下载日志已记录，仅供内部参考

房地产开发

REITs 周报—商业不动产 REITs 获批加速，首批中证 REITs 全收益指数基金 7 月 1 日起发售

REITs 指数表现

本周中证 REITs 全收益指数下跌 2.40%。截至 6.26，本周（6.19-6.26，下同）中证 REITs（收盘）指数下跌 2.40%，收于 709.5 点；中证 REITs 全收益指数下跌 2.40%，收于 944.9 点。本周沪深 300/恒生/中债十年期国债/房地产（申万）/恒生地产建筑业/高速公路（申万）指数分别下跌 1.48%/下跌 5.24%/上涨 0.06%/下跌 3.82%/下跌 4.01%/下跌 2.48%。

本年中证 REITs 全收益指数跌幅为 6.43%。截至 6.26，本年中证 REITs（收盘）指数跌幅为 8.87%，中证 REITs 全收益指数跌幅为 6.43%。

C-REITs 二级市场表现

本周 REITs 二级市场整体呈现回调行情。截至 6.26，已上市 REITs 总市值约 2082 亿元，平均单只 REIT 市值约 27 亿元。本周 9 只上涨、77 只下跌，周均涨幅为-3.59%；其中国泰海通砂之船商业 REIT、汇添富上海地产租赁住房 REIT 涨幅靠前。板块来看，本周保障房、能源 REITs 跌幅较小，产业园区、仓储物流板块 REITs 回调幅度较大；数据上本周仓储物流/产业园区/保障房/交通/能源/生态环保/消费/水利设施/数据中心/商业不动产 REITs 二级市场涨幅分别为-5.62%/-6.6%/-0.72%/-1.92%/-1.46%/-2.15%/-3.57%/-3.73%/-2.01%/-2.03%。

商业不动产 REITs 方面：首批 4 单商业不动产 REITs 上市后表现延续此前分化基调，截至 6.26，汇添富上海地产商业/中信建投首农商业/国泰海通砂之船商业/中金唯品会商业 REIT 分别较发行价-7.2%/-1.0%/+13.9%/-0.03%。同时商业不动产 REITs 获批加速，6 月 22 日 6 单获得证监会批复。此外，华夏、易方达、南方、中金四家基金公司旗下中证 REITs 全收益指数证券投资基金将于 2026 年 7 月 1 日至 7 月 7 日集中公开发售。

本周商业不动产板块交易活跃度最高。已上市 REITs 本周日均成交量 255.6 万股，日均换手率 0.8%。本周仓储物流/产业园区/保障房/交通基础设施/能源基础设施/生态环保/消费基础设施/水利设施/数据中心/商业不动产 REITs 板块换手率分别为 0.8%/0.7%/0.8%/0.3%/0.5%/0.8%/1.1%/0.6%/1.1%/2.9%。

REITs 估值表现

本周已上市 REITs 中债 IRR（内部收益率）持续分化，其中位列前三的 REITs 分别是易方达广开产园 REIT（12.8%）、中金湖北科投光谷 REIT（12.1%）、华夏合肥高新 REIT（12%）。P/NAV 位于 0.5-1.6 区间，其中位列前三的 REITs 分别是华夏首创奥特莱斯 REIT（1.6）、华夏安博仓储 REIT（1.5）、中金厦门安居 REIT（1.5）。

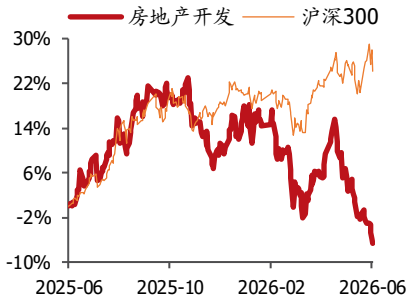
投资建议

我们认为一级打新仍存套利空间，当下二级投资策略主要有以下几条主线：1）β机会：建议关注政策主题催化下的超预期弹性（如消费类）、通胀叙事下的业绩兑现确定性（如高速类）。2）择时机会：关注具备短期催化下优质消费、高速、IDC、公用事业等资产在二级市场回调后（如解禁后、季报利空出尽后）的价值重构；办公及仓储类租赁需求仍相对疲软，或需等待经济复苏的明确信号激活。3）分派率角度：保障房等弱周期资产的红利配置价值已被市场认可，交易逻辑建议关注债性端长端利率走势及股性端租金水平变化。分派收益依旧是当前市场定价的重要支撑，但需警惕脱离基本面的“价值陷阱”。4）龙头溢价：当前 REITs 市场已进入扩募与新发并行阶段，扩募并非资产价值增长的万能解药，但具备充足优质资产储备、扩募项目具备明确增长空间的原始权益人，其后续龙头效益不可忽视。

风险提示：二级价格波动风险、基础设施项目运营风险、测算误差风险。

增持（维持）

行业走势



作者

分析师 金晶
执业证书编号：S0680522030001
邮箱：jinjing3@gszq.com

分析师 周卓君
执业证书编号：S0680523070006
邮箱：zhouzhuojun@gszq.com

相关研究

1、《房地产开发：2026W24：本周新房成交环比+8.6%，5 月房价指数仍呈下行趋势》 2026-06-21

2、《房地产开发：1-5 月统计局数据点评：商品房销售额同比跌幅持续收窄，新开工、施竣工、开发投资继续大幅承压》 2026-06-16

3、《房地产开发：2026W23：本周新房成交环比-15%，5 月 300 城宅地成交金额环比增长 》 2026-06-14

下载日志已记录，仅供内部参考

内容目录

REITs 指数表现 3
REITs 一二级市场表现 4
REITs 估值表现 8
风险提示 10

图表目录

图表 1: 指数表现 3
图表 2: REITs 二级市场价格表现 5
图表 3: REITs 二级市场价格表现（续） 6
图表 4: REITs 成交量表现 6
图表 5: REITs 成交量表现（续） 7
图表 6: REITs 估值表现 8
图表 7: REITs 估值表现（续） 9

下载日志已记录，仅供内部参考

REITs 指数表现

本周中证 REITs 全收益指数下跌 2.40%。截至 6.26，本周（6.19-6.26，下同）中证 REITs（收盘）指数下跌 2.40%，收于 709.5 点；中证 REITs 全收益指数下跌 2.40%（为年内最大周跌幅，也是连续第三周收跌），收于 944.9 点。本周沪深 300/恒生/中债十年期国债/房地产（申万）/恒生地产建筑业/高速公路（申万）指数分别下跌 1.48%/下跌 5.24%/上涨 0.06%/下跌 3.82%/下跌 4.01%/下跌 2.48%。其中中债十年期国债指数本周涨幅最高，REITs 全收益指数排行第 3。

