下载日志已记录，仅供内部参考

首批 REITs 指数基金发售

证券研究报告
2026 年 07 月 03 日

周观 REITs

首批 REITs 指数基金发售

7 月 1 日，南方、易方达、华夏、中金四家基金公司旗下首批 REITs 指数基金同步发行。新产品落地补齐了市场指数化工具短板，一经开售便受到市场关注。其中，南方基金旗下产品率先实现 “一日售罄”，并提前结募，展示出投资者对 REITs 指数化配置的认可。REITs 指数基金的推出，填补了 REITs 市场指数化投资领域的空白，推动 REITs 投资进入指数化、工具化、体系化发展新阶段。REITs 上市五年来，市场经历稳步迭代：2020 年基础设施 REITs 试点启动，聚焦交通、能源、市政等领域；2021 年首批产品上市，市场基石基本成型；2022 年中证 REITs 全收益指数发布，反映沪深市场上市 REITs 的整体表现；2024 年市场进入常态化发行，资产类型、参与主体持续丰富；2025 年商业不动产试点开闸，形成“基础建设+商业不动产”双轮驱动格局；2026 年 REITs 指数基金问世，完成从单品投资到指数化配置的生态闭环。

市场表现方面，本周 REITs 市场上行，中金普洛斯 REIT（+12.70%）领涨

本周（2026.6.29-2026.7.3），中证 REITs 全收益指数上涨 3.96%，REITs 总指数上涨 3.64%，产权 REITs 指数上涨 4.13%，经营权 REITs 指数上涨 2.70%。大类资产角度，REITs 总指数跑赢沪深 300 指数 4.18 个百分点，跑赢中证全债指数 3.68 个百分点，跑赢南华商品指数 3.47 个百分点。个券层面，中金普洛斯 REIT、中银中外运仓储物流 REIT、嘉实物美消费 REIT 领涨，涨跌幅分别为 12.70%、10.53%、10.52%。华安张江产业园 REIT、华夏金隅智造工场 REIT、汇添富上海地产商业 REIT 领跌，涨跌幅分别为-4.31%、-2.92%、-2.92%。

流动性方面，本周 REITs 总体成交活跃度下行

成交额方面，本周 REITs 总成交额(MA5)为 5.49 亿元，环比上周下降 30.8%，产权和经营权成交额(MA5)分别为 3.87 和 1.62 亿元，环比上周分别变化了-39.4%和 4.4%。细分来看，园区基础设施、能源基础设施、仓储物流、保障性租赁住房、市政环保、交通基础设施、消费基础设施、数据中心基础设施、商业不动产类 REITs 本周的 MA5 成交额分别为 0.76、0.59、0.7、0.49、0.18、0.86、0.98、0.23、0.71 亿元，环比上周分别变化了-26.0%、36.0%、-26.3%、-39.1%、-36.4%、1.7%、-42.8%、-22.9%、-55.5%，其中本周 MA5 成交额最大的 REITs 类型是消费基础设施，占比 17.9%。

风险提示：REITs 基础资产项目未来经营情况具有不确定性；募集说明书中测算的未来现金流可能无法准确反映实际情况；募集发行进度不及预期。

作者

吴开达 分析师
SAC 执业证书编号：S1110524030001
wukaida@tfzq.com

肖峰 分析师
SAC 执业证书编号：S1110524040003
xiaofeng@tfzq.com

相关报告

1 《投资策略：抓创新抓发展，谋创新谋未来-政策与大类资产配置月观察》 2026-07-02

2 《投资策略：7 月，长鑫渐行渐近-A 股动静框架之静态指标》 2026-07-01

3 《投资策略：油价跌回战前-港股策略周观察》 2026-06-29

下载日志已记录，仅供内部参考

内容目录

1. 行业动态.....3
2. 一级市场.....3
3. 市场表现.....5
4. 相关性.....8
5. 流动性.....10
6. 估值.....11
7. 风险提示.....12

图表目录

图 1：一级市场 REITs 持续扩容.....3
图 2：REITs 上市首日涨跌幅&市值.....4
图 3：C-REITs 发行 21 年首批试点，22 年底层资产扩围，23 年发行节奏趋缓，24 年发行节奏加快，目前已进入常态化发行阶段，26 年扩围至商业地产.....4
图 4：各大类资产本周表现对比.....5
图 5：REITs 指数趋势.....5
图 6：中证 REITs 指数对比沪深 300.....5
图 7：中证 REITs 指数对比中证全债.....6
图 8：中证 REITs 指数对比南华商品指数.....6
图 9：各大类资产历史表现对比.....6
图 10：REIT 细分类别历史表现对比.....7
图 11：REITs 指数和大类资产近 20 日、60 日和 250 日相关性.....8
图 12：REITs 内部相关性.....8
图 13：中证 REITs 指数与沪深 300 以及中证全债 20 日相关性.....9
图 14：中证 REITs 指数与南华商品指数以及黄金 20 日相关性.....9
图 15：REITs 细分类别历史成交额.....10
图 16：REITs 细分类别历史成交量.....10
图 17：REITs 细分类别历史换手率.....10
图 18：REITs 中债估值收益率及 P/NAV.....11

