%	-0.6%		
A3保障房	202	2022-08-31	34.1%	-2.2%	2.2%	3.2%	0.1%	2.1%	-0.2%	-0.1%	0.1%		
中金厦门安居REIT	28	2022-08-31	52.0%	-7.3%	1.2%	3.0%	-0.1%	1.3%	0.1%	-0.2%	0.0%		
华夏北京保障房REIT	29	2022-08-31	59.8%	-1.9%	0.8%	2.9%	-1.5%	1.9%	-0.9%	0.0%	-0.2%		
红土创新深圳安居REIT	17	2022-08-31	36.9%	-3.7%	1.6%	2.9%	-0.3%	1.4%	-0.5%	0.0%	1.0%		
华夏基金华润有巢REIT	26	2022-12-09	13.7%	-7.1%	5.5%	3.6%	1.1%	4.1%	0.1%	0.2%	0.0%		
国泰海通城投宽庭保障房REIT	38	2024-01-12	25.6%	-1.5%	3.3%	3.5%	0.5%	3.1%	0.1%	-0.3%	-0.1%		
招商基金蛇口租赁住房REIT	18	2024-10-23	29.5%	-0.5%	1.1%	3.3%	-0.1%	1.9%	-0.6%	-0.1%	0.0%		
汇添富上海地产租赁住房REIT	17	2025-03-31	23.1%	-4.7%	0.5%	3.1%	0.9%	1.5%	-0.4%	-1.3%	-0.2%		
华泰苏州恒泰租赁住房REIT	18	2025-05-21	34.5%	1.2%	3.1%	2.9%	0.6%	1.1%	0.1%	0.4%	0.9%		
中航北京昌平保障住房REIT	11	2026-04-29	16.7%	16.7%	0.7%	3.1%	-0.6%	0.8%	0.5%	0.0%	0.0%		
A4消费	416	2024-03-12	39.3%	1.8%	1.4%	3.9%	0.5%	2.2%	-0.3%	-0.9%	-0.3%		
华夏金茂消费REIT	15	2024-03-12	44.9%	1.9%	-1.4%	3.8%	1.1%	2.8%	-2.1%	-3.1%	0.0%		
嘉实物美消费REIT	16	2024-03-12	70.0%	1.7%	3.0%	4.4%	0.3%	3.4%	0.2%	-0.2%	-0.6%		
华夏华润消费REIT	100	2024-03-14	44.9%	1.8%	1.4%	3.7%	0.8%	2.5%	-1.0%	-1.0%	0.0%		
中金印力消费REIT	41	2024-04-30	27.2%	-0.2%	0.4%	4.2%	0.2%	1.1%	-0.3%	-0.1%	-0.4%		
华安百联消费REIT	30	2024-08-16	30.7%	1.4%	1.3%	4.7%	0.1%	2.6%	0.0%	-0.6%	-2.0%		
华夏首创奥莱REIT	34	2024-08-28	70.8%	6.1%	2.7%	4.2%	1.0%	3.1%	0.0%	-0.9%	-0.5%		
华夏大悦城消费REIT	47	2024-09-20	40.9%	1.8%	2.2%	4.0%	0.3%	2.0%	-0.5%	-0.8%	0.2%		
易方达华威市场REIT	24	2025-01-24	58.9%	1.1%	0.3%	3.6%	0.4%	0.5%	0.4%	-0.7%	-0.3%		
中金中国绿发消费REIT	20	2025-06-27	29.6%	-1.3%	1.0%	3.7%	0.1%	2.2%	0.0%	-1.7%	0.4%		
中金唯品会消费REIT	45	2025-09-12	28.1%	5.7%	1.9%	3.4%	0.5%	1.8%	0.2%	-0.8%	0.2%		
华夏中海消费REIT	17	2025-10-31	4.9%	-1.0%	0.9%	4.1%	-0.4%	2.4%	0.1%	-0.8%	-0.5%		
华夏凯德消费REIT	26	2025-09-29	12.1%	-1.8%	1.4%	4.0%	0.0%	2.9%	0.2%	-1.1%	-0.6%		
A5数据中心	104	2025-08-08	51.2%	5.4%	0.0%	3.4%	1.2%	-1.8%	-0.3%	-0.9%	-1.1%		
南方润泽科技数据中心REIT	68	2025-08-08	51.6%	6.8%	0.1%	3.4%	1.7%	-2.1%	-0.4%	-1.1%	-1.1%		
南方万国数据中心REIT	36	2025-08-08	50.4%	2.9%	-0.1%	3.4%	0.1%	-1.1%	0.0%	-0.6%	-1.0%		

资料来源：Wind，各REITs公告，中信建投

注：分类计算基于REITs最新市值作加权平均，含全部81只上市REITs的市场表现，故可能与中证REITs全收益指数（含53只成分券，有28只REITs因不满足上市时长等因素尚未纳入）的市场表现有所偏差。

图7：经营权 REITs 市场表现（单位：亿元）

名称	5月22日 最新市值	上市时间	上市以来涨 跌幅	今年以来涨 跌幅	本周累计涨 跌幅	现金分派率 (最新市值)	5月18日 周一涨跌幅	5月19日 周二涨跌幅	5月20日 周三涨跌幅	5月21日 周四涨跌幅	5月22日 周五涨跌幅	本周收盘价 走势	本周成交量
B. 特许经营权类/经营收益权益类	924	2021-06-21	-5.6%	0.7%	2.2%	8.6%	-0.2%	2.0%	-0.2%	-0.3%	0.4%		
B1市政环保	77	2021-06-21	25.9%	3.5%	1.2%	6.0%	0.2%	1.4%	-0.1%	-0.1%	-0.2%		
富国首创水务REIT	18	2021-06-21	-1.9%	0.1%	0.8%	9.8%	-0.2%	1.4%	0.0%	-0.1%	-0.4%		
中航首钢绿能REIT	12	2021-06-21	-10.7%	1.7%	1.2%	6.0%	0.2%	1.1%	-0.3%	-0.3%	0.5%		
银华绍兴原水水利REIT	25	2024-11-08	47.0%	9.9%	2.2%	4.2%	0.7%	1.7%	0.3%	0.0%	-0.5%		
国泰海通济南能源供热REIT	22	2025-02-17	44.9%	-0.2%	0.3%	4.9%	-0.1%	1.3%	-0.7%	-0.2%	0.0%		
B2高速公路	576	2021-06-21	-16.8%	0.0%	2.5%	10.2%	0.1%	2.1%	0.0%	-0.2%	0.4%		
平安广州广河REIT	56	2021-06-21	-38.5%	-0.2%	1.3%	9.3%	-0.7%	1.9%	-0.6%	0.1%	0.6%		
华夏越秀高速REIT	16	2021-12-14	-23.3%	2.4%	1.5%	7.2%	-0.7%	1.6%	0.4%	-0.1%	0.2%		
浙商沪杭甬REIT	27	2021-06-21	-37.2%	-3.1%	-0.5%	14.4%	-1.7%	1.4%	0.0%	-0.2%	0.0%		
华夏中国交建REIT	60	2022-04-28	-35.9%	14.4%	7.1%	4.9%	1.0%	3.3%	0.7%	0.6%	1.4%		
国金中国铁建REIT	38	2022-07-08	-20.7%	-4.5%	0.9%	11.0%	-0.2%	1.8%	-0.1%	-0.4%	-0.2%		
华泰江苏交控REIT	24	2022-11-15	-21.0%	6.5%	1.7%	12.4%	1.3%	0.7%	-1.0%	0.3%	0.4%		
中金安徽交控REIT	58	2022-11-22	-47.1%	-14.3%	5.9%	10.2%	0.0%	5.1%	1.1%	-0.5%	0.1%		
中金山东高速REIT	30	2023-10-27	-0.2%	1.2%	5.0%	6.7%	0.1%	1.8%	0.1%	0.3%	2.5%		
易方达深高速REIT	19	2024-03-29	-6.8%	4.3%	1.4%	12.8%	0.9%	1.7%	-0.3%	-1.2%	0.4%		
工银河北高速REIT	51	2024-06-28	-10.7%	2.2%	1.3%	8.5%	-0.3%	1.0%	-0.2%	0.6%	0.2%		
华夏南京交通高速公路REIT	30	2024-11-01	9.0%	-8.6%	-2.2%	9.8%	-2.9%	0.3%	-0.5%	-1.5%	-0.4%		
招商高速公路REIT	36	2024-11-21	2.1%	5.4%	2.0%	8.8%	0.4%	2.5%	-1.3%	-0.6%	1.0%		
平安宁波交投REIT	80	2024-12-26	-0.5%	-7.1%	2.2%	13.1%	1.6%	2.3%	-0.5%	-0.8%	-0.3%		
东方红隧道股份高速公路REIT	51	2026-04-22	8.7%	8.7%	1.3%	14.4%	0.0%	1.0%	0.9%	-0.5%	0.0%		
B3能源	271	2023-03-29	9.2%	1.5%	1.8%	6.0%	-1.0%	2.0%	-0.5%	-0.4%	0.8%		
中航京能国际能源REIT	58	2023-03-29	-1.9%	-5.0%	3.0%	7.2%	-4.1%	1.8%	0.6%	0.2%	0.9%		
鹏华深圳能源REIT	34	2022-07-26	-4.9%	4.3%	2.4%	7.5%	0.4%	1.8%	0.0%	-0.2%	0.5%		
中信建投国家电投新能源REIT	82	2023-03-29	5.0%	0.5%	2.0%	3.7%	-0.2%	2.7%	-0.6%	-0.7%	0.9%		
嘉实中国电建清洁能源REIT	16	2024-03-28	52.6%	1.8%	1.4%	5.3%	0.0%	2.0%	-1.1%	0.0%	0.5%		
华夏特变电工新能源REIT	15	2024-07-02	31.3%	7.8%	2.4%	7.7%	0.0%	2.6%	0.3%	-1.0%	0.6%		
中信建投明阳智能新能源REIT	12	2024-07-23	-5.6%	-12.1%	0.2%	7.4%	0.0%	0.9%	-5.8%	-0.1%	0.4%		
工银聚能清洁能源REIT	14	2024-12-10	27.4%	5.7%	1.3%	11.9%	-1.2%	2.7%	-0.3%	-1.5%	1.6%		
华夏华电清洁能源REIT	21	2025-08-01	9.3%	-4.7%	-0.2%	5.2%	-0.9%	1.3%	-1.0%	-0.8%	1.2%		
华夏中核清洁能源REIT	19	2026-02-02	27.6%	27.6%	-0.2%	3.9%	-0.2%	0.8%	-0.7%	0.3%	-0.3%		