本年中证 REITs 全收益指数跌幅为 6.43%。截至 6.26，本年中证 REITs（收盘）指数跌幅为 8.87%，中证 REITs 全收益指数跌幅为 6.43%。本年沪深 300/恒生/中债十年期国债/房地产（申万）/恒生地产建筑业/高速公路（申万）指数分别上涨 5.15%/下跌 11.54%/上涨 1.37%/下跌 16.08%/下跌 4.55%/下跌 9.90%。其中沪深 300 本年涨幅最高，REITs 全收益指数排行第 4。

图表1：指数表现

指数名称	指数类型	现价	涨跌幅						
			当日	本周	本月	近一月	本年	近一年	近一月走势
			%	%	%	%	%	%	
上证综指	股票指数	4027.3	-2.26	-1.55	-1.02	-2.85	1.47	16.53	
深证成指	股票指数	15782.2	-3.44	-1.55	1.33	-0.59	16.69	51.84	
万得全A	股票指数	6980.4	-2.72	-1.40	0.76	-1.72	8.89	32.14	
沪深300	股票指数	4868.2	-3.03	-1.48	-0.49	-1.61	5.15	22.93	
中证500	股票指数	8703.6	-2.62	0.35	4.12	0.65	28	48.46	
恒生指数	股票指数	22671.9	-1.76	-5.24	-9.97	-11.44	-11.54	-7.37	
中证转债	债券指数	497.2	-0.75	-2.06	-1.23	-2.12	1.08	12.63	
中债十年期国债指数	债券指数	132.8	0.04	0.06	0.13	0.36	1.37	0.35	
中债-企业债总指数	债券指数	88.1	0.00	-0.03	-0.15	-0.09	-0.49	-1.64	
房地产(申万)	股票指数	1843.7	-0.92	-3.82	-10.90	-11.77	-16.08	-7.87	
300地产	股票指数	1677.7	-0.35	-5.01	-19.44	-18.85	-31.97	-38.96	
恒生地产建筑业	股票指数	1546.6	-1.81	-4.01	-13.72	-14.72	-4.55	-6.10	
高速公路(申万)	股票指数	2970.9	-1.35	-2.48	-8.77	-8.48	-9.90	-17.79	
中证REITs(收盘)指数	基金指数	709.5	-0.61	-2.40	-4.68	-5.90	-8.87	-19.88	
中证REITs全收益	基金指数	944.9	-0.61	-2.40	-4.54	-5.31	-6.43	-15.25	

资料来源：wind，国盛证券研究所。数据截至 2026/06/26。

下载日志已记录，仅供内部参考

REITs 一二级市场表现

本周 REITs 二级市场整体呈现回调行情。其中保障房、能源基础设施板块 REITs 跌幅较小，产业园区、仓储物流板块 REITs 回调幅度较大。截至 6.26，已上市 REITs 总市值约 2082 亿元，平均单只 REIT 市值约 27 亿元。本周 REITs 中 9 只上涨、77 只下跌，周均涨幅为-3.59%；其中国泰海通砂之船商业 REIT、汇添富上海地产租赁住房 REIT 涨幅靠前。板块来看，本周保障房、能源基础设施板块 REITs 跌幅较小，产业园区、仓储物流板块 REITs 回调幅度较大；数据上本周仓储物流/产业园区/保障房/交通基础设施/能源基础设施/生态环保/消费基础设施/水利设施/数据中心/商业不动产 REITs 板块二级市场涨幅分别为-5.62%/-6.6%/-0.72%/-1.92%/-1.46%/-2.15%/-3.57%/-3.73%/-2.01%/-2.03%。

商业不动产 REITs 方面：6 月 18 日国内首批 4 单商业不动产 REITs 挂牌上市，四只产品首日全部收红但表现分化：汇添富上海地产商业 REIT+0.02%/中信建投首农商业 REIT+1.43%/国泰海通砂之船商业 REIT+11.08%/中金唯品会商业 REIT+1.04%。截至 6.26，四只产品表现延续此前分化基调，汇添富上海地产商业/中信建投首农商业/国泰海通砂之船商业/中金唯品会商业 REIT 分别较发行价-7.2%/-1.0%/+13.9%/-0.03%，反映出优质奥莱资产受捧，商办类资产受宏观经济环境与市场供需变动因素影响市场信心较弱。此外，商业不动产 REITs 获批加速，6 月 22 日 6 单获得证监会批复，分别为华夏凯德商业不动产 REIT、华夏保利发展商业不动产 REIT、华安陆家嘴商业不动产 REIT、创金合信北京国资商业不动产 REIT、华安锦江商业不动产 REIT、光大保德信光大安石商业不动产 REIT。

华夏、易方达、南方、中金四家基金公司旗下中证 REITs 全收益指数证券投资基金将于 2026 年 7 月 1 日至 7 月 7 日集中公开发售，标志着公募 REITs 市场正式迈入指数化投资的新阶段，有望为 REITs 市场持续引入长期稳定增量资金、丰富投资者结构、提升市场流动性。