下载日志已记录，仅供内部参考

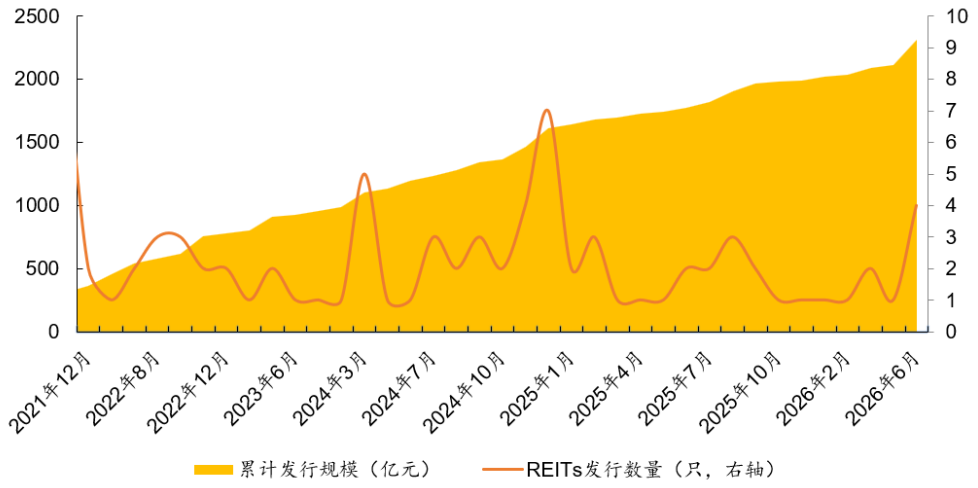
1. 行业动态

7 月 1 日，南方、易方达、华夏、中金四家基金公司旗下首批 REITs 指数基金同步发行。新产品落地补齐了市场指数化工具短板，一经开售便受到市场关注。其中，南方基金旗下产品率先实现“一日售罄”，并提前结募，展示出投资者对 REITs 指数化配置的认可。REITs 指数基金的推出，填补了 REITs 市场指数化投资领域的空白，推动 REITs 投资进入指数化、工具化、体系化发展新阶段。REITs 上市五年来，市场经历稳步迭代：2020 年基础设施 REITs 试点启动，聚焦交通、能源、市政等领域；2021 年首批产品上市，市场基石基本成型；2022 年中证 REITs 全收益指数发布，反映沪深市场上市 REITs 的整体表现；2024 年市场进入常态化发行，资产类型、参与主体持续丰富；2025 年商业不动产试点开闸，形成“基础建设+商业不动产”双轮驱动格局；2026 年 REITs 指数基金问世，完成从单品投资到指数化配置的生态闭环。

2. 一级市场

截至 2026 年 7 月 3 日，上市 REITs 发行规模达 2317 亿元，共发行 86 只。

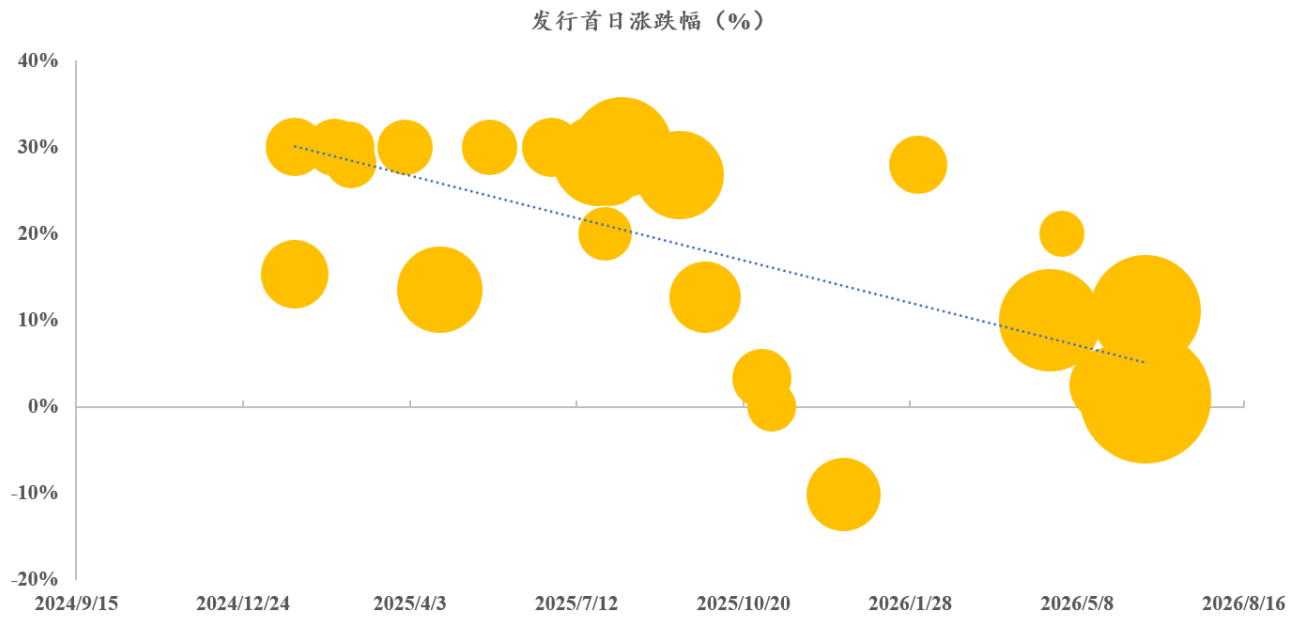
图 1：一级市场 REITs 持续扩容



资料来源：iFind，天风证券研究所

下载日志已记录，仅供内部参考

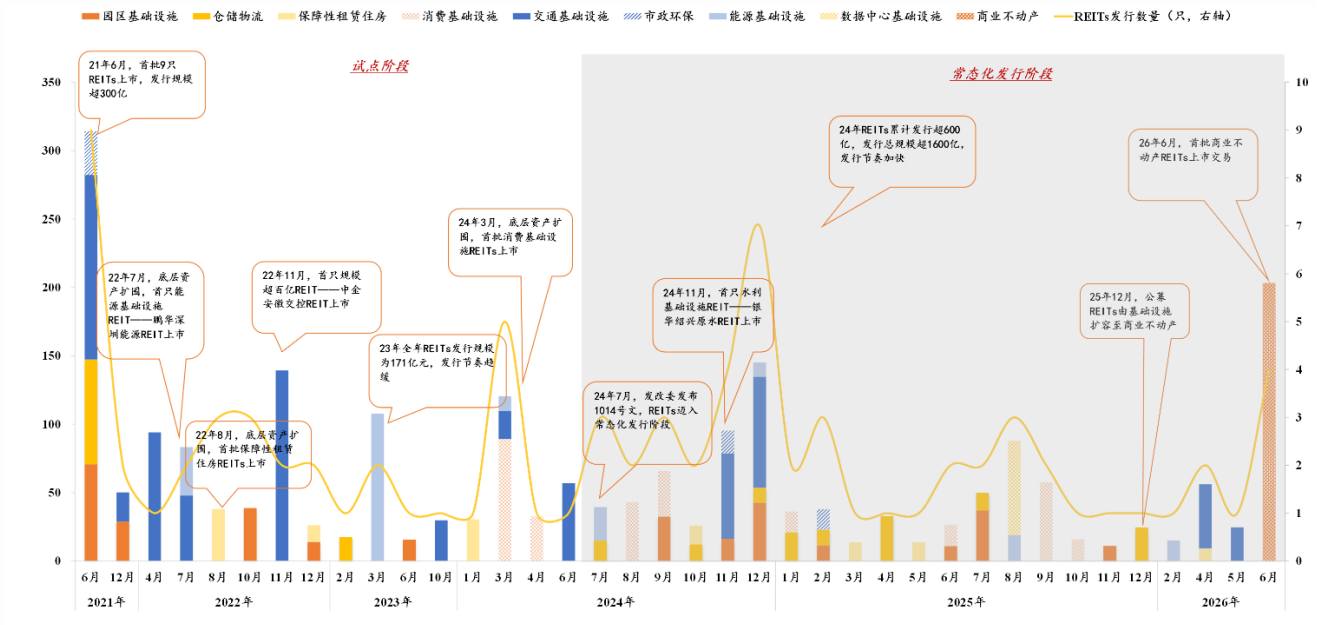
图 2：REITs 上市首日涨跌幅&市值



资料来源：iFind，天风证券研究所

备注：气泡大小表示新上市 REITs 市值大小

图 3：C-REITs 发行 21 年首批试点，22 年底层资产扩围，23 年发行节奏趋缓，24 年发行节奏加快，目前已进入常态化发行阶段，26 年扩围至商业地产