资料来源：Wind，各REITs公告，中信建投

注：分类计算基于REITs最新市值作加权平均，含全部81只上市REITs的市场表现，故可能与中证REITs全收益指数（含53只成分券，有28只REITs因不满足上市时长等因素尚未纳入）的市场表现有所偏差。

本周重要公告

图表8: REITs 重要公告及动态更新

发布/动态日期	REITs 名称	公告/动态名称	公告/动态主要内容
5月16日	中金安徽交控 REIT	中金安徽交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金关于停牌、暂停/恢复基金通平台份额转让业务及交易情况的提示公告	2026年5月15日,本基金二级市场收盘价为 5.436元/份 ,收盘价偏离基准价首次达到 50% ,后复权收盘价偏离基准价 29.12% ;基金自2026年5月18日开市起 停牌1小时 ,并于当日10:30起复牌。沿江高速4月日均收费车流量 18586辆次,同比下降4.0% ,环比变动-19.8%; 路费收入7197万元,同比变动-5.8% ,环比变动-13.0%。
5月16日	中金厦门安居 REIT	中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金向特定对象发售基金份额发售情况报告书	本基金完成扩募发售,发售价格为3.697元/份,实际发售基金份额213335136份,募集资金总额为7.8869999779亿元。
5月19日	华安百联消费 REIT	关于华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金分红的公告	本基金2025年度第3次分红, 每10份分红0.3934元 ,以2025年12月31日为基准日, 可供分配金额39340664.62元 。
5月19日	中航中核汇能新能源 REIT	中航中核汇能新能源封闭式基础设施证券投资基金公众投资者发售部分提前结束募集并进行比例配售的公告	2026年5月18日为公众投资者最后认购日 ,自2026年5月19日起不再接受公众投资者认购申请;基金管理人将按照本基金基金份额发售公告中的相关约定对公众投资者有效认购申请 采用“全程比例配售”的原则予以确认 。
5月19日	中金厦门安居 REIT	中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金扩募份额限售公告	本次扩募新增基金份额213335136份为有限售条件份额;原始权益人及同一控制下关联方认购扩募份额中占发售总量20%的部分限售60个月,超过20%的部分限售36个月。
5月20日	中金安徽交控 REIT	中金安徽交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金交易情况提示公告	2026年5月19日,本基金二级市场收盘价为5.718元,较2026年5月18日收盘价上涨5.149%。沿江高速4月日均收费车流量 18586辆次,同比下降4.0% ,环比变动-19.8%; 路费收入7197万元,同比变动-5.8% ,环比变动-13.0%。
5月20日	华夏中国交建高速 REIT	华夏中国交建高速公路封闭式基础设施证券投资基金关于二〇二六年四月主要运营数据的公告	嘉通高速4月日均收费车流量 23249辆次,同比增长3.0% ,环比变动-18.5%; 路费收入3970万元,同比变动22.2% ,环比变动-3.3%。

5 月 20 日	易方达深高速 REIT	易方达深高速高速公路封闭式基础设施证券投资基金关于不动产项目 2026 年 4 月主要运营数据的公告	益常高速 4 月日均收费车流量 39237 辆次 ， 同比下降 1.7% ，环比变动-21.3%； 路费收入 2558.41 万元 ， 同比变动-0.4% ，环比变动-24.1%。
5 月 20 日	华夏华润有巢 REIT	华夏基金管理有限公司关于华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	本基金 2026 年度第 1 次分红， 每 10 份分红 0.2378 元 ，以 2026 年 03 月 31 日为基准日， 可供分配金额 22538917.95 元 。
5 月 20 日	中银中外运仓储物流 REIT	中银基金管理有限公司关于中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金新增做市商的公告	自 2026 年 05 月 20 日起， 公司新增中国国际金融股份有限公司为中银中外运仓储物流 REIT 流动性服务商 。
5 月 20 日	红土创新深圳安居 REIT	红土创新基金管理有限公司关于红土创新深圳安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	本基金 2026 年度第 2 次分红， 每 10 份分红 0.2359 元 ，以 2026 年 03 月 31 日为基准日， 可供分配金额 11796376.48 元 。
5 月 20 日	华夏越秀高速 REIT	华夏基金管理有限公司关于华夏越秀高速公路封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	本基金 2026 年度第 1 次分红， 每 10 份分红 1.7423 元 ，以 2026 年 03 月 31 日为基准日， 可供分配金额 52270437.47 元 。
5 月 20 日	华夏中海消费 REIT	华夏基金管理有限公司关于华夏中海消费封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	本基金 2026 年度第 1 次分红， 每 10 份分红 0.5485 元 ，以 2026 年 03 月 31 日为基准日， 可供分配金额 16460447.99 元 。
5 月 20 日	招商高速公路 REIT	招商基金招商公路高速公路封闭式基础设施证券投资基金关于不动产项目 2026 年 4 月主要运营数据的公告	毫阜高速 4 月日均收费车流量 16117 辆次 ， 同比增长 16.7% ，环比变动-23.3%； 路费收入 4085 万元 ， 同比变动 13.8% ，环比变动-14.2%。
5 月 21 日	中航中核汇能新能源 REIT	中航中核汇能新能源封闭式基础设施证券投资基金认购申请确认比例结果的公告	证监会准予本基金募集的基金份额总额为 2 亿份。 初始战略配售发售份额为 1.4 亿份，占比 70% ； 网下初始发售 0.42 亿份，占扣除战配后 70% ，网下投资者有效认购申请确认比例为 0.36520659%； 公众初始发售份额 0.18 亿份，占扣除战配后 30% ，公众投资者有效认购申请实际确认比例为 0.23569920%。
5 月 21 日	东吴苏园产业 REIT	东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理机构董事长及法定代表人变更的公告	运营管理机构苏州工业园区科技发展有限公司董事长及法定代表人变更为杜子阳。
5 月 21 日	华泰江苏交控 REIT	华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金关于二零二六年四月主要运营数据的公告	沪苏浙高速 4 月日均收费车流量 48439 辆次 ， 同比增长 18.1% ，环比变动-9.0%； 路费收入 4083.65 万元 ， 同比变动 19.1% ，环比变动-12.7%。