下载日志已记录，仅供内部参考

图表2：REITs二级市场价格表现

名称	底层资产	类型	收盘价	日涨跌幅	周涨跌幅	月涨跌幅	本年涨跌幅	相对发行价涨跌幅	日均涨跌幅	市值	近一月走势
			元	%	%	%	%	%	%	亿元	
红土创新盐田港REIT	仓储物流	产权类	2.14	-2.37	-2.94	-2.64	-7.46	11.55	0.01	20.4	
嘉实京东仓储基础设施REIT			3.34	0.97	-4.57	-5.03	-5.16	9.70	0.00	16.7	
中金普洛斯REIT			2.21	-1.12	-4.33	-14.85	-30.75	-30.10	-0.03	42.8	
华夏深国际REIT			2.70	-1.21	-5.69	-8.56	-3.88	15.91	0.04	16.2	
华泰紫金宝湾物流仓储REIT			3.53	-2.22	-6.96	-2.32	-10.37	-8.19	-0.02	10.6	
华安外高桥仓储物流REIT			2.79	-1.24	-12.68	-19.83	-21.79	4.84	0.00	11.2	
汇添富九州通医药仓储物流REIT			3.82	-0.73	-1.85	-2.28	-4.58	37.86	0.03	15.3	
中航易商仓储物流REIT			2.22	-1.07	-6.14	-11.40	-20.80	-9.08	-0.06	17.7	
南方顺丰物流REIT			3.23	-1.97	-4.58	-7.34	-18.41	1.20	-0.04	32.3	
中银中外运仓储物流REIT			3.34	0.42	-9.03	-9.50	-17.83	4.04	-0.06	13.4	
华夏安博仓储REIT			4.97	2.03	-3.04	1.41	-12.29	-17.18	-0.06	19.9	
建信中关村REIT	产业园区	产权类	1.20	-3.38	-12.86	-14.54	-38.22	-57.99	-0.10	10.8	
华安张江产业园REIT			2.13	-1.43	-3.26	-3.66	-13.47	-14.62	-0.01	20.5	
东吴苏园产业REIT			2.55	-0.82	-2.94	-4.65	-7.30	-18.77	-0.01	22.9	
博时蛇口产园REIT			1.57	-1.32	-3.51	-10.57	-15.74	-18.77	-0.02	22.2	
华夏合肥高新REIT			0.98	-2.69	-10.86	-14.22	-38.12	-47.23	-0.09	6.8	
国泰君安临港创新产业园REIT			3.58	-1.02	-1.81	-4.68	-17.82	-2.01	-0.03	21.1	
国泰君安东久新经济REIT			3.52	-3.72	-4.87	-6.34	-2.88	32.80	0.01	21.8	
华夏和达高科REIT			1.76	-0.34	-4.56	-5.33	-12.68	-26.29	-0.04	8.8	
博时津开科工产业园REIT			2.98	-1.06	-5.66	-7.13	-11.97	31.50	0.07	14.9	
易方达广开产园REIT			1.35	-1.97	-9.43	-8.38	-27.24	-44.23	-0.13	10.8	
中金湖北科投光谷REIT			1.34	-1.11	-5.38	-10.40	-25.57	-41.89	-0.06	8.0	
中金联东科技创新产业园REIT			3.33	-3.98	-10.07	-14.54	-10.68	8.35	0.02	16.7	
华泰紫金南京建邺产业园REIT			2.40	4.08	-4.23	-4.88	-12.96	-1.22	0.00	9.6	
中金重庆两江产业园REIT			2.12	-1.67	-9.33	-16.48	-24.13	-12.84	-0.03	8.5	
广发成都高投产业园REIT			2.74	-0.29	-4.95	-2.87	-14.84	-6.16	-0.03	11.0	
华夏金隅智造工场REIT			3.15	0.10	-7.52	-11.00	-17.21	17.14	-0.03	12.6	
招商科创孵化器REIT			2.17	-3.39	-8.06	-12.87	-23.05	-27.32	-0.09	6.5	
中金亦庄产业园REIT			2.79	-2.82	-10.04	-12.96	-23.09	4.99	-0.08	11.2	
创金合信首农REIT			3.65	-0.46	-5.61	-5.07	-22.41	1.63	-0.10	36.5	
中信建投沈阳国际软件园REIT			3.04	-2.66	-7.13	-8.16	-10.60	-12.50	-0.08	9.1	
红土创新深圳安居REIT	保障房	产权类	3.31	-1.25	-1.19	-3.27	-4.93	50.07	0.02	16.5	
中金厦门安居REIT			3.77	-0.63	-2.44	-3.95	-10.30	62.98	0.03	18.8	
华夏北京保障房REIT			3.94	0.69	-0.43	-1.70	-2.17	74.58	0.04	28.5	
华夏基金华润有巢REIT			2.64	-0.23	-0.68	-0.90	-9.44	36.15	0.02	25.0	
国泰海通城投宽庭保障房REIT			3.68	-0.30	-0.86	-2.70	-3.82	29.07	0.05	36.8	
招商基金蛇口租赁住房REIT			3.31	-0.39	-0.66	-3.78	-5.24	27.29	0.05	16.6	
汇添富上海地产租赁住房REIT			3.18	0.16	2.02	2.91	-8.03	21.42	-0.02	15.9	
华泰苏州恒泰租赁住房REIT			3.34	-1.47	-3.35	-4.84	-7.39	24.78	-0.01	16.7	
中航北京昌保租赁住房REIT			2.67	1.87	1.14	-1.26	-4.06	15.11	-0.10	10.7	
浙商沪杭甬REIT	交通基础设施	特许经营权类	5.07	0.16	-3.69	-3.63	-10.33	-5.80	-0.01	25.3	
平安广州广河REIT			7.70	-1.08	-2.00	-3.73	-2.12	-14.73	-0.01	53.9	
华夏越秀高速REIT			4.73	-2.07	-5.41	-9.27	-8.24	-11.40	-0.03	14.2	
华夏中国交建REIT			5.77	1.16	0.12	-2.47	12.22	-25.10	-0.03	57.7	
国金中国铁建REIT			7.28	0.37	-3.51	-3.87	-4.46	11.51	0.01	36.4	
华泰江苏交控REIT			5.68	-1.41	-4.82	-5.05	3.47	1.64	0.01	22.7	
中金山高集团高速公路REIT			8.13	-1.93	-0.82	7.92	15.81	42.05	0.06	32.5	
中金安徽交控REIT			5.60	-2.63	-4.76	-1.72	-12.49	-27.02	-0.03	56.0	
易方达深高速公路REIT			6.36	-0.09	-0.09	-0.31	6.77	19.85	0.03	19.1	
工银河北高速REIT			4.77	-1.85	-2.77	-4.71	-4.08	-0.71	0.00	47.7	
华夏南京交通高速公路REIT			5.57	-0.04	1.05	-2.03	-9.42	19.94	0.05	27.9	
招商基金公路高速公路REIT			7.33	0.16	0.69	5.44	13.17	25.25	0.06	36.7	
平安宁波交投REIT			7.68	-0.71	-1.41	-1.95	-9.67	8.42	0.01	76.8	
东方红隧道股份高速公路REIT			5.06	-0.12	-0.12	-1.00	-1.75	8.12	-0.04	50.6	
易方达广西北投高速REIT			8.42	0.21	-1.23	1.36	-0.39	2.11	-0.01	25.3	
鹏华深圳能源REIT	能源基础设施	经营权	5.64	-0.28	1.49	-1.36	7.43	38.93	0.02	33.9	
中信建投国家电投新能源REIT			9.82	-0.02	1.63	0.28	2.15	32.55	0.04	78.6	
中航京能光伏REIT			9.23	-0.14	0.07	-4.86	-2.00	28.34	0.02	55.4	
嘉实中国电建清洁能源REIT			3.70	0.46	-5.37	-8.57	-4.89	51.73	0.07	14.8	
华夏特变电工新能源REIT			4.60	-0.26	-4.90	-7.06	4.16	40.05	0.03	13.8	
中信建投明阳智能新能源REIT			5.64	-0.37	-1.79	-6.74	-11.27	9.81	0.00	11.3	
工银蒙能清洁能源REIT			6.10	-1.18	-1.85	-3.78	1.22	30.95	0.03	12.2	
华夏华电清洁能源REIT			4.10	0.89	-1.01	-2.50	-3.37	10.89	-0.06	20.5	
华夏中核清洁能源REIT			6.29	-0.21	-1.38	-2.44	-2.16	25.38	-0.02	18.9	