资料来源：iFind，发改委，天风证券研究所

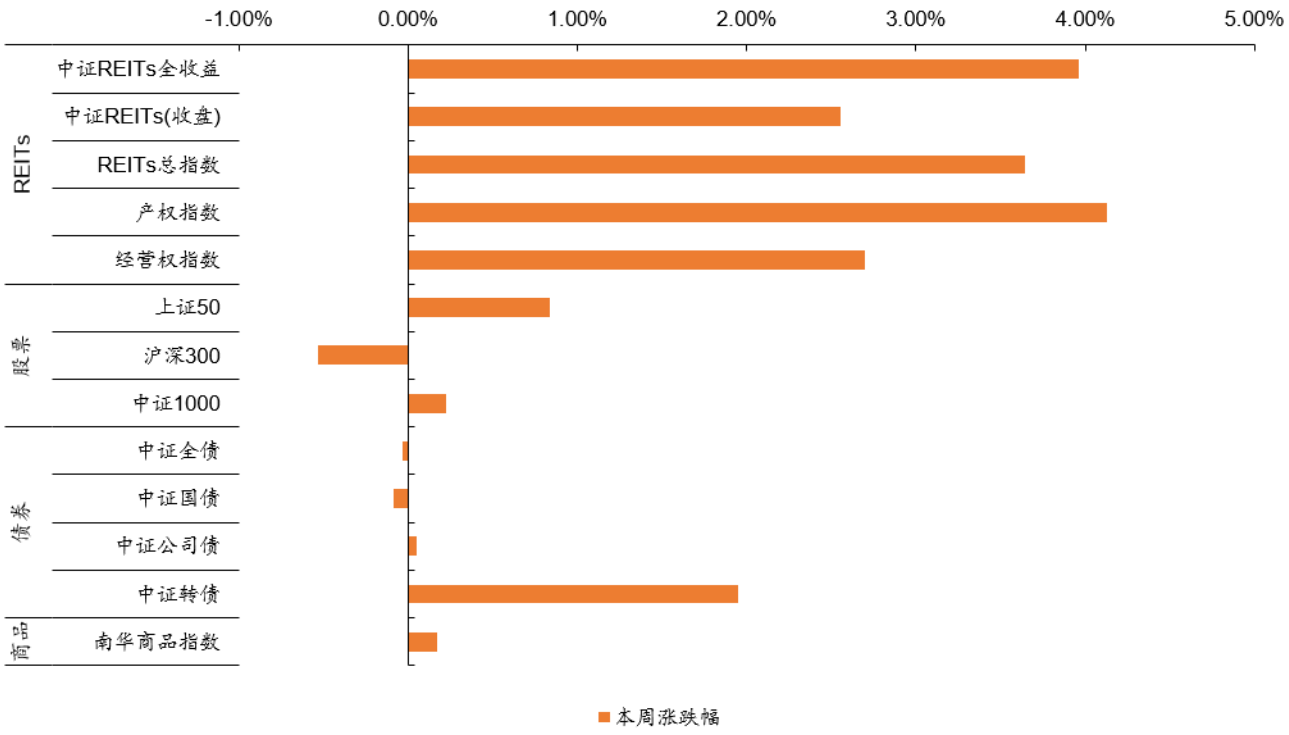
备注：发行规模单位为亿元

下载日志已记录，仅供内部参考

3. 市场表现

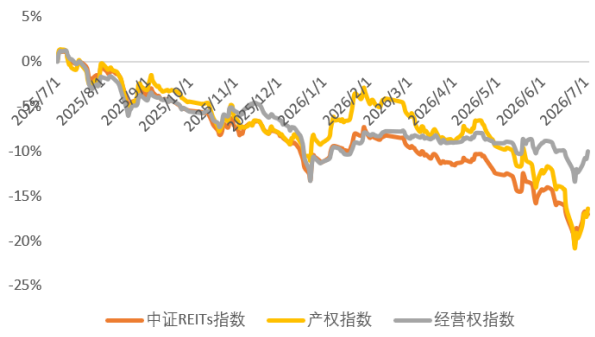
本周(2026.6.29-2026.7.3),中证 REITs 全收益指数上涨 3.96%,REITs 总指数上涨 3.64%，产权 REITs 指数上涨 4.13%，经营权 REITs 指数上涨 2.70%。大类资产角度，REITs 总指数跑赢沪深 300 指数 4.18 个百分点,跑赢中证全债指数 3.68 个百分点,跑赢南华商品指数 3.47 个百分点。个券层面，中金普洛斯 REIT、中银中外运仓储物流 REIT、嘉实物美消费 REIT 领涨，涨跌幅分别为 12.70%、10.53%、10.52%。华安张江产业园 REIT、华夏金隅智造工场 REIT、汇添富上海地产商业 REIT 领跌，涨跌幅分别为-4.31%、-2.92%、-2.92%。