5月21日	中银中外运仓储物流 REIT	中银基金管理有限公司关于中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金新增做市商的公告	自2026年05月21日起，公司新增 华泰证券股份有限公司 为中银中外运仓储物流 REIT 流动性服务商。
5月21日	华夏金隅智造工场 REIT	华夏基金管理有限公司关于华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	本基金2026年度第1次分红，每10份分红 0.4351元 ，以2026年03月31日为基准日，可供分配金额 17404374.25元 。
5月21日	易方达广西北投高速 REIT	易方达广西北投高速公路封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书	拟于 2026年05月26日 于上交所上市交易，截至公告日前两个工作日即2026年05月19日，基金份额总额为 300000000份 ，本次上市交易份额为 89654432份 （不含锁定安排份额）。
5月21日	华夏安博仓储 REIT	华夏基金管理有限公司关于华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金原始权益人变更回收资金投向的公告	截至公告日，净回收资金尚未使用金额为 69486.89万元 ，累计使用金额为 17233.00万元 ；本次新增六个拟募投项目，拟使用净回收资金合计 69486.89万元 ，对基金收益分配、资产净值、交易价格等无实质性影响。
5月21日	中金唯品会商业 REIT	中金唯品会封闭式商业不动产证券投资基金基金份额发售公告	募集期 ：2026年05月25日-05月26日。 发售价格 ： 3.848元/份 ，预计募集资金总额为 76.96亿元 （不含认购费用和认购资金在募集期产生的利息）。 基金份额 ：证监会准予发行20亿份， 初始战略配售基金份额数量为15亿份 ，占发售份额总数的比例为 75% 。网下初始发售份额为 3.5亿份 ，占扣除向战略投资者配售部分后发售数量的 70% ； 公众初始发售份额为1.5亿份 ，占扣除向战略投资者配售部分后发售数量的 30% 。
5月22日	华夏金茂消费 REIT	华夏基金管理有限公司关于华夏金茂消费封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	本基金2026年度第1次分红，每10份分红 0.3679元 ，以2026年03月31日为基准日，可供分配金额 14719337.81元 。
5月22日	华夏中国交建高速 REIT	华夏基金管理有限公司关于华夏中国交建高速公路封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	本基金2026年度第1次分红，每10份分红 0.8656元 ，以2026年03月31日为基准日，可供分配金额 86565955.97元 。
5月22日	中信建投国家电投新能源 REIT	中信建投国家电投新能源封闭式基础设施证券投资基金基金经理变更公告	新任刘长飞为基金经理；徐程龙因个人原因离任，孙营、刘志鹏继续共同管理本基金。
5月22日	中信建投国家电投新能源 REIT	中信建投国家电投新能源封闭式基础设施证券投资基金2025年第二次基金收益分配的公告	本基金2025年度第2次分红，每10份分红 6.4370元 ，以2025年12月31日为基准日，可供分配金额 542114627.22元 。

5月22日	华夏南京交通高速公路 REIT	华夏南京交通高速公路封闭式基础设施证券投资基金关于二〇二六年四月主要运营数据的公告	绕越高速公路东南段 4 月日均收费车流量 37908 辆次, 同比下降 8.0% , 环比变动-5.5%; 路费收入 3917 万元, 同比变动-5.5% , 环比变动-10.8%。
5月22日	易方达广西北投高速 REIT	易方达广西北投高速公路封闭式基础设施证券投资基金关于不动产项目二〇二六年一月至二〇二六年四月主要运营数据的公告	兰海高速广西南宁那南段 4 月日均收费车流量 29977 辆次, 同比增长 9.8% , 环比变动-5.1%; 路费收入 2644.86 万元, 同比变动 4.7% , 环比变动-7.8%。
5月22日	建信中关村 REIT	建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金关于停复牌、暂停/恢复基金通平台份额转让业务及交易情况提示的公告	2026 年 5 月 21 日, 本基金二级市场收盘价为 1.568 元/份 , 收盘价偏离基准价首次达到 50% , 后复权收盘价偏离基准价 45.06% ; 基金自 2026 年 5 月 22 日开市起 停牌 1 小时 , 并于当日 10:30 起复牌。
5月22日	中信建投首农商业 REIT	中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金基金份额发售公告	募集期: 2026 年 05 月 25 日-05 月 26 日。 发售价格: 3.013 元/份 , 预计募集资金总额为 30.13 亿元 (不含认购费用和认购资金在募集期产生的利息)。 基金份额: 证监会准予发行 10 亿份, 初始战略配售基金份额数量为 7 亿份, 占发售份额总数的比例为 70% 。原始权益人或其同一控制下的关联方拟认购数量为 3.4 亿份, 占发售份额总数的比例为 34%; 其他战略投资者拟认购数量为 3.6 亿份, 占发售份额总数的比例为 36%。 网下初始发售份额为 2.1 亿份 , 占扣除向战略投资者配售部分后发售数量的 70%; 公众初始发售份额为 0.9 亿份 , 占扣除向战略投资者配售部分后发售数量的 30%。



5 月 22 日	国泰海通砂之船商业 REIT	国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金基金份额发售公告	募集期：2026 年 05 月 25 日-05 月 26 日。 发售价格：5.531 元/份，预计募集资金总额为 55.31 亿元（不含认购费用和认购资金在募集期产生的利息）。 基金份额：证监会准予发行 10 亿份，初始战略配售基金份额数量为 7.5 亿份，占发售份额总数的比例为 75%。原始权益人或同一控制下的关联方拟认购数量为 4.1 亿份，占发售份额总数的比例为 41%；其他战略投资者拟认购数量为 3.4 亿份，占发售份额总数的比例为 34%。网下初始发售份额为 1.75 亿份，占扣除向战略投资者配售部分后发售数量的 70%；公众初始发售份额为 0.75 亿份，占扣除向战略投资者配售部分后发售数量的 30%。
5 月 22 日	中航北京昌保租赁住房 REIT	中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金购入不动产项目交割审计情况的公告	截至 2026 年 4 月 15 日交割审计基准日，购入项目公司北京昌保住房租赁有限公司资产合计 5.85 亿元，负债合计 2.75 亿元，所有者权益合计 3.10 亿元。
5 月 22 日	博时蛇口产业园 REIT	关于调整博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金主流流动性服务商的公告	自 2026 年 05 月 21 日起，公司将招商证券股份有限公司由博时蛇口产业园 REIT 主流流动性服务商调整为一般流动性服务商。
5 月 22 日	平安广州广河 REIT	平安广州交投广河高速公路封闭式基础设施证券投资基金关于二〇二六年四月主要运营数据的公告	广河高速广州段 4 月日均收费车流量 133697 辆次，同比增长 3.4%，环比变动-10.2%；路费收入 5571 万元，同比变动-2.3%，环比变动-16.1%。
5 月 22 日	工银河北高速 REIT	工银瑞信河北高速集团高速公路封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理机构高级管理人员变动的公告	新任张军为河北高速集团公司董事会秘书。

5 月 23 日	汇添富上海地产商业 REIT	汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金基金份额发售公告	募集期为：2026 年 5 月 27 日-2026 年 5 月 28 日 发售价格：4.092 元/份，预计募集总额为 40.92 亿元（不含认购费用和认购资金在募集期产生的利息）。 基金份额：证监会准予发行 10 亿份，初始战略配售基金份额数量为 7 亿份，占发售份额总数的比例为 70%。网下初始发售份额为 2.1 亿份，占扣除向战略投资者配售部分后发售数量的 70%；公众初始发售份额为 0.9 亿份，占扣除向战略投资者配售部分后发售数量的 30%。
5 月 23 日	中金山东高速 REIT	中金山高集团高速公路封闭式基础设施证券投资基金关于二〇二六年四月主要运营数据的公告	鄞甬高速 4 月日均收费车流量 18054 辆次，同比变动-3.8%，环比变动-10.3%；路费收入 2135 万元，同比变动-6.3%，环比变动-6.2%。

资料来源：各 REITs 公告，中信建投

本周关注：首批 REITs 指数基金申报，两单公募 REITs 获反馈

5月18日，根据证监会行政许可系统披露，华夏基金、中金基金、南方基金、易方达基金旗下首批 REITs 指数基金获接收材料，公募 REITs 指数化投资正式起航。预计首批指数基金将主要以场外指数基金形式发行，通过银行、券商及第三方平台面向个人及稳健型机构投资者销售。根据测算，若年内 10 家机构获批 REITs 指数基金、单家发行 3-5 亿元，则指数产品将贡献 30-50 亿元，若再叠加债基扩围 REITs，全年合计有望为 REITs 市场带来近百亿增量资金。目前机构投研效率与项目规模尚不匹配，同时流动性水平制约资金配置规模。REITs 指数基金的推出，将进一步完善 REITs 市场需求侧建设，为投资者提供低门槛、分散化的 REITs 配置工具，降低单一项目波动对投资收益的影响，提升市场整体资金承接能力。

