仅供内部参考，请勿外传

中信建投证券 CHINA SECURITIES

证券研究报告·行业动态

REITs 周报（7.4-7.10）：首批四只指数基金完成募集，多单 REITs 项目加快推进

REITs

核心观点

本周中证 REITs 全收益指数下跌 0.2%，收于 980.7；全周加权日均换手率为 0.39%，较上周下跌 0.06pct，日均成交金额为 4.8 亿元，较上周下跌 12.5%。7 月 7 日，东方红申能股份新能源 REIT 向上交所申报，其底层资产为青海乌兰华扬 20 万千瓦风电项目；同日，深交所对招商资管招商蛇口 REIT 出具问询函。7 月 9 日，南方润泽科技数据中心 REIT 向深交所申报扩募，拟购入廊坊两座数据中心。7 月 10 日，上交所对中信建投广州发展清洁能源 REIT 出具反馈函。此外，平安西安高科产业园 REIT 于 7 月 4 日、华泰紫金华住安住商业不动产 REIT 于 7 月 6 日分别回复问询，两单均下调了出租率、增长率等核心估值参数。

行业动态信息

政策及新闻回顾：1）7 月 6 日，河南省政府办公厅印发相关政策措施，提出积极推进基础设施 REITs 发行。2）7 月 8 日，国家发展改革委基础设施 REITs 项目信息系统正式面向市场公开，截至 2026 年 6 月 30 日，累计推荐 133 个项目，其中 82 个已上市、10 个已完成扩募。3）7 月 9 日，首批 4 只中证 REITs 全收益指数基金全部结束募集，合计将带来不超过 12 亿元增量资金。

行情回顾：1）中证 REITs 全收益指数下跌 0.2%，收于 980.7；全周加权日均换手率为 0.39%，较上周下跌 0.06pct，日均成交金额为 4.8 亿元，较上周下跌 12.5%；2）本周产权类 REITs 下跌 0.2%，经营权类 REITs 维持不变；3）REITs 子板块中，仓储物流板块涨幅最大，为 0.3%，数据中心板块跌幅最大，为-1.5%；4）个券中，华安张江产业园 REIT 涨幅最大，为 3.9%，招商科创 REIT 跌幅最大，为-6.2%。

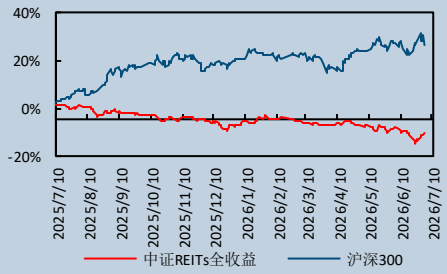
重要公告回顾：1）华泰三峡新能源 REIT 成立生效，创金合信北京国资公司 REIT 公众资金提前结束募集。2）建信中关村 REIT 发布分红公告。3）多只 REITs 发布上半年运营数据及季度经营情况。4）南方润泽科技数据中心 REIT 宣布扩募。5）中航京能国际能源 REIT 限售份额即将解禁，华夏合肥高新产园 REIT 披露增持进展。6）多只 REITs 发生基金经理、运营管理机构高管变更。7）国泰海通城投宽庭保租房 REIT 披露运营管理机构涉诉，中航北京昌保租赁住房 REIT 变更回收资金投向，国泰海通砂之船商业 REIT 完成交割审计。

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 07 月 11 日

市场表现



相关研究报告

26.07.04	【中信建投 REITs】：REITs 周报（6.27-7.03）：市场企稳反弹，二批次商业不动产 REITs 发售热度下降
26.06.27	【中信建投 REITs】：REITs 周报（6.20-6.26）：第二批商业不动产 REITs 获批，首批指数基金 7 月初发售
26.06.20	【中信建投 REITs】：REITs 周报（6.13-6.19）：首批商业不动产 REITs 上市，四只 REITs 指数基金获批
26.06.13	【中信建投 REITs】：REITs 周报（6.6-6.12）：中信建投广州发展能源 REIT 获受理，招商系两项目分别首发及扩募申报
26.06.06	【中信建投 REITs】：REITs 周报（6.1-6.5）：首单绿色循环机构间 REIT 获受理，四月份高速公路 REITs 经营分化

本报告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。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。同时请务必阅读正文之后的免责条款和声明。