图 4：各大类资产本周表现对比



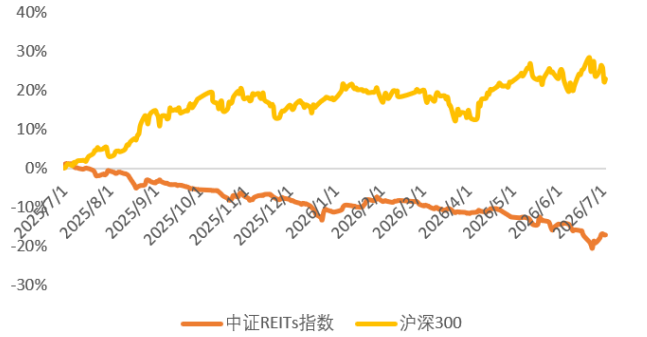
资料来源：iFind，天风证券研究所

图 5：REITs 指数趋势



资料来源：iFind，天风证券研究所

图 6：中证 REITs 指数对比沪深 300



资料来源：iFind，天风证券研究所

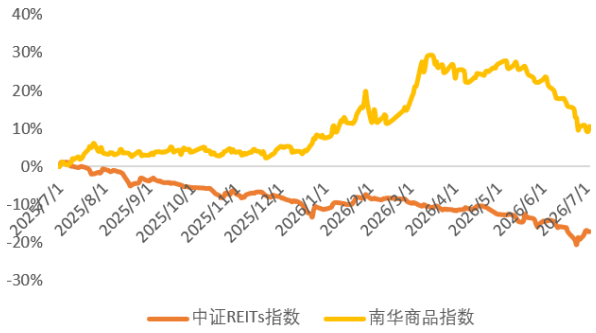
下载日志已记录，仅供内部参考

图 7：中证 REITs 指数对比中证全债



资料来源：iFind，天风证券研究所

图 8：中证 REITs 指数对比南华商品指数



资料来源：iFind，天风证券研究所

图 9：各大类资产历史表现对比

		本周涨跌幅	20日涨跌幅	60日涨跌幅	250日涨跌幅	YTD涨跌幅
REITs	中证REITs全收益	3.96%	-1.84%	-3.06%	-12.65%	1.49%
	中证REITs(收盘)	2.56%	-3.30%	-6.41%	-18.60%	-7.84%
	REITs总指数	3.64%	-3.78%	-6.14%	-16.32%	4.69%
	产权指数	4.13%	-4.98%	-8.51%	-18.74%	5.16%
	经营权指数	2.70%	-1.27%	-1.09%	-11.51%	4.76%
股票	上证50	0.84%	1.38%	3.56%	9.18%	9.18%
	沪深300	-0.54%	-1.28%	9.04%	25.51%	23.06%
	中证1000	0.23%	2.38%	14.39%	41.83%	44.70%
债券	中证全债	-0.03%	-0.04%	1.24%	1.44%	2.74%
	中证国债	-0.09%	-0.04%	1.21%	0.43%	1.48%
	中证公司债	0.05%	0.23%	0.94%	2.84%	4.50%
	中证转债	1.95%	0.64%	3.23%	16.54%	22.28%
商品	南华商品指数	0.17%	-9.22%	-11.78%	7.88%	8.35%