图表9： REITs 指数化投资工具(场内 ETF、场外 ETF 联接基金和普通场外指数基金)对比

对比项目	场内 ETF	场外 ETF 联接基金	普通场外指数基金
交易方式	证券交易所挂牌，盘中竞价交易	场外渠道按净值现金申赎	场外渠道按净值现金申赎
投资标的	直接投资指数成份证券，实物申赎	主要投资于目标 ETF	直接投资指数成份证券
申赎机制	实物申赎，门槛高	现金申赎，保留不低于 5% 高流动性资产	现金申赎
流动性来源	二级市场交易 + 做市商	依赖目标 ETF 的流动性	投资者申赎流量
监管与发展导向	适用交易所上市规则与风险管理指引	政策支持，满足场外投资者需求	政策支持，属于鼓励发展的场外产品

资料来源：wind，中信建投

5月19日，上交所对国泰海通中国建筑租赁住房 REIT 出具反馈意见。其底层资产为中建 幸孚+公寓（上海松江店）项目，要求其对其业务参与人资质、租金单价、续约情况、政府补贴、竞争情况、财务情况等补充披露，同时要求对租金增长率、配套商业及停车位、运营管理费、资本性支出等估值参数取值合理性进行核查，进行多方法校验。

图表10： 国泰海通中国建筑租赁住房 REIT 交易所反馈意见

重点关注问题		具体反馈意见
项目经营与财务情况	运营情况	1. 关于租金单价：补充披露租赁住房部分各房型报告期各年末的合同租金单价、有效租金单价、最近一期新签合同实际租金单价、租金增长率。
		2. 关于续约情况：需补充披露： (1) 全年综合续约率的计算方式，与每月续约率水平差异较大的原因及合理性； (2) 项目租赁住房申请条件的候选人储备情况及人数、住房空置期间措施和主动招租安排，分房间类型补充披露租赁住房部分的续约率情况； (3) 根据《审核关注事项》第二十八条规定，结合前述情况及租约期限分布情况说明租赁合同集中到期风险及对本项目运营稳定性的影响。
		3. 关于租户的租房政府补贴：需补充披露： (1) 目前领取补贴的租户数量及占比，补贴金额占租金收入的比重； (2) 相关补贴政策的核心条款，补贴申请过程及具体申领条件，补贴政策时效及可持续性，评估相关补贴政策如取消对本项目招租及运营稳定性的影响。

		4. 关于竞争情况：根据申报材料，项目周边存在同类租赁住房项目。需补充披露： (1) 进一步披露同区域内拟开业与已开业、本项目所处区域规划中拟建及在建的保障性租赁住房项目情况，包括但不限于不动产规模、运营主体、主要租户类型等。 (2) 结合问题(1)回复，以及目标客群、租金水平、房型、招租方式、周边配套设施等情况，补充说明同区域其他租赁住房项目与本项目的竞争关系，及对本项目运营稳定性的影响。
	财务情况	1. 关于财务情况：根据申报材料，报告期各期，本项目息税折旧摊销前利润为2,887万元，5,469万元和5,906万元。需补充披露本项目息税折旧摊销前利润2023年金额较低及2024年增长幅度较大的原因。
资产评估与估值合理性	收入参数取值合理性	1. 关于租金增长率：根据《审核关注事项》之附件《第二号——租赁住房》第九条(三)规定，结合报告期租金单价变化、租户结构、最新租金情况、所在区域租赁住房租金单价水平及增长率的变动趋势、未来供需情况、人口变动情况、居民消费水平、当地相关租房政策规定等，要求对租金增长率的取值是否持续符合相关政策规则发表明确意见，并审慎评估租金单价增长率参数取值的合理性。
		2. 关于配套商业及停车位：需补充披露： (1) 配套商业有效租金单价的测算过程及调整系数选取原因，以及有效市场租金水平取值的合理性。 (2) 项目所处区域停车位市场租金单价情况，并进一步说明停车位月租金单价预测增长的合理性。
		3. 关于运营管理费：补充披露运营管理费率的测算方式，是否和历史相匹配，并充分说明运营管理费用等取值的合理性。
		4. 关于资本性支出：根据《审核关注事项》第四十六条规定，补充说明项目租赁住房板块未来资本性支出与历史水平相比是否具有延续性、与项目运营年限是否匹配，充分说明资本性支出取值的合理性。
		5. 关于评估方法：根据《审核关注事项》第四十四条相关规定，选择其他不同评估方法进行校验，并补充披露评估假设、评估过程和评估价值等。

数据来源：REIT 招募说明书，中信建投

5月22日，上交所对中金开元旅业封闭式商业不动产 REIT 出具反馈意见。其底层资产为杭州开元名都项目、温州开元名都项目、嵊州开元名都项目，要求其对其收入分成比例、业务资质、资金路径、重要现金流提供方及运营情况进行补充披露，同时要求对入住率、客房单价、餐饮单价、餐饮收入、收缴率、资本性支出、折现率等估值参数取值合理性进行核查，并进一步要求对评估过程中的评估方法和敏感性分析进行披露。

图表11： 中金开元旅业封闭式商业不动产 REIT 反馈意见

重点关注问题		具体反馈意见
项目经营与财务情况	运营情况	1. 关于品牌方：需补充披露： (1) 补充披露项目与品牌方的历史合作情况、协议期限、运营策略、运营管理分工安排、计费方式、业绩考核与激励机制，说明本项目品牌相关费用是否纳入估值测算，以及本项目品牌方是否符合《审核关注事项》之附件《第一号——商业不动产》第十八条相关规定。 (2) 补充披露温州项目双品牌运营模式下的人员聘任、责任分摊、收益分配等方面的安排，说明双品牌运营模式的合理性和必要性。

请务必阅读正文之后的免责条款和声明。

资产评估与估值合理性		(3) 结合同品牌其他酒店、区域内同档次品牌酒店的运营情况及回复，说明相关协议终止或无法续期对本项目运营稳定性的影响，充分揭示风险并设置缓释措施。
		2. 关于租赁业务情况：需补充披露：
		(1) 项目租赁业务相关情况。
		(2) 结合本题回复，审慎评估出租率、租金单价预测的合理性。
		3. 关于关联租赁： 本项目存在 7 个关联方租户。要求管理人补充披露关联方租约的核心条款（含租金定价、续租、租金调整机制说明关联租赁的价格公允性、商业合理性。
		4. 关于餐饮业务毛利率： 要求管理人说明嵊州项目餐饮业务毛利率较低的原因，以及本项目餐饮业务毛利率水平是否符合行业惯例。
	收入参数取值合理性	5. 关于利益冲突： 要求管理人根据《审核关注事项》第六十八条相关规定，结合开元旅业体系内的酒店品牌级次、目标客群、平均客房单价等，对相关利益冲突缓释措施的合理性、充分性和可行性发表明确意见。
		6. 关于投保情况： 项目保额无法覆盖评估值。要求管理人根据《审核关注事项》第三十八条相关规定，披露后续投保安排。
		1. 关于入住率： 结合本项目报告期各期平均入住率、可比项目入住率、区域内市场供需等情况，审慎评估入住率参数取值的合理性。
		2. 关于客房单价： 要求管理人、评估机构根据《审核关注事项》之附件《第一号——商业不动产》第十三条、第十五条相关规定，结合本项目报告期各期客房单价增长率、可比项目客房单价增长率、区域内市场供需等情况，审慎评估客房单价增长率参数取值的合理性。
	成本及折现率参数取值合理性	3. 关于餐饮收入： 要求管理人结合历史餐饮收入变动情况，审慎评估预测 2026 年度大幅增长且持续稳定增长的合理性。
		4. 关于其他收入： 要求管理人结合其他收入及其占比历史变动情况，审慎评估预测其他收入占比的合理性。
		5. 关于收缴率： 要求管理人、评估机构充分考虑费用支付安排、可比项目情况等，审慎评估收缴率取值的合理性。
		1. 关于资本性支出： 需披露包括： (1) 结合酒店行业客房升级改造的时间、金额、频率惯例情况，说明资本性支出预测中是否充分考虑酒店客房升级改造支出及对本项目运营稳定性的影响，充分说明资本性支出构成的合理性。 (2) 说明本项目未来资本性支出与历史水平相比是否具有延续性、与项目运营年限及行业惯例是否匹配，并结合同类资产资本性支出占比情况，充分说明预测资本性支出的合理性。
		2. 折现率： 结合本项目所属行业风险收益特征、所处城市以及区域的经济指标、同类资产大宗交易、上市公司并购重组交易情况等因素，进一步说明折现率的取值依据，充分论证折现率取值合理性。