仅供内部参考，请勿外传

目录

本周重要政策/新闻.....3
本周市场表现.....4
本周重要公告.....8
本周关注：两单 REITs 分别申报首发及扩募，四项目问询及回复取得进展.....15
本周在审项目情况.....19
本周主要招标信息.....38
风险分析.....39

仅供内部参考，请勿外传

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： 产权类 REITs 分派率利差历史分位走势 4
图表 5： 经营权类 REITs IRR 利差历史分位走势 4
图表 6： 近 30 个交易日 REITs 换手率 4
图表 7： 近 30 个交易日 REITs 成交金额（亿元） 4
图表 8： REITs 市值指数（后复权，含上市首日涨跌幅及历次分红） 5
图表 9： REITs 各业态市场表现 5
图表 10： 产权 REITs 市场表现（单位：亿元） 6
图表 11： 经营权 REITs 市场表现（单位：亿元） 7
图表 12： REITs 重要公告及动态更新 8
图表 13： 招商资管招商蛇口 REIT 交易所问询意见 15
图表 14： 中信建投广州发展清洁能源 REIT 交易所反馈意见 16
图表 15： 平安西安高科产业园 REIT 反馈稿调整内容 16
图表 16： 华泰紫金华住安住商业不动产 REIT 反馈稿调整内容 17
图表 17： 基础设施 REITs 新发行项目概况 19
图表 18： 基础设施 REITs 新发行项目概况（续） 20
图表 19： 基础设施 REITs 新发行项目概况（续） 21
图表 20： 基础设施 REITs 新发行项目概况（续） 22
图表 21： 基础设施 REITs 新发行项目概况（续） 23
图表 22： 基础设施 REITs 新发行项目概况（续） 24
图表 23： 基础设施 REITs 新发行项目概况（续） 25
图表 24： 商业不动产 REITs 新发行项目概况 26
图表 25： 商业不动产 REITs 新发行项目概况（续） 27
图表 26： 商业不动产 REITs 新发行项目概况（续） 28
图表 27： 商业不动产 REITs 新发行项目概况（续） 29
图表 28： 商业不动产 REITs 新发行项目概况（续） 30
图表 29： 商业不动产 REITs 新发行项目概况（续） 31
图表 30： 商业不动产 REITs 新发行项目概况（续） 32
图表 31： 扩募 REITs 概况 33
图表 32： 扩募 REITs 概况（续） 34
图表 33： 扩募 REITs 概况（续） 35
图表 34： 扩募 REITs 概况（续） 36
图表 35： 扩募 REITs 概况（续） 37
图表 36： 本周主要招标/拟申报信息 38

仅供内部参考，请勿外传

本周重要政策/新闻

图表1： 本周重要政策或新闻

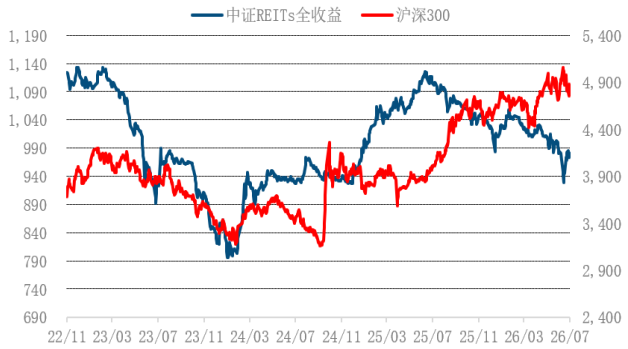
发布时间	来源/机构	会议/政策	主要内容
7 月 6 日	河南省政府办公厅	河南出台进一步促进民间投资高质量发展若干政策措施	河南省政府办公厅印发相关政策措施，提出规范实施政府和社会资本合作新机制、积极推进基础设施 REITs 发行，并持续开展优质项目公开推介，以推动民间资本创新投融资方式。
7 月 8 日	国家发展改革委	国家发展改革委基础设施 REITs 项目信息系统正式面向市场公开	国家发展改革委基础设施 REITs 项目信息系统正式面向市场公开，披露已推荐至中国证监会项目的主要信息和推荐日期。截至 2026 年 6 月 30 日，国家发展改革委累计推荐 133 个项目（含扩募项目），其中 82 个已在交易所上市、10 个已完成扩募。
7 月 9 日	证券时报	首批 4 只中证 REITs 全收益指数基金全部结束募集	截至 7 月 8 日，首批 4 只中证 REITs 全收益指数基金全部结束募集，部分产品提前结束募集或启动比例配售。按单只 3 亿元募集规模上限计算，4 只产品合计将为 REITs 市场带来不超过 12 亿元增量资金，并在成立后陆续建仓。