资料来源：wind，国盛证券研究所。数据截至 2026/06/26。

下载日志已记录，仅供内部参考

图表3：REITs二级市场价格表现（续）

名称	底层资产	类型	收盘价	日涨跌幅	周涨跌幅	月涨跌幅	本年涨跌幅	相对发行价涨跌幅	日均涨跌幅	市值	近一月走势
			元	%	%	%	%	%	%	亿元	
富国首创水务REIT	生态环保	特许经营权类	3.43	-0.64	-3.49	-5.45	-0.96	29.76	0.02	17.2	
中航首钢绿能REIT			11.31	-0.24	-0.82	-4.27	-1.39	24.65	0.01	11.3	
华夏金茂商业REIT	消费基础设施	产权类	3.56	0.14	-4.33	-7.05	-4.47	46.29	0.07	14.2	
华夏华润商业REIT			9.45	-0.90	-2.61	-4.66	-2.04	49.21	0.08	94.5	
中金印力消费基础设施REIT			3.56	-1.20	-8.35	-12.87	-13.58	17.84	0.04	35.6	
嘉实物美消费REIT			3.43	-2.17	-6.82	-16.11	-11.99	57.48	0.09	13.7	
华安百联消费REIT			2.77	-0.40	-3.76	-5.53	-6.75	27.52	0.05	27.7	
华夏首创奥特莱斯REIT			4.03	-0.67	-0.44	-4.05	3.49	72.46	0.12	32.3	
华夏大悦城商业REIT			4.25	-0.47	-4.09	-8.41	-5.81	36.09	0.08	42.5	
易方达华威农贸市场REIT			4.39	2.60	-2.47	-3.65	-6.42	52.09	0.05	21.9	
中金中国绿发商业资产REIT			3.58	0.08	-3.97	-9.15	-11.94	15.65	-0.04	17.9	
中金唯品会奥莱REIT			4.18	0.02	-0.43	-5.19	0.43	21.73	-0.02	41.8	
华夏凯德商业REIT			5.65	0.21	-4.11	-8.76	-12.43	-0.07	-0.06	22.6	
华夏中海商业资产REIT			5.21	1.26	-1.51	-1.79	-5.33	0.28	-0.01	15.6	
银华绍兴原水水利REIT	市政水利	特许经营权类	3.73	0.08	-4.53	-6.29	-0.17	41.78	0.05	22.4	
国泰君安济南能源供热REIT			10.60	-0.05	-2.93	-0.87	-0.10	49.45	0.05	21.2	
南方万国数据中心REIT	数据中心	产权类	4.17	-1.02	-2.34	-5.59	-2.51	42.53	0.05	33.4	
南方润泽科技数据中心REIT			6.22	-0.45	-1.68	-5.96	0.42	42.51	0.05	62.2	
汇添富上海地产商业REIT	商业不动产	产权类	3.80	-1.58	-7.23	-7.23	-7.23	-7.21	-1.23	38.0	
中金唯品会商业REIT			3.85	-0.05	-1.05	-1.05	-1.05	-0.03	-0.17	76.9	
中信建投首农商业REIT			2.98	-0.93	-2.36	-2.36	-2.36	-0.96	-0.39	29.8	
国泰海通砂之船商业REIT			6.30	-0.38	2.52	2.52	2.52	13.89	0.43	63.0	
均值			**4.34**	**-0.67**	**-3.59**	**-5.42**	**-8.01**	**12.58**	**-0.02**	**26.62**	

资料来源：wind，国盛证券研究所。数据截至 2026/06/26。

图表4：REITs成交量表现

名称	底层资产	本周日均成交量	日均交易量占流通份额比例	成交额	近一月交易量走势	本周日均换手率	近一月换手率走势	本周日均振幅
		万股	%	亿元		%		%
红土创新盐田港REIT	仓储物流	192.41	0.17	0.21		0.21		2.67
嘉实京东仓储基础设施REIT		172.31	0.52	0.29		0.52		2.80
中金普洛斯REIT		916.87	0.39	1.02		0.50		3.37
华夏深国际REIT		46.69	0.08	0.06		0.12		3.75
华泰紫金宝湾物流仓储REIT		191.28	0.64	0.34		0.91		5.92
华安外高桥仓储物流REIT		181.16	0.45	0.26		0.57		4.43
汇添富九州通医药仓储物流REIT		189.27	0.47	0.35		0.72		4.24
中航易商仓储物流REIT		499.17	0.62	0.55		1.03		5.15
南方顺丰物流REIT		530.86	0.53	0.87		1.19		3.66
中银中外运仓储物流REIT		224.47	0.56	0.38		1.87		3.37
华夏安博仓储REIT		166.20	0.42	0.41		1.39		2.97