本周在审项目情况

图表12：基础设施 REITs 新发行项目概况

受理日期	2025/08/22	2026/04/27	2026/3/2
更新日期	2026/4/14	2026/04/28	2026/03/30
交易所	上交所	深交所	上交所
当前审核状态	已反馈	已受理	已反馈
REITs 类别	新发项目	新发项目	新发项目
REITs 名称	华夏湖北交投楚天高速公路封闭式基础设施证券投资基金	银华粤海水务水利封闭式基础设施证券投资基金	国金嘉泽新能源封闭式基础设施证券投资基金
主要原始权益人	湖北楚天智能交通股份有限公司、湖北交投建设集团有限公司	广东粤海飞来峡水力发电有限公司	嘉泽新能源股份有限公司，宁夏嘉盈新能源控股有限公司
项目类型	高速公路	水利基础设施	能源基础设施
底层资产	大庆至广州高速公路湖北省麻城至浠水段	飞来峡项目、潮州项目	宁夏国博新能源同心焦家畔风电项目、宁夏国博新农村风电项目
资产估值（亿元）	35.08	16.12	12.66
基金存续期	自基金合同初始生效日起 15 年	自基金合同初始生效日起 30 年	自基金合同生效之日起 20 年
类别	特许经营类	特许经营类	特许经营类
主要收入来源	通行费收入	水利发电收入	发电收入
基金管理人	华夏基金管理有限公司	银华基金管理股份有限公司	国金基金管理有限公司

资料来源：各 REITs 公告，中信建投

注：上交所审核环节为：已申报—已受理—已反馈—通过/未通过，深交所审核环节为：申报—受理—问询—审核意见—注册/中止/终止

图表13：基础设施 REITs 新发行项目概况（续）

受理日期	2025/11/4	2025/9/19	2025/12/4
更新日期	2026/03/30	2026/03/18	2026/01/08
交易所	上交所	上交所	深交所
当前审核状态	注册生效	已反馈	已问询
REITs 类别	新发项目	新发项目	新发项目
REITs 名称	易方达广西北投高速公路封闭式基础设施证券投资基金	山证晋中公投瑞阳供热封闭式基础设施证券投资基金	平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金
主要原始权益人	广西北部湾投资集团有限公司	晋中市公用基础设施投资控股（集团）有限公司	西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司
项目类型	高速公路	公用环保	产业园
底层资产	兰海高速广西南宁那南段	山西省晋中市一期项目、冬季清洁采暖项目的管网资产及供热附属设施设备	软件新城软件研发基地二期
资产估值（亿元）	24.9	10.8	13.6
基金存续期	自基金合同生效之日起 19 年	自基金合同生效之日起 23 年	自基金合同生效之日起 40 年
类别	特许经营类	特许经营类	产权类
主要收入来源	通行费收入	采暖费收入	租金收入及物业管理费收入
基金管理人	易方达基金管理有限公司	山证（上海）资产管理有限公司	平安基金管理有限公司

资料来源：各 REITs 公告，中信建投

注：上交所审核环节为：已申报—已受理—已反馈—通过/未通过，深交所审核环节为：申报—受理—问询—审核意见—注册/中止/终止

图表14：基础设施 REITs 新发行项目概况（续）

受理日期	2025/11/25	2025/12/19	2025/12/26
更新日期	2026/03/30	2026/02/03	2026/05/09
交易所	上交所	上交所	上交所
当前审核状态	注册生效	已反馈	已反馈
REITs 类别	新发项目	新发项目	新发项目
REITs 名称	中航中核汇能新能源封闭式基础设施证券	博时山东铁投路桥封闭式基础设施证券投资基金	华泰三峡清洁能源封闭式基础设施证券投资基金
主要原始权益人	中核汇能有限公司	山东铁路综合开发有限公司、上海建通投资有限公司	中国三峡新能源（集团）股份有限公司
项目类型	能源基础设施	高速公路	能源基础设施
底层资产	广西富川协合风电项目、新疆北塔山风电项目	济南长清黄河公路大桥及其附属设施	三峡新能源大连市庄河 III(300MW)海上风电场项目
资产估值（亿元）	13.4	14.67	37.69
基金存续期	自基金合同生效之日起 17 年	自基金合同生效之日起 19 年	自基金合同生效之日起 22 年
类别	特许经营类	特许经营类	特许经营类
主要收入来源	电费收入	通行费收入	发电收入
基金管理人	中航基金管理有限公司	博时基金管理有限公司	华泰证券（上海）资产管理有限公司

资料来源：各 REITs 公告，中信建投

注：上交所审核环节为：已申报—已受理—已反馈—通过/未通过，深交所审核环节为：申报—受理—问询—审核意见—注册/中止/终止

图表 15：基础设施 REITs 新发行项目概况（续）

受理日期	2025/12/30	2026/03/02	2026/04/17
更新日期	2026/01/28	2026/03/30	2026/05/19
交易所	深交所	上交所	上交所
当前审核状态	已问询	已反馈	已反馈
REITs 类别	新发项目	新发项目	新发项目
REITs 名称	中金厦门火炬产业园封闭式基础设施证券投资基金	建信天津临港发展集团港口封闭式基础设施证券投资基金	国泰海通中国建筑租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
主要原始权益人	厦门高新技术创业中心有限公司； 厦门火炬高新区招商服务中心有限公司	天津临港港务集团有限公司	中建资本管理（上海）有限公司
项目类型	产业园区	港口基础设施	保障性租赁住房
底层资产	基础设施资产将由 10 个产业园项目组成，分别为同安孵化基地一期项目、同安孵化基地二期项目、同安孵化基地三期项目、翔安加速器一期项目、翔安加速器二期项目、翔安研发楼项目、东部孵化园项目、火炬芯创大厦项目、望海路 14 号项目、观日路 22 号项目	2、3 号粮油码头工程项目&粮油物流中心一期工程项目	中建·幸孚+公寓（上海松江店）
资产估值（亿元）	10.6	28.72	13.14
基金存续期	自基金合同生效之日起 40 年	自基金合同生效之日起 50 年	自基金合同生效之日起 62 年
类别	产权类	特许经营类	产权类
主要收入来源	租金收入及物业管理费收入	港口资产使用收入	保障性租赁住房租金收入、商铺租金收入、车位租金收入和其他收入
基金管理人	中金基金管理有限公司	建信基金管理有限责任公司	上海国泰海通证券资产管理有限公司

资料来源：各 REITs 公告，中信建投

注：上交所审核环节为：已申报—已受理—已反馈—通过/未通过，深交所审核环节为：申报—受理—问询—审核意见—注册/中止/终止

图表16：基础设施 REITs 新发行项目概况（续）

受理日期	-	2026/5/6	2026/04/30
更新日期	2026/04/28	2026/5/7	2026/04/30
交易所	上交所	深交所	深交所
当前审核状态	已公告	已受理	已受理
REITs 类别	新发项目	新发项目	新发项目
REITs 名称	国联安密尔克卫仓储物流基础设施领域不动产投资信托基金	中金杭州安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金	中金菜鸟仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
主要原始权益人	-	杭州市安居宁巢投资有限公司	杭州传欣物联网技术有限公司
项目类型	仓储物流	保障性租赁住房	仓储物流
底层资产	上海振义项目、宁波慎则项目、天津东旭项目、张家港巴士物流项目、张家港大正信项目、张家港化工物流项目	杭州明石公寓项目	中国智能骨干网嘉兴园区（嘉兴传云项目和嘉兴传祥项目）
资产估值（亿元）	-	8.52	17.36
基金存续期	自基金合同生效之日起 40 年	自基金合同生效之日起 63 年	自基金合同生效之日起 42 年
类别	-	产权类	产权类
主要收入来源	-	租金收入	租金收入
基金管理人	国联安基金管理有限公司	中金基金管理有限公司	中金基金管理有限公司