资料来源：iFind，天风证券研究所

下载日志已记录，仅供内部参考

图 10：REIT 细分类别历史表现对比

资产类型	名称	本周涨跌幅	20日涨跌幅	60日涨跌幅	250日涨跌幅	YTD涨跌幅	上市至今涨跌幅
园区基础设施	东吴苏园产业REIT	4.05%	-1.30%	-4.68%	-21.61%	-8.44%	-15.49%
	华安张江产业园REIT	-4.31%	-9.41%	-12.70%	-25.33%	-17.20%	-18.30%
	博时招商蛇口产业园REIT	3.83%	-6.61%	-14.29%	-23.51%	-13.56%	-15.66%
	建信中关村产业园REIT	-1.00%	-18.59%	-37.89%	-44.17%	-38.84%	-58.41%
	华夏合肥高新产园REIT	4.40%	-14.64%	-31.45%	-48.00%	-36.92%	-44.91%
	国泰海通临港创新产业园REIT	5.03%	-2.84%	-14.42%	-24.15%	-15.93%	2.92%
	国泰海通东久新经济REIT	6.17%	-2.51%	-5.75%	-6.13%	-0.03%	40.99%
	华夏杭州和达高科产园REIT	3.30%	-4.29%	-13.06%	-21.96%	-12.09%	-23.86%
	中金湖北科投光谷REIT	4.87%	-6.16%	-19.11%	-36.10%	-21.95%	-39.07%
	博时津开科工产业园REIT	0.23%	-8.85%	-13.52%	-16.16%	-12.61%	-31.81%
	易方达广州开发区高新产业园REIT	0.30%	-11.54%	-21.64%	-43.13%	-27.02%	-44.07%
	中金联东科创REIT	9.72%	-6.92%	-4.47%	-11.31%	-3.02%	18.89%
	华泰南京建邺REIT	1.67%	-3.25%	-11.24%	-32.48%	-12.55%	0.42%
	中金重庆两江REIT	2.69%	-14.87%	-21.20%	-40.11%	-22.09%	-10.49%
	广发成都高投产业园REIT	-0.66%	-6.23%	-16.87%	-33.54%	-16.67%	-6.78%
	招商科创REIT	3.42%	-12.05%	-25.51%	-30.20%	-22.76%	-24.84%
	华夏金隅智造工场REIT	-2.92%	-14.52%	-21.93%	-32.20%	-20.56%	13.71%
	中金亦庄产业园REIT	8.93%	-9.75%	-17.03%		-16.22%	14.36%
	创金合信首农REIT	2.77%	-8.56%	-22.39%		-20.26%	4.45%
	中信建投沈阳国际软件园REIT	3.69%	-8.59%	-13.94%		-9.12%	-9.28%
能源基础设施	鹏华深圳能源REIT	1.19%	-0.78%	6.03%	-4.97%	6.29%	40.58%
	中信建投国家电投新能源REIT	1.19%	1.53%	-3.61%	-7.26%	-2.98%	34.13%
	中航京能国际能源REIT	2.75%	-1.94%	-4.68%	-17.66%	-2.95%	31.87%
	嘉实中国电建清洁能源REIT	5.32%	-3.71%	-5.87%	-10.73%	-2.87%	59.81%
	华夏特变电工新能源REIT	2.13%	-5.30%	-5.78%	-15.21%	-0.53%	43.04%
	中信建投明阳智能新能源REIT	2.80%	-5.21%	-13.72%	-32.48%	-13.18%	12.88%
	工银蒙能清洁能源REIT	0.08%	-2.39%	-13.02%	-26.31%	-5.19%	31.06%
	华夏华电清洁能源REIT	3.17%	-1.95%	1.54%		-2.76%	14.40%
	华夏中核清洁能源REIT	1.35%	0.05%	-0.96%		27.08%	27.08%
仓储物流	中金普洛斯REIT	12.70%	-2.31%	-18.05%	-33.22%	23.06%	-21.23%
	红土创新盐田港REIT	4.57%	-0.93%	-5.50%	3.29%	-3.23%	16.65%
	嘉实京东仓储基础设施REIT	3.98%	-1.31%	-0.40%	-4.11%	-2.20%	14.06%
	华夏深国际REIT	6.59%	-1.74%	-2.52%	-10.80%	1.42%	23.55%
	华泰宝湾物流REIT	6.52%	-0.08%	-7.53%	-18.60%	-5.76%	-2.21%
	华安外高桥REIT	9.18%	-10.18%	-17.23%	-25.45%	16.25%	14.46%
	中航易商仓储物流REIT	4.65%	-9.63%	-16.77%	-33.47%	19.93%	-4.85%
	汇添富九州通医药REIT	4.76%	0.98%	-3.40%	-6.79%	-2.05%	44.43%
	南方顺丰物流REIT	5.88%	-5.03%	-9.52%		14.54%	7.15%
	中银中外运仓储物流REIT	10.53%	-3.25%	-10.32%		-9.18%	14.99%
	华夏安博仓储REIT	4.55%	-0.06%	-7.79%		10.12%	-13.41%
保障性租赁住房	华夏北京保障房REIT	1.55%	-1.19%	-0.79%	-10.48%	-2.13%	77.28%
	中金厦门安居REIT	4.01%	-0.53%	-2.23%	-18.46%	-6.70%	69.52%
	红土创新深圳安居REIT	1.39%	-2.58%	-0.86%	-15.97%	-4.29%	52.16%
	华夏基金华润有巢REIT	4.58%	1.36%	-1.14%	-19.96%	-6.12%	42.39%
	国泰海通城投宽庭保租房REIT	3.29%	0.03%	-0.42%	-10.77%	-2.31%	33.32%
	招商基金招商蛇口租赁住房REIT	3.81%	-2.39%	-2.72%	-15.66%	-3.21%	32.14%
	汇添富上海地产租赁住房REIT	3.42%	3.07%	-4.99%	-21.19%	-6.45%	25.58%
	华泰苏州恒泰租赁住房REIT	5.56%	-1.18%	0.34%		-2.89%	31.72%
	中航北京昌保租赁住房REIT	-0.22%	-2.13%			14.85%	14.85%
市政环保	富国首创水务封闭式REIT	3.64%	-1.93%	-1.33%	0.52%	2.64%	34.49%
	中航首钢绿能REIT	2.06%	-2.62%	-5.30%	-5.75%	-1.74%	27.22%
	银华绍兴原水水利REIT	7.67%	-0.83%	1.41%	-10.82%	6.13%	52.66%
	国泰海通济南能源供热REIT	3.79%	1.32%	0.05%	-16.70%	1.31%	55.12%
交通基础设施	浙商沪杭甬REIT	6.21%	-0.96%	-4.57%	-23.23%	-4.76%	0.05%
	平安广交投广河高速REIT	1.90%	-1.42%	-1.79%	-12.19%	-0.26%	-13.12%
	华夏越秀高速公路REIT	4.21%	-5.25%	-10.21%	-19.81%	-7.43%	-7.66%
	华夏中国交建高速REIT	3.61%	-0.18%	7.93%	5.71%	13.38%	-22.39%
	国金中国铁建高速REIT	4.93%	-0.01%	-7.77%	-9.99%	-4.06%	17.01%
	华泰江苏交控REIT	3.47%	-1.97%	-4.68%	-15.01%	3.89%	5.16%
	中金安徽交控REIT	6.13%	0.70%	-2.62%	-22.87%	-7.13%	-22.54%
	中金山东高速REIT	3.96%	5.69%	20.23%	3.85%	18.53%	47.68%
	易方达深高速REIT	-1.76%	-1.82%	-1.31%	-5.93%	2.46%	17.74%
	工银河北高速REIT	-0.69%	-5.44%	-9.02%	-9.97%	-6.77%	-1.39%
	华夏南京交通高速公路REIT	-1.49%	-4.26%	-11.82%	-23.35%	15.55%	18.15%
	招商高速公路REIT	3.62%	6.27%	4.90%	-6.87%	12.10%	29.78%
	平安宁波交投REIT	4.36%	-0.25%	-7.62%	-18.88%	-7.50%	13.15%
	东方红隧道股份高速公路REIT	0.20%	-1.76%			8.33%	8.33%
	易方达广西北投高速REIT	0.30%				2.41%	2.41%
消费基础设施	华夏华润消费REIT	3.74%	-1.11%	-2.08%	-0.57%	0.70%	54.79%
	嘉实物美消费REIT	10.52%	-5.77%	-7.27%	-11.88%	-2.73%	74.05%
	华夏金茂消费REIT	2.75%	-4.04%	-6.20%	-1.53%	-2.79%	50.31%
	中金印力消费REIT	9.24%	-6.98%	-7.61%	-11.28%	-6.65%	28.73%
	华安百联消费REIT	6.79%	-2.60%	-10.56%	-13.98%	-1.66%	36.18%
	华夏首创奥莱REIT	3.45%	-1.56%	3.94%	-3.27%	7.05%	78.40%
	华夏大悦城消费REIT	6.10%	-3.16%	-8.92%	-15.32%	-1.06%	44.38%
	易方达华威农贸市场REIT	3.65%	-2.34%	-5.99%	-17.02%	-3.01%	57.63%
	中金中国绿发消费REIT	8.43%	-2.99%	-2.02%		-5.59%	25.40%
	中金唯品会奥莱REIT	2.22%	-2.20%	-4.15%		1.53%	24.43%
	华夏凯德消费REIT	4.78%	-6.15%	-9.26%		-8.24%	4.71%
	华夏中海消费REIT	3.53%	-0.85%	-7.02%		-2.96%	3.82%
数据中心基础设施	南方万国数据中心REIT	2.66%	-4.23%	-5.81%		-2.39%	46.33%
	南方润泽科技数据中心REIT	3.05%	-3.35%	-7.64%		0.38%	46.86%
商业不动产	汇添富上海地产商业REIT	-2.92%				-9.92%	-9.92%
	中信建投首农商业REIT	3.22%				2.22%	2.22%
	国泰海通砂之船商业REIT	3.49%				17.86%	17.86%
	中金唯品会商业REIT	3.33%				3.30%	3.30%

资料来源：iFind，天风证券研究所

下载日志已记录，仅供内部参考

4. 相关性

图 11：REITs 指数和大类资产近 20 日、60 日和 250 日相关性

REITs指数	相关指数	相关系数		
		近20日	近60日	近250日
中证REITs指数	上证50	0.172	0.221	0.136
	沪深300	0.181	0.198	0.101
	中证1000	0.094	0.179	0.096
	中证全债	0.171	0.257	0.254
	中证国债	0.179	0.241	0.218
	中证公司债	-0.194	0.021	-0.127
	中证转债	0.185	0.332	0.164
	南华商品指数	-0.203	-0.049	0.031
	COMEX黄金	0.114	0.064	0.110
	ICE布油	0.276	0.135	0.107
产权指数	上证50	0.188	0.214	0.107
	沪深300	0.180	0.188	0.071
	中证1000	0.092	0.175	0.073
	中证全债	0.110	0.244	0.298
	中证国债	0.124	0.221	0.272
	中证公司债	-0.198	0.074	-0.142
	中证转债	0.288	0.367	0.163
	南华商品指数	-0.001	0.034	0.044
	COMEX黄金	0.131	0.066	0.116
	ICE布油	0.231	0.095	0.088
经营权指数	上证50	0.172	0.228	0.094
	沪深300	0.174	0.199	0.057
	中证1000	0.062	0.170	0.053
	中证全债	0.173	0.186	0.269
	中证国债	0.191	0.182	0.221
	中证公司债	-0.260	-0.016	-0.098
	中证转债	0.185	0.316	0.083
	南华商品指数	-0.064	0.024	0.012
	COMEX黄金	0.212	0.089	0.066
	ICE布油	0.306	0.043	0.052