资料来源：wind，国盛证券研究所。数据截至 2026/06/26。

下载日志已记录，仅供内部参考

图表5：REITs成交量表现（续）

名称	底层资产	本周日均成交量	日均交易量占流通份额比例	成交额	近一月交易量走势	本周日均换手率	近一月换手率走势	本周日均振幅
		万股	%	亿元		%		%
建信中关村REIT	产业园区	608.24	0.68	0.39		0.85		6.70
华安张江产业园REIT		201.18	0.15	0.22		0.25		2.40
东吴苏园产业REIT		122.54	0.14	0.16		0.14		1.86
博时蛇口产园REIT		268.27	0.14	0.21		0.21		2.37
华夏合肥高新REIT		1,320.14	1.89	0.67		2.36		4.47
国泰君安临港创新产业园REIT		177.70	0.18	0.32		0.64		3.82
国泰君安东久新经济REIT		253.12	0.34	0.45		0.62		4.25
华夏和达高科REIT		58.70	0.12	0.05		0.15		1.11
博时津开科工产业园REIT		176.36	0.35	0.26		0.53		5.73
易方达广开产园REIT		84.89	0.11	0.06		0.16		3.51
中金湖北科投光谷REIT		254.14	0.42	0.17		0.64		2.33
中金联东科技创新产业园REIT		103.96	0.21	0.18		0.32		4.27
华泰紫金南京建邺产业园REIT		54.92	0.14	0.06		0.31		6.44
中金重庆两江产业园REIT		172.03	0.43	0.19		0.84		5.23
广发成都高投产业园REIT		109.75	0.27	0.15		0.42		4.52
华夏金隅智造工场REIT		317.04	0.79	0.50		1.22		5.28
招商科创孵化器REIT		75.08	0.26	0.08		0.39		5.09
中金亦庄产业园REIT		226.82	0.57	0.33		1.84		3.66
创金合信首农REIT		322.44	0.32	0.59		1.07		2.91
中信建投沈阳国际软件园REIT		68.82	0.23	0.11		0.76		3.37
红土创新深圳安居REIT	保障房	138.20	0.33	0.23		0.44		2.08
中金厦门安居REIT		319.97	0.45	0.61		0.80		1.89
华夏北京保障房REIT		338.26	0.36	0.66		0.71		1.94
华夏基金华润有巢REIT		708.21	0.51	0.93		1.02		2.50
国泰君安城投宽庭保租房REIT		296.01	0.30	0.54		0.45		2.65
招商基金蛇口租赁住房REIT		245.66	0.49	0.40		0.66		3.57
汇添富上海地产租赁住房REIT		113.16	0.23	0.18		0.34		2.36
华泰苏州恒泰租赁住房REIT		96.03	0.19	0.16		0.64		1.81
中航北京昌保租赁住房REIT		233.29	0.58	0.30		1.94		3.31
浙商沪杭甬REIT	交通基础设施	78.24	0.16	0.20		0.16		1.40
平安广州广河REIT		114.43	0.16	0.44		0.16		1.79
华夏越秀高速REIT		92.23	0.45	0.22		0.45		1.62
华夏中国交建REIT		190.06	0.21	0.54		0.24		2.46
国金中国铁建REIT		106.50	0.36	0.39		0.36		1.70
华泰江苏交控REIT		101.44	0.25	0.29		0.32		1.78
中金山高集团高速公路REIT		31.60	0.08	0.13		0.17		3.84
中金安徽交控REIT		197.99	0.20	0.56		0.25		2.95
易方达深高速公路REIT		70.20	0.23	0.22		0.39		1.45
工银河北高速REIT		37.03	0.04	0.09		0.08		2.98
华夏南京交通高速公路REIT		40.95	0.08	0.11		0.33		1.90
招商基金公路高速公路REIT		54.01	0.11	0.20		0.15		2.42
平安宁波交投REIT		57.33	0.06	0.22		0.29		1.34
东方红隧道股份高速公路REIT		112.71	0.11	0.28		0.38		1.18
易方达广西北投高速REIT		77.87	0.26	0.32		0.87		1.64
鹏华深圳能源REIT	能源基础设施	149.31	0.25	0.41		0.31		2.66
中信建投国家电投新能源REIT		84.03	0.11	0.41		0.13		2.00
中航京能光伏REIT		60.47	0.07	0.28		0.25		1.51
嘉实中国电建清洁能源REIT		194.65	0.99	0.36		0.99		2.58
华夏特变电工新能源REIT		108.71	0.36	0.25		0.74		2.52
中信建投明阳智能新能源REIT		59.10	0.30	0.17		0.37		2.01
工银瑞能清洁能源REIT		15.46	0.08	0.05		0.39		1.54
华夏华电清洁能源REIT		79.55	0.16	0.16		0.53		2.06
华夏中核清洁能源REIT		24.57	0.08	0.08		0.27		1.31
富国首创水务REIT	生态环保	262.05	0.53	0.45		1.08		3.53
中航首钢绿能REIT		57.26	0.57	0.32		0.57		1.39
华夏金茂商业REIT	消费基础设施	351.78	0.88	0.62		2.38		4.40
华夏华润商业REIT		374.96	0.38	1.76		0.59		3.04
中金印力消费基础设施REIT		380.32	0.38	0.67		0.57		6.56
嘉实物美消费REIT		179.38	0.92	0.31		0.92		4.92
华安百联消费REIT		542.95	0.54	0.75		0.82		4.13
华夏首创奥特莱斯REIT		527.29	0.66	1.05		1.00		2.96
华夏大悦城购物中心REIT		316.82	0.32	0.67		0.53		3.23
易方达华威农贸市场REIT		442.99	1.34	0.95		1.34		3.04
中金中国绿发商业资产REIT		145.70	0.29	0.26		0.97		3.40
中金唯品会奥莱REIT		276.32	0.28	0.57		0.92		2.91
华夏凯德商业REIT		253.68	0.63	0.71		1.59		3.60
华夏中海商业资产REIT		111.30	0.37	0.28		1.24		3.79
银华绍兴原水水利REIT	市政水利	196.06	0.33	0.36		0.67		3.58
国泰君安济南能源供热REIT		47.10	0.24	0.25		0.48		1.42
南方万国数据中心REIT	数据中心	312.47	0.39	0.65		1.30		3.55
南方润泽科技数据中心REIT		273.75	0.27	0.83		0.91		3.24
汇添富上海地产商业REIT	商业不动产	550.03	0.55	1.07		1.83		3.20
中金唯品会商业REIT		1,553.16	0.78	2.94		3.11		3.21
中信建投首农商业REIT		1,175.97	1.18	1.74		3.92		4.05
国泰海通砂之船商业REIT		732.09	0.73	2.23		2.93		2.91
均值		**255.55**	**0.39**	**39.70**		**0.8**		**3.12**

资料来源：wind，国盛证券研究所。数据截至 2026/06/26。

下载日志已记录，仅供内部参考

本周商业不动产板块交易活跃度最高。已上市 REITs 本周日均成交量 255.6 万股，日均换手率 0.8%。分项目来看，本周日均换手率位列前三的 REITs 分别是中信建投首农商业 REIT（3.9%）、中金唯品会商业 REIT（3.1%）、国泰海通砂之船商业 REIT（2.9%）。分板块来看，本周商业不动产板块交易最活跃；数据上本周仓储物流/产业园区/保障房/交通基础设施/能源基础设施/生态环保/消费基础设施/水利设施/数据中心/商业不动产 REITs板块换手率分别为 0.8%/0.7%/0.8%/0.3%/0.5%/0.8%/1.1%/0.6%/1.1%/2.9%。