资料来源：各 REITs 公告，中信建投

注：上交所审核环节为：已申报—已受理—已反馈—通过/未通过，深交所审核环节为：申报—受理—问询—审核意见—注册/中止/终止

图表17：基础设施 REITs 新发行项目概况（续）

受理日期	2026/5/12	2026/5/12	2026/5/12
更新日期	2026/5/12	2026/5/12	2026/5/12
交易所	深交所	上交所	深交所
当前审核状态	已受理	已受理	已受理
REITs 类别	新发项目	新发项目	新发项目
REITs 名称	华夏蜀道集团高速公路封闭式基础设施证券投资基金	长城华能燃煤发电封闭式基础设施证券投资基金	华夏华润电力燃煤发电封闭式基础设施证券投资基金
主要原始权益人	四川高速公路建设开发集团有限公司	华能青岛热电有限公司	华润电力焦作有限公司
项目类型	高速公路	能源基础设施	能源基础设施
底层资产	雅泸高速公路项目	华能青岛项目	华润焦作电厂项目
资产估值（亿元）	168.49	31.57	34.38
基金存续期	自基金合同生效之日起 16 年	自基金合同生效之日起 27 年	自基金合同生效之日起 20 年
类别	特许经营类	特许经营类	特许经营类
主要收入来源	通行费收入	发电收入	发电业务收入
基金管理人	华夏基金管理有限公司	长城基金管理有限公司	华夏基金管理有限公司

资料来源：各 REITs 公告，中信建投

注：上交所审核环节为：已申报—已受理—已反馈—通过/未通过，深交所审核环节为：申报—受理—问询—审核意见—注册/中止/终止

图表18：商业不动产 REITs 新发行项目概况

受理日期	2026/01/29	2026/01/29	2026/01/29
更新日期	2026/04/21	2026/04/23	2026/04/23
交易所	上交所	上交所	上交所
当前审核状态	已反馈	注册生效	注册生效
REITs 类别	新发项目	新发项目	新发项目
REITs 名称	华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金	中金唯品会封闭式商业不动产证券投资基金	汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金
主要原始权益人	上海锦江资产管理有限公司	杉杉商业集团有限公司	上海世博发展（集团）有限公司
项目类型	商业不动产	商业不动产	商业不动产
底层资产	21 家“锦江都城”品牌酒店	郑州杉杉奥特莱斯项目和哈尔滨杉杉奥特莱斯项目	鼎保大厦项目、鼎博大厦项目
资产估值（亿元）	16.84	70	36.9
基金存续期	自基金合同生效之日起 25 年	自基金合同生效之日起 31 年	自基金合同生效之日起 41 年
类别	产权类	产权类	产权类
主要收入来源	客房收入	联营模式收入、租金收入及物业管理收入	租赁收入及物业管理收入
基金管理人	华安基金管理有限公司	中金基金管理有限公司	汇添富基金管理股份有限公司

资料来源：各 REITs 公告，中信建投

注：上交所审核环节为：已申报—已受理—已反馈—通过/未通过，深交所审核环节为：申报—受理—问询—审核意见—注册/中止/终止

图表19： 商业不动产 REITs 新发行项目概况（续）

受理日期	2026/01/30	2026/01/30	2026/01/30
更新日期	2026/04/21	2026/04/20	2026/03/05
交易所	上交所	上交所	上交所
当前审核状态	已反馈	已反馈	已反馈
REITs 类别	新发项目	新发项目	新发项目
REITs 名称	华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资	华夏保利发展封闭式商业不动产	华夏银泰百货封闭式商业不动产
	资基金	证券投资基金	证券投资基金
主要原始权益人	上海前滩国际商务区投资（集团）有	保利发展控股集团股份有限公司	银泰百货有限公司
	限公司		
项目类型	商业不动产	商业不动产	商业不动产
底层资产	晶耀前滩 T1 办公楼项目以及相关车	广州保利中心项目、佛山保利水	合肥银泰中心项目
	位、晶耀前滩商场北区及西区项目、	城项目	
	晶耀前滩商场东区及南区项目		
资产估值（亿元）	25.74	19.3	42.7
基金存续期	自基金合同生效之日起 38 年	自基金合同生效之日起 32 年	自基金合同生效之日起 33 年
类别	产权类	产权类	产权类
主要收入来源	商业租金收入、管理费收入及车位租	写字楼租赁收入及车位分成租金	自营业务、联营业务及租赁业务
	金收入	收入	收入
基金管理人	华安基金管理有限公司	华夏基金管理有限公司	华夏基金管理有限公司

资料来源：各 REITs 公告，中信建投

注：上交所审核环节为：已申报—已受理—已反馈—通过/未通过，深交所审核环节为：申报—受理—问询—审核意见—注册/中止/终止

图表20： 商业不动产 REITs 新发行项目概况（续）

受理日期	2026/01/30	2026/01/30	2026/02/05
更新日期	2026/04/23	2026/04/23	2026/04/20
交易所	上交所	上交所	上交所
当前审核状态	已反馈	注册生效	已反馈
REITs 类别	新发项目	新发项目	新发项目
REITs 名称	华夏凯德封闭式商业不动产证券投资基金	国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金	光大保德信光大安石封闭式商业不动产证券投资基金
主要原始权益人	CAPITALANDMALLASIALIMITED, 深圳市凯来企业管理咨询有限公司, 绵阳凯涪企业管理咨询有限公司	砂之船（西安）购物广场有限公司	上海光翎投资中心、天津安石锦瑞股权投资基金合伙企业
项目类型	商业不动产	商业不动产	商业不动产
底层资产	深圳来福士项目、绵阳涪城项目	砂之船（西安）奥特莱斯项目	静安大融城项目和江门大融城项目
资产估值（亿元）	48.11	50.6	58.04
基金存续期	自基金合同生效之日起 32 年	自基金合同生效之日起 30 年	自基金合同初始生效日起 28 年
类别	产权类	产权类	产权类
主要收入来源	固定租金收入、物业管理费收入及客房收入	联营模式收入、租赁模式收入及物业管理收入	租金收入及物业管理费收入
基金管理人	华夏基金管理有限公司	上海国泰海通证券资产管理有限公司	光大保德信基金管理有限公司

资料来源：各 REITs 公告，中信建投

注：上交所审核环节为：已申报—已受理—已反馈—通过/未通过，深交所审核环节为：申报—受理—问询—审核意见—注册/中止/终止

图表21： 商业不动产 REITs 新发行项目概况（续）

受理日期	2026/02/05	2026/02/12	2026/02/12
更新日期	2026/02/27	2026/03/17	2026/04/23
交易所	深交所	上交所	上交所
当前审核状态	已问询	已反馈	注册生效
REITs 类别	新发项目	新发项目	新发项目
REITs 名称	华泰紫金华住安住封闭式商业不动产证券投资基金	国泰海通崇邦封闭式商业不动产证券投资基金	中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金
主要原始权益人	上海安住此间商务信息咨询有限公司	泛全有限公司,上海国际汽车城新安亭联合发展有限公司	北京元创联商业企业管理中心（有限合伙），北京粮食集团有限责任公司
项目类型	商业不动产	商业不动产	商业不动产
底层资产	广州天河体育中心美居酒店&全季酒店项目和上海江桥万达桔子水晶酒店项目	嘉亭荟一期项目	龙德广场项目
资产估值（亿元）	15.9	12.6	27.03
基金存续期	自基金合同生效日起 32 年	自基金合同生效日起 22 年	自基金合同生效日起 20 年
类别	产权类	产权类	产权类
主要收入来源	酒店经营收入	租金收入及物业管理费收入	租金收入
基金管理人	华泰证券（上海）资产管理有限公司	上海国泰海通证券资产管理有限公司	中信建投基金管理有限公司

资料来源：各 REITs 公告，中信建投

注：上交所审核环节为：已申报—已受理—已反馈—通过/未通过，深交所审核环节为：申报—受理—问询—审核意见—注册/中止/终止

图表22： 商业不动产 REITs 新发行项目概况（续）

受理日期	2026/5/6	2026/03/02	-
更新日期	2026/5/6	2026/03/20	2026/03/05
交易所	上交所	上交所	深交所
当前审核状态	已受理	已反馈	已公告
REITs 类别	新发项目	新发项目	新发项目
REITs 名称	红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金	嘉实首开封闭式商业不动产证券投资基金	招商长荣封闭式商业不动产证券投资基金
主要原始权益人	深圳茂业（集团）股份有限公司,深圳茂业实业发展有限公司	北京首都开发股份有限公司	天津长荣科技集团股份有限公司
项目类型	商业不动产	商业不动产	商业不动产
底层资产	成都市高新区天府大道北段 28 号成都茂业中心 C 塔写字楼物业（最终以监管审批为准）	宋家庄福茂项目、华侨村商街项目、璞缇商街项目	悦府广场 1 号楼长荣大厦
资产估值（亿元）	11.01	10.39	-
基金存续期	自基金合同生效之日起 20 年（最终以监管审批为准）	自基金合同生效之日起 33 年	-
类别	产权类	产权类	产权类
主要收入来源	租金收入及物业管理费收入	租金收入及物业管理费收入	租金及管理费
基金管理人	红土创新基金管理有限公司	嘉实基金管理有限公司	招商基金管理有限公司