资料来源：政府官网，证券时报，中信建投

仅供内部参考，请勿外传

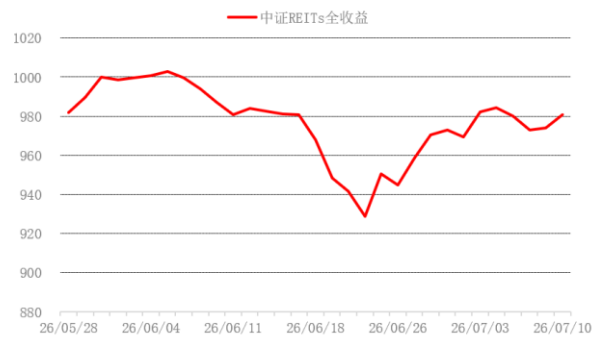
本周市场表现

图表2： REITs 指数总体情况



资料来源：Wind，中信建投

图表3： 近 30 个交易日 REITs 指数



资料来源：Wind，中信建投

图表4： 产权类 REITs 分派率利差历史分位走势



资料来源：Wind，中信建投

图表5： 经营权类 REITs IRR 利差历史分位走势



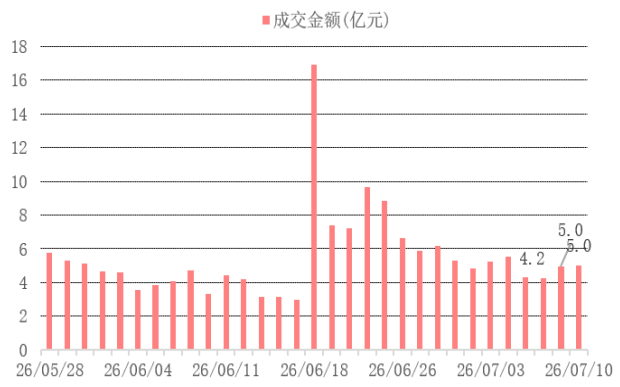
资料来源：Wind，中信建投

图表6： 近 30 个交易日 REITs 换手率



资料来源：Wind，中信建投

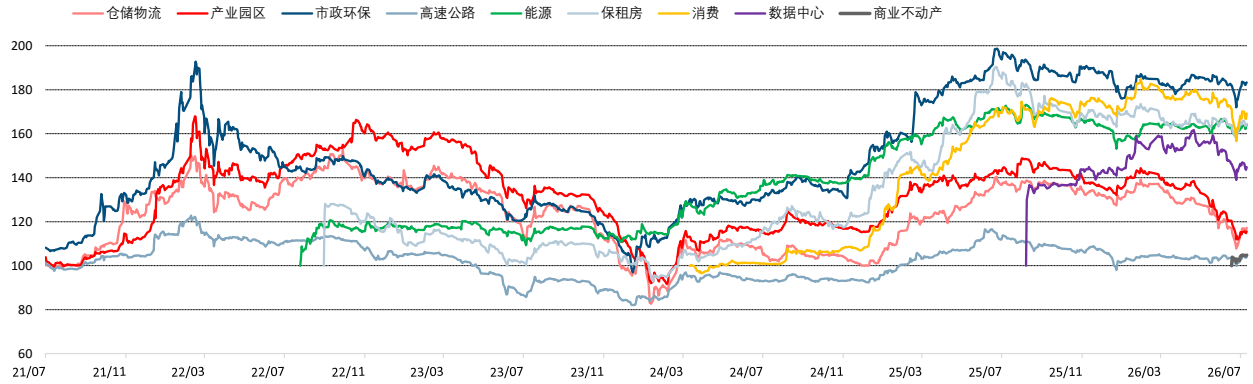
图表7： 近 30 个交易日 REITs 成交金额（亿元）



资料来源：Wind，中信建投

仅供内部参考，请勿外传

图表8： REITs 市值指数（后复权，含上市首日涨跌幅及历次分红）



资料来源：Wind，中信建投

图表9： REITs 各业态市场表现

业态	年内涨跌幅	月内涨跌幅	周内涨跌幅	历史分位数（收益率与10Y国债利率差）	周日均交易额（亿元）	周日均换手率
产权	-5.5%	0.7%	-0.2%	94.0%	3.16	0.47%
经营权	3.3%	1.4%	0.0%	56.8%	1.64	0.33%
仓储物流	-10.4%	2.1%	0.3%	94.6%	0.64	0.48%
产业园区	-14.5%	0.9%	0.3%	99.1%	0.67	0.38%
市政环保	4.2%	1.6%	-0.2%	34.1%	0.21	0.51%
高速公路	2.2%	1.4%	-0.1%	60.5%	1.00	0.30%
能源	4.9%	1.4%	0.2%	59.7%	0.44	0.34%
保租房	-2.5%	-0.7%	-0.7%	67.2%	0.45	0.45%
消费	-0.7%	0.6%	-0.5%	58.1%	0.88	0.45%
数据中心	0.9%	-1.0%	-1.5%	77.3%	0.21	0.73%
商业不动产	4.8%	0.9%	0.0%	6.6%	0.31	0.55%