REITs 估值表现

本周已上市 REITs 中债 IRR（内部收益率）持续分化，其中位列前三的 REITs 分别是易方达广开产园 REIT（12.8%）、中金湖北科投光谷 REIT（12.1%）、华夏合肥高新 REIT（12%）。P/NAV 位于 0.5-1.6 区间，其中位列前三的 REITs 分别是华夏首创奥特莱斯 REIT（1.6）、华夏安博仓储 REIT（1.5）、中金厦门安居 REIT（1.5），P/NAV 较低的有华夏合肥高新 REIT（0.5）。

图表6：REITs 估值表现

名称	底层资产	绝对估值					相对估值									
		资产估值					P/NAV		2023	2024	2025	2026	年化派息率	股息率TTM	派息率TTM	中债REITs估值收益率
		2021	2022	2023	2024	2025			现金分派率							
		亿元	亿元	亿元	亿元	亿元	倍	倍	%	%	%	%	%	%	%	%
红土创新盐田港REIT	仓储物流	17.28	17.61	20.94	20.15	19.13	22.57	0.97	5.8	4.9	4.5	4.2	4.5	4.5	4.4	6.4
嘉实京东仓储基础设施REIT			15.65	14.44	14.20	13.50	23.07	1.04	2.0	5.3	4.3	4.3	4.5	4.3	4.3	6.0
中金普洛斯REIT		54.20	54.42	68.70	66.36	63.86	13.22	0.58	5.7	5.5	7.9	6.4	7.4	7.8	7.6	10.3
华夏深国际REIT				14.88	14.74	14.71	21.95	1.10		5.1	4.6	4.4	4.6	3.5	4.6	6.4
华泰紫金宝湾物流仓储REIT					12.08	11.36	18.56	0.86		4.6	5.2	5.5	5.3	5.2	5.4	7.2
华安外高桥仓储物流REIT					10.41	9.60	19.13	1.00			5.3	5.0	5.1	6.6	5.2	5.7
汇添富九州通医药仓储物流REIT					11.03	11.07	24.25	1.31			4.2	4.0	4.1		4.1	4.3
中航易商仓储物流REIT					24.35	19.53	14.21	0.88			7.0	4.5	6.4	7.0	7.0	8.7
南方顺丰物流REIT					30.41	29.83	19.33	0.98			5.1	5.4	5.1		5.2	6.6
中银中外运仓储物流REIT					10.97	10.72	21.00	1.02			4.7	4.8	4.9		3.6	5.3
华夏安博仓储REIT						21.71		1.53				5.4				6.6

资料来源：wind，国盛证券研究所。数据截至 2026/06/26。
注：初始估值为 REITs 招募说明书中披露的资产估值；该数据由招募说明书、年报直接披露，优先展示年报最新数据。
NAV 即基金单位净值，优先采用最新报表披露的基金份额公允价值参考净值。
2023 现金分派率=2023 年实际分红金额/2023 年年底市值。2024 现金分派率=2024 年可供分配金额/2024 年年底市值。2025E 现金分派率=2025 年报表可供分配金额/当前市值，区间不满一年的做年化处理；2025 年新上且未出季报产品采用招募说明书预测值，未考虑估值变化，仅供参考。
*年化派息率=成立以来单位可供分配金额之和/截止日期收盘价*365/基金首次季报至截止日期自然天数；其中单位可供派息金额为当年有年报披露值则取年报数值，其次取中报数值加总，再次取季报数值加总。*
股息率 TTM=∑近 12 个月现金分红总额/市值×100%；派息率 TTM=∑近 12 个月可供分配金额之和/市值。
特别提示部分基金成立时间较短，报告期的年化现金流分派率较高，不可作为未来年化现金流分派率的参考。2026 年现金分派率根据季度可供分配金额年化处理，仅供参考。