资料来源：各 REITs 公告，中信建投

注：上交所审核环节为：已申报—已受理—已反馈—通过/未通过，深交所审核环节为：申报—受理—问询—审核意见—注册/中止/终止

图表23： 商业不动产 REITs 新发行项目概况（续）

受理日期	2026/03/06	2026/03/16	2026/03/30
更新日期	2026/03/25	2026/04/03	2026/04/27
交易所	上交所	深交所	上交所
当前审核状态	已反馈	已问询	已反馈
REITs 类别	新发项目	新发项目	新发项目
REITs 名称	广发新城吾悦封闭式商业不动产证 券投资基金	红土创新星河集团封闭式商业不动 产证券投资基金	国联安复星封闭式商业不动产证券 投资基金
主要原始权益人	吾悦顺瑞（上海）商业经营管理有 限公司	星河实业（深圳）有限公司	海南亚特兰蒂斯商旅发展有限公司
项目类型	商业不动产	商业不动产	商业不动产
底层资产	常州天宁吾悦广场、南通启东吾悦 广场	龙岗星河 COCO Park	三亚亚特兰蒂斯项目
资产估值（亿元）	21.43	22.4	139.28
基金存续期	自基金合同生效之日起 33 年	自基金合同生效之日起 47 年	自基金合同生效之日起 39 年
类别	产权类	产权类	产权类
主要收入来源	租金及管理费	租金收入、物业管理收入、推广费 收入、地下车库收入、推广费特卖 收入、多种经营收入及其他收入	酒店收入、餐饮及零售收入、水世 界收入、水族馆收入、C 秀收入、 海豚湾收入、租赁收入及其他收入
基金管理人	广发基金管理有限公司	红土创新基金管理有限公司	国联安基金管理有限公司

资料来源：各 REITs 公告，中信建投

注：上交所审核环节为：已申报—已受理—已反馈—通过/未通过，深交所审核环节为：申报—受理—问询—审核意见—注册/中止/终止

图表24： 商业不动产 REITs 新发行项目概况（续）

受理日期	2026/04/02	2026/04/30	2026/04/30
更新日期	2026/04/29	2026/04/30	2026/05/22
交易所	深交所	深交所	上交所
当前审核状态	已问询	已受理	已反馈
REITs 类别	新发项目	新发项目	新发项目
REITs 名称	创金合信北京国资封闭式商业不动产证券投资基金	华夏华润置地封闭式商业不动产证券投资基金	中金开元旅业封闭式商业不动产证券投资基金
主要原始权益人	北京市国有资产经营有限责任公司；北京新隆福文化投资有限公司	华润置地控股有限公司；华润置地（成都）有限公司	杭州汉峨企业管理有限公司
项目类型	商业不动产	商业不动产	商业不动产
底层资产	集智未来项目、隆福寺一期项目	南通万象城项目、临沂万象汇项目	杭州开元名都项目、温州开元名都项目、嵊州开元名都项目
资产估值（亿元）	25.69	54.00	18.04
基金存续期	自基金合同生效之日起 40 年	自基金合同生效之日起 28 年	自基金合同生效之日起 34 年
类别	产权类	产权类	产权类
主要收入来源	租赁收入、服务收入	租金收入、物业管理收入、推广费收入	酒店客房收入、配套服务收入
基金管理人	创金合信基金管理有限公司	华夏基金管理有限公司	中金基金管理有限公司

资料来源：各 REITs 公告，中信建投

注：上交所审核环节为：已申报—已受理—已反馈—通过/未通过，深交所审核环节为：申报—受理—问询—审核意见—注册/中止/终止

图表25： 扩募 REITs 概况

受理日期	-	-	-
更新日期	2026/01/30	2026/01/15	2025/12/27
交易所	上交所	上交所	上交所
当前审核状态	已公告	已公告	已公告
REITs 类别	扩募项目	扩募项目	扩募项目
REITs 名称	华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金	汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金	国金铁建重庆渝遂高速公路封闭式基础设施证券投资基金
主要原始权益人	上海外高桥集团股份有限公司	上海地产房屋租赁有限公司	中铁建重庆投资集团有限公司
项目类型	仓储物流	保障性租赁住房	高速公路
底层资产	W5-3 地块仓库项目、F18 地块厂房项目	浦东璟耀项目、浦东璟博项目	渝遂高速公路（重庆段）鸿雁枢纽到省界段进行四车道改八车道建设，新建新店子到鸿雁枢纽双向六车道
资产估值（亿元）	-	-	-
基金存续期	自基金合同初始生效日起 36 年	自基金合同初始生效日起 65 年	自基金合同初始生效日起 40 年
类别	产权类	产权类	特许经营类
主要收入来源	租金收入	租金收入及物业管理费收入	通行费收入及广告收入
基金管理人	华安基金管理有限公司	汇添富基金管理股份有限公司	国金基金管理有限公司

资料来源：各 REITs 公告，中信建投

注：上交所审核环节为：已申报—已受理—已反馈—通过/未通过，深交所审核环节为：申报—受理—问询—审核意见—注册/中止/终止

图表26： 扩募 REITs 概况（续）

受理日期	-	2025/10/13	-
更新日期	2025/12/16	2025/10/29	2025/08/07
交易所	深交所	深交所	上交所
当前审核状态	已公告	已问询	已公告
REITs 类别	扩募项目	一次扩募项目	扩募项目
REITs 名称	华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金	华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金	国泰海通城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
主要原始权益人	宝湾物流控股有限公司	华润商业资产控股有限公司	上海城投房屋租赁有限公司
项目类型	仓储物流	消费基础设施	保障性租赁住房
底层资产	成都龙泉宝湾物流园、西安临潼宝湾物流园、青岛胶州宝湾物流园	苏州昆山万象汇	浦江社区、九星社区
资产估值（亿元）	-	24.4	-
基金存续期	自基金合同初始生效日起 44 年	自基金合同初始生效日起 28 年	自基金合同初始生效日起 65 年
类别	产权类	产权类	产权类
主要收入来源	租金收入及物业管理费收入	租金收入及物业管理费收入及固定推广费收入	租金收入及物业管理费收入
基金管理人	华泰证券（上海）资产管理有限公司	华夏基金管理有限公司	上海国泰海通证券资产管理有限公司

资料来源：各 REITs 公告，中信建投

注：上交所审核环节为：已申报—已受理—已反馈—通过/未通过，深交所审核环节为：申报—受理—问询—审核意见—注册/中止/终止

图表27： 扩募 REITs 概况（续）

受理日期	-	-	2025/05/09
更新日期	2025/07/08	2025/07/05	2026/03/16
交易所	深交所	上交所	上交所
当前审核状态	已公告	已公告	注册生效
REITs 类别	二次扩募项目	扩募项目	扩募项目
REITs 名称	华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金	嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金	中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
主要原始权益人	华润商业资产控股有限公司	北京京东耀弘管理咨询有限公司	厦门安居集团有限公司
项目类型	消费基础设施	仓储物流	保障性租赁住房
底层资产	杭州萧山万象汇、沈阳长白万象汇、淄博万象汇项目	西安京东西北电子商务营业中心、合肥市长丰县京东安徽电子商务产业园二期项目	厦门市思明区林边公寓、湖里区仁和公寓
资产估值（亿元）	-	-	6.86
基金存续期	自基金合同初始生效日起 28 年	自基金合同初始生效日起 46 年	自基金合同初始生效日起 71 年
类别	产权类	产权类	产权类
主要收入来源	租金收入及物业管理费收入及固定推广费收入	租金收入及物业管理费收入	租金收入及物业管理费收入
基金管理人	华夏基金管理有限公司	嘉实基金管理有限公司	中金基金管理有限公司

资料来源：各 REITs 公告，中信建投

注：上交所审核环节为：已申报—已受理—已反馈—通过/未通过，深交所审核环节为：申报—受理—问询—审核意见—注册/中止/终止

图表28： 扩募 REITs 概况（续）

受理日期	-	-	-
更新日期	2025/04/17	2024/09/27	2024/06/01
交易所	深交所	深交所	深交所
当前审核状态	已公告	已公告	已公告
REITs 类别	二次扩募项目	扩募项目	扩募项目
REITs 名称	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金	华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金	红土创新深圳安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
主要原始权益人	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	合肥高新股份有限公司	深圳市人才安居集团有限公司
项目类型	产业园区	产业园区	保障性租赁住房
底层资产	光明项目（二期扩募）、南油项目	合肥高新区创新产业园二期 F1、F3、F5 项目（高新睿鑫资产）、集成电路标准化厂房项目（高新君晟资产）	承福苑项目、南馨苑项目、空港花园项目
资产估值（亿元）	-	-	-
基金存续期	自基金合同初始生效日起 50 年	自基金合同初始生效日起 38 年	自基金合同初始生效日起 65 年
类别	产权类	产权类	产权类
主要收入来源	租金收入及物业管理费收入	租金收入及物业管理费收入	租金收入
基金管理人	博时基金管理有限公司	华夏基金管理有限公司	红土创新基金管理有限公司