资料来源：Wind，中信建投

仅供内部参考，请勿外传

图表10： 产权 REITs 市场表现（单位：亿元）

名称	7月10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)	7月6日周一涨跌幅	7月7日周二涨跌幅	7月8日周三涨跌幅	7月9日周四涨跌幅	7月10日周五涨跌幅	本周收盘价走势	本周成交量
A. 产权类	1,434	2021-06-21	13.6%	-6.1%	-0.2%	4.6%	0.1%	-0.5%	-0.7%	0.0%	0.9%		
A1产业园区	299	2021-06-21	-12.6%	-16.4%	0.3%	5.6%	0.4%	0.0%	-0.4%	-0.2%	0.6%		
东吴苏园产业REIT	24	2021-06-21	-32.3%	-9.1%	-0.8%	5.6%	0.1%	0.2%	-0.4%	-0.7%	0.1%		
博时蛇口产园REIT	23	2021-06-21	-30.6%	-14.7%	-1.3%	5.2%	0.6%	-0.3%	-1.0%	-0.6%	-0.1%		
华安张江产业园REIT	20	2021-06-21	-29.0%	-15.9%	3.9%	5.1%	2.3%	-0.2%	-0.1%	0.9%	1.0%		
建信中关村REIT	11	2021-12-17	-61.9%	-38.0%	2.7%	3.8%	1.0%	0.1%	-1.5%	-0.3%	3.4%		
华夏合肥高新REIT	7	2022-10-10	-52.5%	-35.6%	2.1%	7.2%	0.5%	0.1%	-0.2%	-0.6%	2.3%		
国泰海通临港创新产业园REIT	22	2022-10-13	-8.1%	-15.4%	0.6%	5.2%	-0.3%	1.6%	-0.3%	-0.3%	-0.1%		
国泰海通东久新经济REIT	23	2022-10-14	20.4%	-2.2%	-2.2%	4.3%	-1.4%	-0.3%	-1.2%	-0.2%	1.0%		
华夏和达高科REIT	9	2022-12-27	-34.9%	-11.6%	0.6%	5.9%	1.8%	0.1%	-0.7%	-0.9%	0.4%		
中金湖北科投光谷REIT	8	2023-06-30	-47.0%	-24.4%	-0.6%	6.7%	2.2%	0.2%	-2.6%	-1.6%	1.2%		
博时津开产园REIT	15	2024-09-19	25.4%	-12.1%	0.6%	5.4%	-0.4%	-0.5%	0.0%	0.2%	1.3%		
易方达广开产园REIT	11	2024-09-23	-46.8%	-27.6%	1.6%	6.3%	1.2%	0.4%	-0.9%	0.0%	0.9%		
中金联东科创REIT	18	2024-11-05	12.1%	-4.8%	-0.8%	4.6%	-0.5%	0.3%	-0.4%	-1.2%	0.9%		
华泰南京建邺REIT	9	2024-12-03	-7.8%	-15.5%	-3.4%	5.7%	-1.2%	-1.6%	0.0%	-0.7%	0.2%		
中金重庆两江REIT	9	2024-12-11	-13.8%	-22.2%	1.1%	6.2%	-0.3%	0.6%	0.3%	1.1%	-0.6%		
广发成都高投产业园REIT	11	2024-12-19	-12.5%	-16.4%	0.3%	5.9%	0.3%	0.0%	0.0%	-0.3%	0.3%		
招商科创REIT	6	2024-12-31	-34.3%	-27.5%	-6.2%	6.1%	-2.7%	-2.6%	-1.0%	-0.3%	0.3%		
华夏金隅智造工场REIT	12	2025-02-26	7.3%	-21.7%	-0.3%	6.1%	0.5%	-0.3%	-0.3%	-0.3%	0.1%		
中金亦庄产业园REIT	12	2025-06-26	14.3%	-16.3%	2.3%	5.4%	-0.2%	-1.1%	-0.1%	1.1%	2.6%		