下载日志已记录，仅供内部参考

图表7：REITs 估值表现（续）

名称	底层资产	绝对估值					相对估值									
		资产估值					P/NAV		2023	2024	2025	2026	年化派息率	股息率TTM	派息率TTM	中债REITs估值收益率
		2021	2022	2023	2024	2025			现金分派率							
		亿元	亿元	亿元	亿元	亿元	倍	倍	%	%	%	%	%	%	%	%
建信中关村REIT	产业园区	30.73	30.76	28.01	24.16	23.00	25.35	0.55	6.8	2.2	3.5	4.5	6.4	3.5	3.9	8.4
华安张江产业园REIT		14.70	14.71	28.07	27.05	25.13	19.28	0.74	1.8	4.9	5.5	5.0	4.7	5.5	5.2	7.6
东吴苏园产业REIT		33.60	33.60	32.57	30.13	28.20	17.59	0.75	5.6	4.9	5.8	5.7	6.6	5.8	5.7	0.0
博时蛇口产园REIT		25.34	25.11	36.11	35.03	33.05	18.98	0.69	4.5	4.9	5.4	3.7	5.0	5.3	5.3	8.8
华夏合肥高新REIT			13.67	14.00	13.22	12.45	13.44	0.48	4.6	5.6	8.7	4.9	10.0	6.2	7.4	12.0
国泰君安临港创新产业园REIT			7.39	7.41	7.36	22.14		0.89		1.3	3.2	2.8	2.3	3.2	3.5	6.6
国泰君安东久新经济REIT			13.88	13.90	13.90	17.28	25.28	1.20	4.3	3.7	3.5	5.2	3.8	3.5	4.0	6.2
华夏和达高科REIT			14.24	14.24	13.33	12.49	16.90	0.68	2.9	4.8	6.1	5.5	6.3	5.9	5.9	8.9
博时津开科工产业园REIT				11.99	11.99	11.23	18.26	1.20		5.3	5.4	5.1	5.2	4.9	5.5	4.4
易方达广开产园REIT					19.92	18.33	15.48	0.53		5.6	7.4	5.1	7.5	7.4	6.5	12.8
中金湖北科投光谷REIT			15.40	14.94	14.06	13.14	14.81	0.55		5.1	7.2	5.7	8.2	7.1	6.8	12.1
中金联东科技创新产业园REIT					16.11	15.63	20.68	1.02		4.0	4.9	4.8	4.9	4.8	4.8	6.6
华泰紫金南京建邺产业园REIT					10.16	10.06	18.24	0.93			5.5	5.2	4.9	5.5	5.5	6.3
中金重庆两江产业园REIT					10.20	9.88	15.79	0.82			6.5	6.1	6.0	4.9	6.3	7.7
广发成都高投产业园REIT					12.45	12.33	17.00	0.88			6.0	5.7	5.6	8.8	5.9	6.1
华夏金隅智造工场REIT					11.08	10.77	16.34	1.09			5.9	5.5	6.2	7.3	6.1	3.5
招商科创孵化器REIT					10.03	9.05	15.80	0.69			7.0	3.3	6.1	6.3	6.3	8.5
中金亦庄产业园REIT					10.03	9.54	16.39	1.03			6.1	6.2	6.0		4.6	4.5
创金合信首农REIT					30.66	28.80	9.04	0.99			14.0	5.3	11.7		8.3	3.3
中信建投沈阳国际软件园REIT						10.00		0.83			5.5	6.7				6.9
红土创新深圳安居REIT	保障房		11.60	11.70	11.72	12.23	34.50	1.31	3.7	3.0	2.9	2.9	3.0	3.6	2.9	3.1
中金厦门安居REIT			12.23	12.27	12.28	12.28	45.12	1.49	3.6	2.2	3.2	3.2	2.2	2.2	2.2	4.4
华夏北京保障房REIT			11.54	11.57	11.58	20.24	34.05	1.32	3.7	2.1	2.6	3.1	2.2	2.5	2.9	3.7
华夏基金华润有巢REIT				11.17	11.11	21.05	41.05	1.19	3.3	1.8	2.0	3.6	2.2	2.4	2.4	4.5
国泰海通城投宽庭保障性租赁住房REIT				30.53	30.62	30.58	28.71	1.21		3.6	3.5	3.4	3.5	3.5	3.5	5.0
招商基金蛇口租赁住房REIT					12.41	12.87	28.31	1.23		3.7	3.4	3.4	3.5	4.3	3.5	3.6
汇添富上海地产租赁住房REIT					12.31	12.31	30.69	1.16			3.3	3.2	3.9		3.3	4.2
华泰苏州恒泰租赁住房REIT					12.61	12.93	32.43	1.22			3.0	3.5	3.4	2.3	3.1	3.8
中航北京昌保租赁住房REIT						8.20		1.15								3.2
浙商沪杭甬REIT	交通基础设施	44.50	42.18	39.36	35.55	30.82	6.41	0.97	8.1	12.2	15.8	21.5	18.7	8.0	15.6	0.0
平安广州广河REIT		96.72	96.38	95.59	81.58	77.50	10.51	0.73	11.2	8.2	9.5	11.2	10.6	9.5	9.5	0.0
华夏越秀高速REIT		22.86	23.32	22.45	21.56	21.75	12.29	0.78	10.4	6.7	7.9	8.5	9.3	10.0	8.1	8.4
华夏中国交建REIT		98.32	101.51	95.64	89.26	86.65	20.86	0.77	6.1	5.5	4.6	6.0	5.2	4.8	4.8	9.3
国金中国铁建REIT		46.12	45.16	42.72	41.45	34.74	8.75	0.98	9.3	10.8	11.2	12.4	13.7	10.7	11.4	6.7
华泰江苏交控REIT			28.50	28.07	25.30	24.16	7.75	0.88	8.2	9.7	12.1	16.6	10.7	12.2	12.9	7.9
中金山高集团高速公路REIT				27.97	25.56	24.06	17.05	1.23	8.9	6.3	5.9	6.1	9.8	5.9	5.9	3.8
中金安徽交控REIT			111.98	107.21	88.71	81.86	10.05	0.71	14.7	8.7	11.4	6.3	11.1	11.4	10.0	11.4
易方达深高速公路REIT				21.02	18.56	17.81	7.93	1.02		10.4	11.9	15.1	14.8	11.9	12.6	4.8
工银河北高速REIT				55.18	51.06	46.97	11.24	0.92		9.4	8.9	6.9	13.5	7.8	8.9	8.0
华夏南京交通高速公路REIT					29.21	27.05	9.13	1.07		8.1	10.7	10.8	13.6	13.4	11.0	4.1
招商基金公路高速公路REIT					36.32	36.38	11.92	1.13		9.9	8.7	7.5	11.7	8.4	8.4	4.4
平安宁波交投REIT					99.00	90.38	7.42	0.95			14.2	16.6	14.1	13.7	13.5	3.9
东方红隧道股份高速公路REIT						41.58		1.08								3.1
易方达广西北投高速REIT						23.49		1.02								4.9
鹏华深圳能源REIT	能源基础设施	32.64	32.80	32.83	31.28	29.28	13.81	0.50	17.0	9.3	7.4	5.2	12.0	7.1	7.2	5.2
中信建投国家电投新能源REIT			71.65	71.63	71.13	68.17	26.20	1.05	6.9	5.3	9.2	4.2	9.2	8.2	3.8	3.9
中航京能光伏REIT				23.21	20.53	43.55	11.67	1.19	11.1	5.5	5.8	11.1	6.9	8.7	8.6	3.8
嘉实中国电建清洁能源REIT				10.33	10.27	9.66	17.20	1.45		6.2	5.5	6.6	6.0	5.6	5.8	2.9
华夏特变电工新能源REIT				10.39	11.19	11.21	11.96	1.17		6.0	8.7	2.1	9.0	13.7	8.4	1.5
中信建投明阳智能新能源REIT				12.32	11.86	11.38	11.98	0.98		8.3	9.3	5.4	11.4	12.2	8.3	4.9
工银蒙能清洁能源REIT					10.16	9.47	7.62	1.11			12.0	0.8	12.0	17.0	13.1	0.8
华夏华电清洁能源REIT					15.99	15.98	18.43	1.08			5.2	5.8	5.7		4.1	2.5
华夏中核清洁能源REIT						12.53		1.25				2.3				3.2
富国首创水务REIT	生态环保	16.22	15.87	14.68	13.82	12.67	9.71	1.18	9.7	6.7	9.5	11.4	9.5	9.5	10.3	1.5
中航首钢绿能REIT		9.13	8.38	8.14	7.03	6.82	15.97	1.12	16.1	6.0	10.6	3.9	10.6	6.5	6.3	0.0
华夏金茂商业REIT	消费基础设施			10.65	10.65	10.65	24.01	1.39		4.4	4.0	4.1	4.0	4.2	4.2	4.0
华夏华润商业REIT				81.47	81.50	83.60	25.75	1.45		3.8	3.8	3.8	3.8	3.9	3.9	3.4
中金印力消费基础设施REIT				39.59	39.59	39.59	20.48	1.04		5.0	4.9	4.8	4.9	3.8	4.9	5.9
嘉实物美消费REIT				10.02	10.30	10.01	19.64	1.46		5.2	5.0	5.3	5.0	5.1	5.1	1.7
华安百联消费REIT				23.32	22.41	21.25	19.53	1.21		5.3	5.2	5.3	5.2	5.3	5.1	2.9
华夏首创奥特莱斯REIT				19.73	20.32	21.33	23.18	1.62		4.9	4.1	5.2	4.1	4.0	4.3	3.5
华夏大悦城购物中心REIT					32.47	32.48	23.14	1.31		5.0	4.3	4.3	4.3	4.3	4.3	3.1
易方达华威农贸市场REIT					14.82	14.61	25.49	1.48			5.3	4.1	5.3	2.9	3.9	2.9
中金中国绿发商业资产REIT					15.30	15.30	21.92	1.13			4.5	4.7	4.6		3.4	4.6
中金唯品会奥莱REIT						29.70		1.20			5.2	4.5				2.0
华夏凯德商业REIT						25.57		0.99			4.7					4.7
华夏中海商业资产REIT						12.90		0.99			4.8	4.2				2.6
银华绍兴原水水利REIT	市政水利				16.27	16.02	21.86	1.35		10.3	6.0	1.1	6.0	4.6	4.6	2.7
国泰君安济南能源供热REIT					13.99	14.05	20.20	1.36			7.1	10.0	7.1	6.1	4.9	2.6
南方万国数据中心REIT	数据中心				19.33	19.53	22.60	1.39			5.5	2.2	4.7		3.3	2.7
南方润泽科技数据中心REIT					37.25	37.22	16.91	1.38			6.9	3.9	6.3		4.4	3.4
汇添富上海地产商业REIT	商业不动产					36.89		0.93				4.8				4.6
中金唯品会商业REIT						69.99		1.00				4.8				4.7
中信建投首农商业REIT						27.03		0.99				6.2				2.6
国泰海通砂之船商业REIT						50.28		1.14				5.5				4.4