资料来源：iFind，天风证券研究所

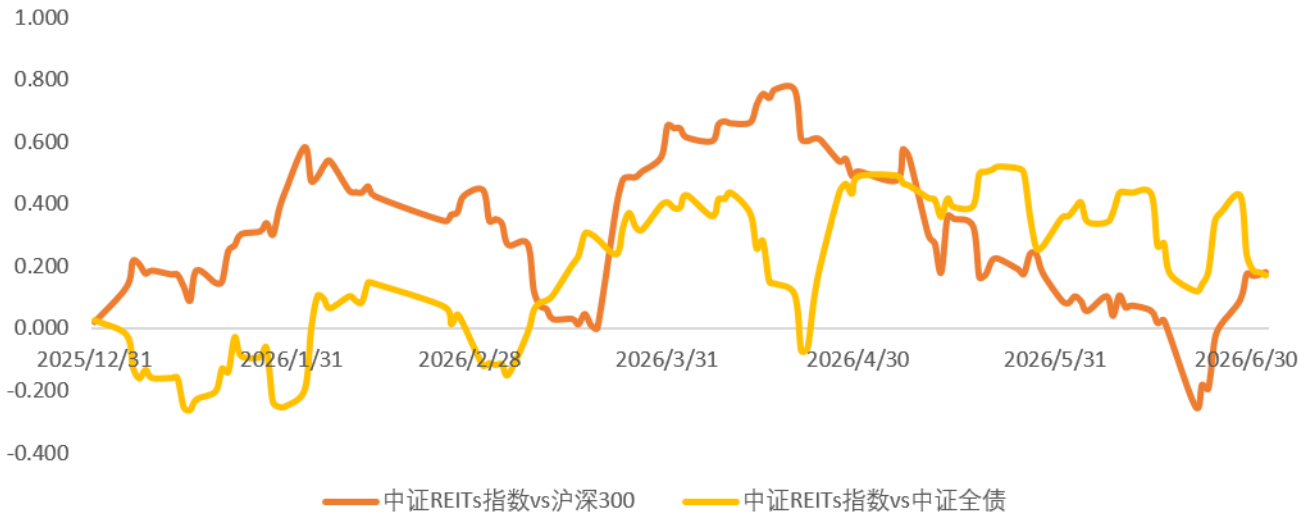
图 12：REITs 内部相关性

近20日						
	产业园区REITs指数	能源设施REITs指数	仓储物流REITs指数	保租房REITs指数	市政环保REITs指数	交通基础设施REITs指数
产业园区REITs指数	1.000	0.868	0.934	0.823	0.840	0.920
能源设施REITs指数	0.868	1.000	0.905	0.874	0.870	0.890
仓储物流REITs指数	0.934	0.905	1.000	0.915	0.903	0.876
保租房REITs指数	0.823	0.874	0.915	1.000	0.805	0.766
市政环保REITs指数	0.840	0.870	0.903	0.805	1.000	0.893
交通基础设施REITs指数	0.920	0.890	0.876	0.766	0.893	1.000
近60日						
	产业园区REITs指数	能源设施REITs指数	仓储物流REITs指数	保租房REITs指数	市政环保REITs指数	交通基础设施REITs指数
产业园区REITs指数	1.000	0.820	0.897	0.780	0.798	0.860
能源设施REITs指数	0.820	1.000	0.826	0.750	0.754	0.816
仓储物流REITs指数	0.897	0.826	1.000	0.806	0.867	0.838
保租房REITs指数	0.780	0.750	0.806	1.000	0.734	0.758
市政环保REITs指数	0.798	0.754	0.867	0.734	1.000	0.837
交通基础设施REITs指数	0.860	0.816	0.838	0.758	0.837	1.000
近250日						
	产业园区REITs指数	能源设施REITs指数	仓储物流REITs指数	保租房REITs指数	市政环保REITs指数	交通基础设施REITs指数
产业园区REITs指数	1.000	0.673	0.844	0.721	0.701	0.688
能源设施REITs指数	0.673	1.000	0.724	0.661	0.699	0.739
仓储物流REITs指数	0.844	0.724	1.000	0.717	0.751	0.741
保租房REITs指数	0.721	0.661	0.717	1.000	0.681	0.699
市政环保REITs指数	0.701	0.699	0.751	0.681	1.000	0.654
交通基础设施REITs指数	0.688	0.739	0.741	0.699	0.654	1.000