创金合信首农REIT	38	2025-07-25	3.0%	-21.3%	1.3%	6.9%	1.9%	0.2%	-0.2%	-0.2%	-0.3%		
中信建投沈阳国际软件园REIT	9	2025-11-06	-14.0%	-12.1%	2.0%	6.1%	0.1%	-0.6%	1.4%	0.0%	1.2%		
A2仓储物流	231	2021-06-21	-4.7%	-12.0%	0.2%	5.5%	0.0%	-0.5%	-0.8%	0.4%	1.1%		
红土创新盐田港REIT	22	2021-06-21	-2.0%	-3.5%	0.6%	4.3%	-0.7%	-0.1%	-1.6%	0.0%	3.0%		
嘉实京东仓储基础设施REIT	18	2023-02-08	-0.3%	-1.4%	1.9%	4.4%	-1.4%	-0.5%	-0.8%	3.4%	0.1%		
中金普洛斯REIT	48	2021-06-21	-36.8%	-24.0%	0.3%	7.5%	1.2%	-0.6%	-0.6%	-0.9%	1.3%		
华夏深国际REIT	17	2024-07-09	15.8%	1.3%	1.1%	4.5%	-0.9%	0.1%	-0.5%	-0.4%	2.8%		
华泰宝湾物流REIT	11	2024-10-29	-7.2%	-5.5%	0.3%	5.3%	0.3%	-0.6%	-1.5%	0.1%	1.9%		
华安外高桥REIT	12	2024-12-25	9.5%	-16.0%	0.3%	5.2%	1.1%	-0.6%	-1.5%	-0.7%	2.0%		
中航易商仓储物流REIT	18	2025-01-24	-12.3%	-20.3%	-0.5%	7.0%	0.3%	-0.7%	-0.8%	-0.2%	0.8%		
汇添富九州通医药REIT	16	2025-02-27	38.1%	-2.2%	-0.1%	4.1%	-0.1%	0.0%	-0.6%	-0.5%	1.2%		
南方顺丰物流REIT	34	2025-04-21	4.2%	-14.3%	0.3%	5.1%	0.0%	-0.8%	-0.9%	1.6%	0.3%		
中银中外运仓储物流REIT	15	2025-07-29	15.7%	-8.6%	2.6%	4.7%	-0.2%	-0.4%	-0.6%	3.0%	0.8%		
华夏安博仓储REIT	20	2025-12-19	-18.1%	-13.3%	-3.5%	5.4%	-1.1%	-0.2%	-0.4%	-0.5%	-1.4%		
A3保租房	198	2022-08-31	31.5%	-4.1%	-0.7%	3.3%	0.2%	-0.6%	-0.8%	0.3%	0.3%		
中金厦门安居REIT	28	2022-08-31	49.6%	-8.7%	-0.7%	3.1%	0.1%	-0.2%	-0.8%	-0.1%	0.3%		
华夏北京保障房REIT	28	2022-08-31	56.7%	-3.8%	-1.7%	3.0%	-0.1%	-0.6%	-0.9%	0.2%	-0.3%		
红土创新深圳安居REIT	17	2022-08-31	34.8%	-5.1%	-0.2%	2.9%	0.4%	-1.3%	-0.7%	0.5%	0.9%		
华夏基金华润有巢REIT	26	2022-12-09	13.1%	-7.6%	-1.0%	3.6%	0.0%	-1.3%	-0.6%	0.7%	0.1%		
国泰海通城投宽庭保租房REIT	38	2024-01-12	24.8%	-2.2%	0.1%	3.5%	0.0%	0.0%	-0.8%	0.6%	0.4%		
招商基金蛇口租赁住房REIT	17	2024-10-23	27.6%	-1.9%	1.3%	3.5%	1.8%	-0.4%	-1.2%	0.7%	0.5%		
汇添富上海地产租赁住房REIT	16	2025-03-31	19.0%	-7.9%	-1.5%	3.3%	-0.1%	-1.2%	-0.5%	-0.2%	0.4%		