资料来源：wind，国盛证券研究所。数据截至 2026/06/26。

注：初始估值为 REITs 招募说明书中披露的资产估值；该数据由招募说明书、年报直接披露，优先展示年报最新数据。

NAV 即基金单位净值，优先采用最新报表披露的基金份额公允价值参考净值。

2023 现金分派率=2023 年实际分红金额/2023 年年底市值。2024 现金分派率=2024 年可供分配金额/2024 年年底市值。2025E 现金分派率=2025 年报表可供分配金额/当前市值，区间不满一年的做年化处理；2025 年新上且未出季报产品采用招募说明书预测值，未考虑估值变化，仅供参考。

年化派息率=成立以来单位可供分配金额之和/截止日期收盘价*365/基金首次季报至截止日期自然天数；其中单位可供派息金额为当年有年报披露值则取年报数值，其次取中报数值加总，再次取季报数值加总。

股息率 TTM=∑近 12 个月现金分红总额/市值×100%；派息率 TTM=∑近 12 个月可供分配金额之和/市值。

特别提示部分基金成立时间较短，报告期的年化现金流分派率较高，不可作为未来年化现金流分派率的参考。2026 年现金分派率根据季度可供分配金额年化处理，仅供参考。

下载日志已记录，仅供内部参考

风险提示

二级市场价格波动风险：市场情绪、资金轮动、利率波动、解禁压力、底层资产表现、分化兑现度等因素均可能导致 REITs 二级市场价格波动。

基础设施项目运营风险：基础设施底层项目可能受到宏观经济环境、居民未来预期收入、自身运营能力、自然资源条件等因素影响，或存在投资回报收益率不及预期的情况。

测算误差风险：文中相关 REITs 数据测算或存在计算误差风险。

下载日志已记录，仅供内部参考

免责声明

国盛证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。本报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

本报告的信息均来源于本公司认为可信的公开资料，但本公司及其研究人员对该等信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的资料、意见及预测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，可能会随时调整。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息及资料保持在最新状态，对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本公司力求报告内容客观、公正，但本报告所载的资料、工具、意见、信息及推测只提供给客户作参考之用，不构成任何投资、法律、会计或税务的最终操作建议，本公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。投资者应当充分考虑自身特定状况，并完整理解和使用本报告内容，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。

投资者应注意，在法律许可的情况下，本公司及其本公司的关联机构可能会持有本报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司正在提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。

本报告版权归“国盛证券股份有限公司”所有。未经事先本公司书面授权，任何机构或个人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。任何机构或个人如引用、刊发本报告，需注明出处为“国盛证券研究所”，且不得对本报告进行有悖原意的删节或修改。

分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，本报告所表述的任何观点均精准地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法，结论不受任何第三方的授意或影响。我们所得报酬的任何部分无论是在过去、现在及将来均不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

投资评级说明

投资建议的评级标准		评级	说明
评级标准为报告发布日后的 6 个月内公司股价（或行业指数）相对同期基准指数的相对市场表现。其中 A 股市场以沪深 300 指数为基准；新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准；香港市场以摩根士丹利中国指数为基准，美股市场以标普 500 指数或纳斯达克综合指数为基准。	股票评级	买入	相对同期基准指数涨幅在 15%以上
		增持	相对同期基准指数涨幅在 5%~15%之间
		持有	相对同期基准指数涨幅在-5%~+5%之间
		减持	相对同期基准指数跌幅在 5%以上
	行业评级	增持	相对同期基准指数涨幅在 10%以上
		中性	相对同期基准指数涨幅在-10%~+10%之间
		减持	相对同期基准指数跌幅在 10%以上

国盛证券研究所

北京
地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 楼中海地产广场东塔 7 层
邮编：100077
邮箱：gsresearch@gszq.com

上海
地址：上海市浦东新区南洋泾路 555 号陆家嘴金融街区 22 栋
邮编：200120
电话：021-38124100
邮箱：gsresearch@gszq.com

南昌
地址：南昌市红谷滩新区凤凰中大道 1115 号北京银行大厦
邮编：330038
传真：0791-86281485
邮箱：gsresearch@gszq.com

深圳
地址：深圳市福田区福华三路 100 号鼎和大厦 24 楼
邮编：518033
邮箱：gsresearch@gszq.com