资料来源：各 REITs 公告，中信建投

注：上交所审核环节为：已申报—已受理—已反馈—通过/未通过，深交所审核环节为：申报—受理—问询—审核意见—注册/中止/终止

图表29： 扩募 REITs 概况（续）

受理日期	-	-
更新日期	2026/03/28	2026/4/16
交易所	上交所	深交所
当前审核状态	已公告	已公告
REITs 类别	二次扩募项目	扩募项目
REITs 名称	嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金	招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
主要原始权益人	北京京东耀弘管理咨询有限公司	深圳市招商公寓发展有限公司
项目类型	仓储物流	保障性租赁住房
底层资产	北京大兴空港项目、昆明空港项目，广州花都空港项目	深圳市南山区工业八路西侧招商桃园六期的公共租赁住房项目（山前项目）
资产估值（亿元）	-	-
基金存续期	-	-
类别	产权类	产权类
主要收入来源	租金收入及物业管理费收入	租金收入
基金管理人	嘉实基金管理有限公司	招商基金管理有限公司

资料来源：各 REITs 公告，中信建投

注：上交所审核环节为：已申报—已受理—已反馈—通过/未通过，深交所审核环节为：申报—受理—问询—审核意见—注册/中止/终止

本周主要招标信息

图表30： 本周主要招标/拟申报信息

采购人	日期	主要信息
海港人寿保险股份有限公司	2026 年 5 月 20 日	海港人寿选聘公募 REITs 单一资产管理计划管理人投资服务项目中标结果公示 内容：公募 REITs 单一资产管理计划管理人投资服务项目中标结果公示 中标人：中信证券资产管理有限公司 中标价：0.2 元 广发基金管理有限公司 中标价：0.1 元 华泰证券（上海）资产管理有限公司 中标价：0.15 元 创金合信基金管理有限公司 中标价：0.1 元 国信证券资产管理有限公司 中标价：0.1 元 嘉实基金管理有限公司 中标价：0.2 元

资料来源：采招网，中信建投

风险分析

- 1、 审批及发行进展不及预期的风险：REITs 审批及发行受项目质量、监管审核速度及市场环境等多方面因素影响，若项目成熟度不高、监管审核速度放慢及市场环境低迷，将会使 REITs 审批发行放缓。
- 2、 政策出台不及预期的风险：我国 REITs 立法、税收及信息披露等多项制度尚待建立及完善，若相关政策出台不及预期，可能会影响 REITs 市场的持续健康发展。
- 3、 二级市场波动的风险：REITs 的风险特征表现为中等风险及中等收益，受个别资产基本面疫后修复不及预期、整体 REITs 市场投资人类型单一、投资行为趋同等影响，二级市场持续回调，出现较大波动。

分析师介绍

黄啸天

中信建投证券地产经营服务及 REITs 行业首席分析师，上海财经大学硕士。2018 年加入中信建投，深入覆盖房地产开发、物业管理、REITs 等领域。2020 年最佳行业金牛分析师奖团队成员，2018、2020 年卖方分析师水晶球奖团队成员，2018-2024 年 Wind 金牌分析师。

竺劲

地产、周期及中小盘研究组组长，房地产和建筑行业首席分析师，北京大学国家发展研究院金融学硕士，专注于房地产、物业管理等行业研究，13 年证券从业经验。连续三年（2018-2020）荣获最佳行业金牛分析师奖（房地产行业），获得 2020 年新财富最佳分析师（房地产行业）入围奖，2020 年机构投资者·财新资本市场分析师成就奖（房地产行业）大陆区入围奖，2020 年卖方分析师水晶球奖（房地产行业）第 5 名。

研究助理

崔晓夏

cuixiaoxia@csc.com.cn

评级说明

投资评级标准		评级	说明
报告中投资建议涉及的评级标准为报告发布日后6个月内的相对市场表现，也即报告发布日后的6个月内公司股价（或行业指数）相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅作为基准。A股市场以沪深300指数作为基准；新三板市场以三板成指为基准；香港市场以恒生指数作为基准；美国市场以标普500指数为基准。	股票评级	买入	相对涨幅 15%以上
		增持	相对涨幅 5%—15%
		中性	相对涨幅-5%—5%之间
		减持	相对跌幅 5%—15%
		卖出	相对跌幅 15%以上
	行业评级	强于大市	相对涨幅 10%以上
		中性	相对涨幅-10%-10%之间
		弱于大市	相对跌幅 10%以上

分析师声明

本报告署名分析师在此声明：（i）以勤勉的职业态度、专业审慎的研究方法，使用合法合规的信息，独立、客观地出具本报告结论不受任何第三方的授意或影响。（ii）本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

法律主体说明

本报告由中信建投证券股份有限公司及/或其附属机构（以下合称“中信建投”）制作，由中信建投证券股份有限公司在中华人民共和国（仅为本报告目的，不包括香港、澳门、台湾）提供。中信建投证券股份有限公司具有中国证监会许可的投资咨询业务资格，本报告署名分析师所持中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格证书编号已披露在报告首页。

在遵守适用的法律法规情况下，本报告亦可能由中信建投（国际）证券有限公司在香港提供。本报告作者所持香港证监会牌照的中央编号已披露在报告首页。

一般性声明

本报告由中信建投制作。发送本报告不构成任何合同或承诺的基础，不因接收者收到本报告而视其为中信建投客户。

本报告的信息均来源于中信建投认为可靠的公开资料，但中信建投对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告所载观点、评估和预测仅反映本报告出具日该分析师的判断，该等观点、评估和预测可能在不发出通知的情况下有所变更，亦有可能因使用不同假设和标准或者采用不同分析方法而与中信建投其他部门、人员口头或书面表达的意见不同或相反。本报告所引证券或其他金融工具的过往业绩不代表其未来表现。报告中所含任何具有预测性质的内容皆基于相应的假设条件，而任何假设条件都可能随时发生变化并影响实际投资收益。中信建投不承诺、不保证本报告所含具有预测性质的内容必然得以实现。

本报告内容的全部或部分均不构成投资建议。本报告所包含的观点、建议并未考虑报告接收人在财务状况、投资目的、风险偏好等方面的具体情况，报告接收者应当独立评估本报告所含信息，基于自身投资目标、需求、市场机会、风险及其他因素自主做出决策并自行承担投资风险。中信建投建议所有投资者应就任何潜在投资向其税务、会计或法律顾问咨询。不论报告接收者是否根据本报告做出投资决策，中信建投都不对该等投资决策提供任何形式的担保，亦不以任何形式分享投资收益或者分担投资损失。中信建投不对使用本报告所产生的任何直接或间接损失承担责任。

在法律法规及监管规定允许的范围内，中信建投可能持有并交易本报告中所提公司的股份或其他财产权益，也可能在过去 12 个月、目前或者将来为本报中所提公司提供或者争取为其提供投资银行、做市交易、财务顾问或其他金融服务。本报告内容真实、准确、完整地反映了署名分析师的观点，分析师的薪酬无论过去、现在或未来都不会直接或间接与其所撰写报告中的具体观点相联系，分析师亦不会因撰写本报告而获取不当利益。

本报告为中信建投所有。未经中信建投事先书面许可，任何机构和/或个人不得以任何形式转发、翻版、复制、发布或引用本报告全部或部分内容，亦不得从未经中信建投书面授权的任何机构、个人或其运营的媒体平台接收、翻版、复制或引用本报告全部或部分内容。版权所有，违者必究。

中信建投证券研究发展部

北京
朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼 18 层
电话：（8610）56135088
联系人：李祉瑶
邮箱：lizhiyao@csc.com.cn

上海
上海浦东新区浦东南路 528 号南塔 2103 室
电话：（8621）6882-1600
联系人：翁起帆
邮箱：wengqifan@csc.com.cn

深圳
福田区福中三路与鹏程一路交汇处广电金融中心 35 楼
电话：（86755）8252-1369
联系人：曹莹
邮箱：caoying@csc.com.cn

中信建投（国际）

香港
中环交易广场 2 期 18 楼
电话：（852）3465-5600
联系人：刘泓麟
邮箱：charleneliu@csci.hk