资料来源：iFind，天风证券研究所

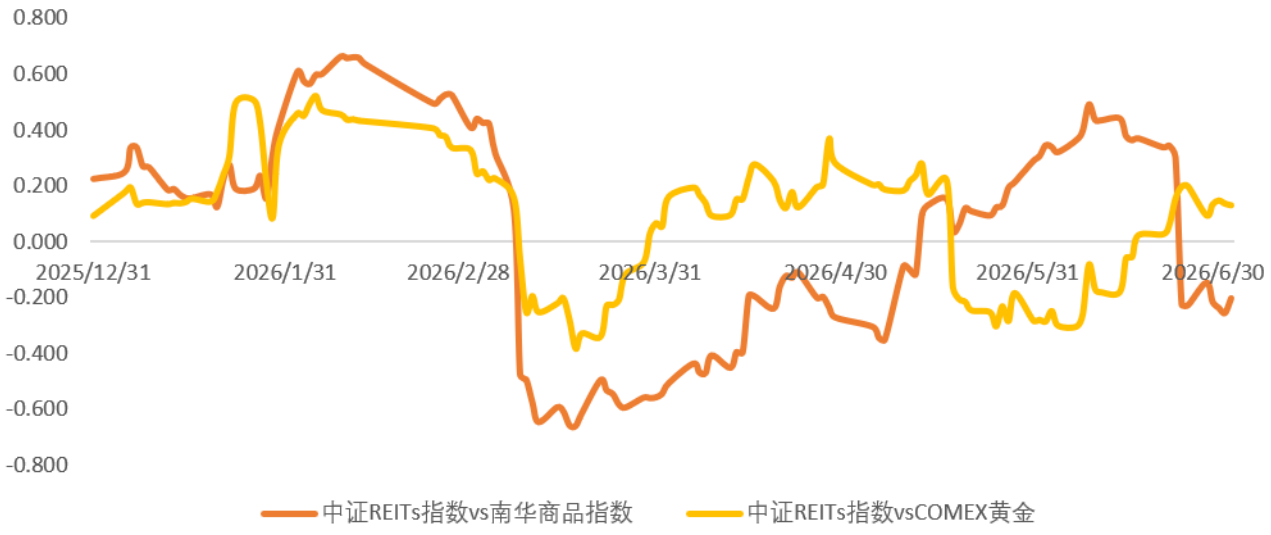
下载日志已记录，仅供内部参考

图 13：中证 REITs 指数与沪深 300 以及中证全债 20 日相关性



资料来源：iFind，天风证券研究所

图 14：中证 REITs 指数与南华商品指数以及黄金 20 日相关性



资料来源：iFind，天风证券研究所

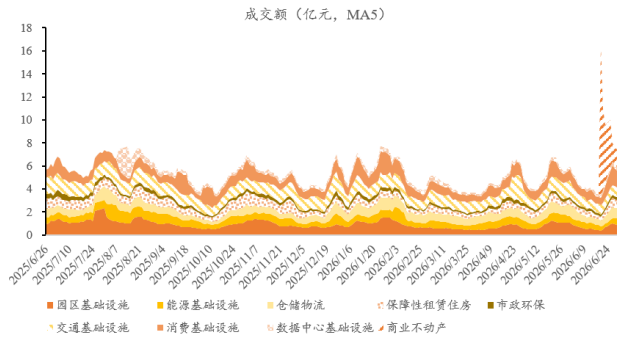
下载日志已记录，仅供内部参考

5. 流动性

流动性方面，本周 REITs 总体成交活跃度下行。

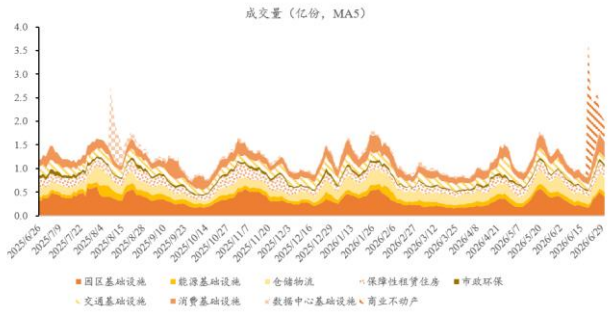
成交额方面，本周 REITs 总成交额(MA5)为 5.49 亿元，环比上周下降 30.8%，产权和经营权成交额(MA5)分别为 3.87 和 1.62 亿元，环比上周分别变化了-39.4%和 4.4%。细分来看，园区基础设施、能源基础设施、仓储物流、保障性租赁住房、市政环保、交通基础设施、消费基础设施、数据中心基础设施、商业不动产类 REITs 本周的 MA5 成交额分别为 0.76、0.59、0.7、0.49、0.18、0.86、0.98、0.23、0.71 亿元，环比上周分别变化了-26.0%、36.0%、-26.3%、-39.1%、-36.4%、1.7%、-42.8%、-22.9%、-55.5%，其中本周 MA5 成交额最大的 REITs 类型是消费基础设施，占比 17.9%。

图 15：REITs 细分类别历史成交额



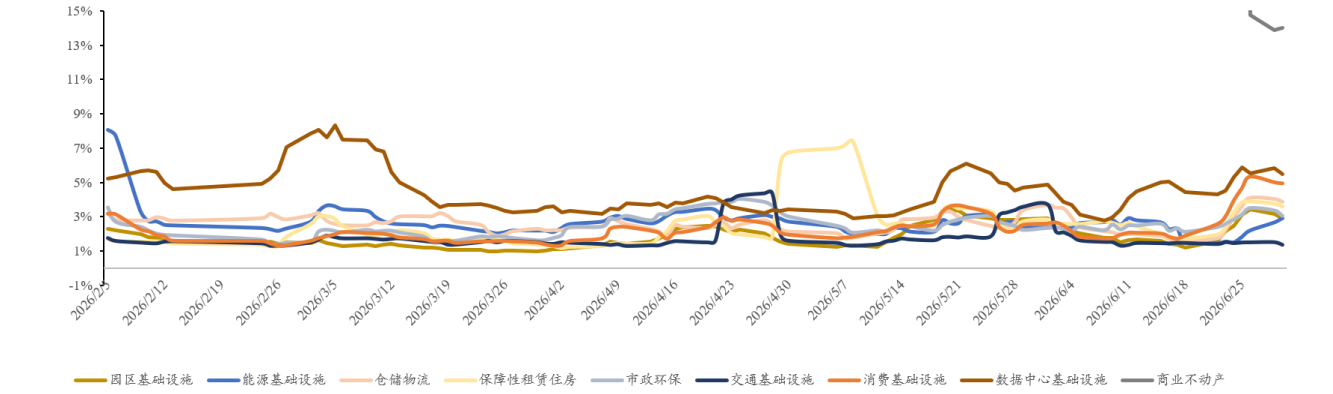
资料来源：iFind，天风证券研究所

图 16：REITs 细分类别历史成交量



资料来源：iFind，天风证券研究所

图 17：REITs 细分类别历史换手率



资料来源：iFind，天风证券研究所

下载日志已记录，仅供内部参考

6. 估值

图 18：REITs 中债估值收益率及 P/NAV

资产类型	名称	中债估值收益率(%)	历史分位数	P/NAV	历史分位数
园区基础设施	东吴苏园产业REIT	7.39	4%	0.81	6%
	华安张江光大园REIT	8.10	1%	0.77	2%
	博时招商蛇口产业园REIT	8.50	4%	0.77	4%
	建信中关村产业园REIT	8.53	0%	0.57	0%
	华夏合肥高新产园REIT	11.60	1%	0.51	1%
	国泰君安临港创新产业园REIT	6.28	43%	0.89	2%
	国泰君安东久新经济REIT	5.80	82%	1.27	66%
	华夏杭州和达高科产园REIT	8.66	1%	0.75	4%
	中金湖北科投光谷REIT	11.58	1%	0.62	1%
	博时津开产园REIT	4.41	21%	1.27	27%
	易方达广开产园REIT	12.82	1%	0.57	0%
	中金联东科创REIT	5.94	19%	1.17	31%
	华泰南京建邺REIT	6.18	2%	0.97	2%
	中金重庆两江REIT	7.50	1%	0.85	1%
	广发成都高投产业园REIT	6.18	0%	0.92	0%
	招商科创REIT	8.23	1%	0.73	1%
	华夏金隅智造工场REIT	3.80	0%	1.09	0%
	中金亦庄产业园REIT	3.42	3%	1.11	3%
	创金合信首农REIT	2.94	3%	1.01	3%
	中信建投沈阳国际软件园REIT	6.62	5%	0.85	2%
仓储物流	中金普洛斯REIT	9.32	1%	0.77	2%
	红土创新盐田港REIT	6.03	25%	1.08	51%
	嘉实京东仓储基础设施REIT	5.76	37%	1.11	60%
	华夏深国际REIT	6.05	34%	1.18	50%
	华泰紫金宝湾物流仓储REIT	6.76	16%	0.98	20%
	华安外高桥REIT	4.98	3%	1.18	5%
	中航易商仓储物流REIT	8.29	3%	0.96	3%
	汇添富九州通医药REIT	3.99	22%	1.40	31%
	南方顺丰物流REIT	6.18	4%	1.05	4%
	中银中外运仓储物流REIT	4.64	5%	1.19	5%
	华夏安博仓储REIT	6.23	16%	0.85	16%
保障性租赁住房	华夏北京保障房REIT	3.64	66%	1.34	61%
	中金厦门安居REIT	4.23	57%	1.59	71%
	红土深圳安居REIT	3.05	62%	1.43	66%
	华夏基金华润有巢REIT	4.31	60%	1.18	58%
	国君城投宽庭保障房REIT	4.84	47%	1.26	50%
	招商基金蛇口租赁住房REIT	3.37	19%	1.31	28%
	汇添富上海地产租赁住房REIT	3.99	9%	1.23	9%
	华泰苏州恒泰租赁住房REIT	3.56	14%	1.33	14%
	中航北京昌保租赁住房REIT	3.26	14%	1.15	14%
消费基础设施	华夏华润商业REIT	3.13	58%	1.54	65%
	嘉实物美消费REIT	0.60	52%	1.64	52%
	华夏金茂商业REIT	3.85	62%	1.46	68%
	中金印力消费REIT	5.05	37%	1.26	43%
	华安百联消费REIT	2.19	44%	1.34	56%
	华夏首创奥莱REIT	3.27	74%	1.70	82%
	华夏大悦城商业REIT	2.56	34%	1.42	37%
	易方达华威农贸市场REIT	2.63	19%	1.55	19%
	中金中国绿发商业REIT	3.99	6%	1.20	5%
	中金唯品会奥莱REIT	1.85	23%	1.21	5%
	华夏中海商业REIT	2.36	24%	1.02	10%
交通基础设施	沪杭甬杭徽REIT	10.70	2%	1.13	19%
	平安广交投广河高速REIT	11.85	12%	0.78	16%
	华夏越秀高速公路REIT	7.63	8%	0.85	1%
	华夏中国交建高速REIT	8.90	75%	0.81	75%
	国金中国铁建高速REIT	5.65	33%	1.08	67%
	华泰江苏交控REIT	7.00	52%	1.44	71%
	中金安徽交控REIT	10.22	28%	0.82	33%
	中金山东高速REIT	3.37	100%	1.38	100%
	易方达深高速REIT	5.25	49%	1.10	72%
	工银河北高速REIT	8.15	1%	0.95	11%
	华夏南京高速公路REIT	3.97	20%	1.12	12%
	招商高速公路REIT	3.81	88%	1.23	87%
	平安宁波交投REIT	2.83	9%	1.10	13%
	东方红隧道股份高速公路REIT	3.09	17%	1.08	25%
	易方达广西北投高速REIT	4.93	30%	1.02	33%
市政环保	富国首创水务封闭式REIT	1.03	94%	1.27	44%
	中航首钢绿能REIT	4.18	60%	1.29	21%
	银华绍兴原水水利REIT	2.10	47%	1.46	39%
	国泰君安济南能源供热REIT	2.32	28%	1.52	30%
能源基础设施	鹏华深圳能源REIT	5.02	15%	1.14	52%
	中信建投国家电投新能源REIT	3.72	67%	1.16	57%
	中航京能光伏REIT	3.47	51%	1.03	10%
	嘉实中国电建清洁能源REIT	2.52	51%	1.69	48%
	华夏特变电工新能源REIT	1.21	50%	1.21	4%
	中信建投明阳智能新能源REIT	4.42	2%	1.02	2%
	工银瑞能清洁能源REIT	0.77	16%	1.29	27%
	华夏华电清洁能源REIT	2.19	44%	1.12	19%
	华夏凯德商业REIT	4.28	6%	1.03	6%
	华夏中核清洁能源REIT	3.08	14%	1.27	34%
数据中心基础设施	南方万国数据中心REIT	2.54	29%	1.41	26%
	南方润泽科技数据中心REIT	3.22	52%	1.41	41%
商业不动产	汇添富上海地产商业REIT	4.78	0%	0.90	0%
	中信建投首农商业REIT	2.30	80%	1.02	80%
	国泰海通砂之船商业REIT	4.16	100%	1.18	100%
	中金唯品会商业REIT	4.43	100%	1.03	100%

资料来源：iFind，天风证券研究所

备注：统计时间截至 2026 年 7 月 3 日

下载日志已记录，仅供内部参考

7. 风险提示

REITs 基础资产项目未来经营情况具有不确定性；募集说明书中测算的未来现金流可能无法准确反映实际情况；募集发行进度不及预期。

下载日志已记录，仅供内部参考

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，本报告所表述的所有观点均准确地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法。我们所得报酬的任何部分不曾与，不与，也将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。

一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属天风证券股份有限公司（已获中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）及其附属机构（以下统称“天风证券”）。未经天风证券事先书面授权，不得以任何方式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容。所有本报告中使用的商标、服务标识及标记均为天风证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，天风证券不因收件人收到本报告而视其为天风证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但天风证券对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，天风证券及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，天风证券可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。

天风证券的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。天风证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。天风证券的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

特别声明

在法律许可的情况下，天风证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司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。因此，投资者应当考虑到天风证券及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

投资评级声明

类别	说明	评级	体系
股票投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	买入	预期股价相对收益 20%以上
		增持	预期股价相对收益 10%-20%
		持有	预期股价相对收益-10%-10%
		卖出	预期股价相对收益-10%以下
行业投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	强于大市	预期行业指数涨幅 5%以上
		中性	预期行业指数涨幅-5%-5%
		弱于大市	预期行业指数涨幅-5%以下

天风证券研究

北京	海口	上海	深圳
北京市西城区德胜国际中心 B 座 11 层	海南省海口市美兰区国兴大道 3 号互联网金融大厦 A 栋 23 层 2301 房	上海市虹口区东长治路 855 号北外滩金茂中心 T1 栋 19 楼	深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 71 楼
邮编：100088	邮编：570102	邮编：200082	邮编：518000
邮箱：research@tfzq.com	电话：(0898)-65365390	电话：(8621)-60256006	电话：(86755)-23915663
	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com	传真：(86755)-82571995
			邮箱：research@tfzq.com