华泰苏州恒泰租赁住房REIT	17	2025-05-21	25.5%	-5.6%	-2.7%	3.0%	-0.3%	-1.0%	-1.2%	-0.4%	0.1%		
中航北京昌保租赁住房REIT	11	2026-04-29	15.0%	15.0%	0.2%	3.2%	1.0%	-0.5%	-0.9%	0.2%	0.4%		
A4消费	396	2024-03-12	33.1%	-2.9%	-0.5%	4.2%	0.0%	-1.0%	-1.0%	-0.1%	1.5%		
华夏金茂消费REIT	15	2024-03-12	37.8%	-3.1%	0.6%	4.2%	-0.4%	-0.4%	-0.4%	-0.1%	1.8%		
嘉实物美消费REIT	15	2024-03-12	57.7%	-5.6%	-0.9%	5.0%	0.3%	-1.5%	-1.2%	-0.6%	2.1%		
华夏华润消费REIT	96	2024-03-14	39.7%	-1.8%	-1.6%	3.8%	-0.1%	-1.0%	-0.9%	-0.5%	0.9%		
中金印力消费REIT	39	2024-04-30	18.6%	-7.0%	0.7%	4.8%	1.3%	-0.2%	-1.5%	-0.8%	2.0%		
华安百联消费REIT	30	2024-08-16	28.1%	-0.6%	1.0%	5.1%	-0.2%	-1.0%	-0.9%	1.3%	1.8%		
华夏首创奥莱REIT	33	2024-08-28	68.6%	4.7%	-0.3%	4.3%	-0.3%	-0.7%	-0.4%	0.0%	1.1%		
华夏大悦城消费REIT	45	2024-09-20	35.4%	-2.2%	-0.2%	4.3%	-0.4%	-0.9%	-0.4%	0.4%	1.1%		
易方达华威市场REIT	23	2025-01-24	49.8%	-4.7%	-0.3%	4.0%	-0.2%	-0.8%	-0.8%	-0.1%	1.8%		
中金中国绿发消费REIT	19	2025-06-27	18.9%	-9.5%	-2.0%	4.2%	-0.6%	-2.7%	-1.5%	0.1%	2.8%		
中金唯品会奥莱REIT	42	2025-09-12	19.7%	-1.2%	-1.5%	3.6%	0.2%	-1.4%	-1.8%	0.1%	1.5%		
华夏中海消费REIT	16	2025-10-31	3.2%	-2.6%	1.1%	4.3%	-0.8%	-0.6%	-0.5%	0.1%	2.9%		
华夏凯德消费REIT	24	2025-09-29	3.2%	-9.6%	-0.3%	4.5%	0.5%	-0.7%	-0.9%	-0.9%	1.6%		
A5数据中心	97	2025/08/08	40.4%	-2.1%	-1.5%	3.8%	-0.3%	-0.6%	-1.2%	-0.2%	0.8%		
南方润泽科技数据中心REIT	63	2025-08-08	40.4%	-1.0%	-1.4%	3.8%	0.0%	-0.8%	-1.6%	0.0%	1.0%		
南方万国数据中心REIT	34	2025-08-08	40.4%	-4.0%	-1.6%	3.7%	-0.9%	-0.2%	-0.4%	-0.7%	0.5%		
商业不动产	212	2025/06/18	5.4%	5.4%	0.0%	4.6%	-0.1%	-0.1%	-0.1%	0.0%	0.3%		
汇添富上海地产商业REIT	37	2026-06-18	-10.3%	-10.3%	-0.5%	4.7%	-0.4%	0.3%	-0.1%	-0.1%	0.0%		
中信建投首农商业REIT	31	2026-06-18	1.5%	1.5%	-0.7%	5.7%	-0.2%	-0.2%	-0.5%	0.0%	0.1%		
国泰海通砂之船商业REIT	65	2026-06-18	17.7%	17.7%	-0.1%	4.3%	0.0%	-0.5%	-0.2%	0.0%	0.6%		
中金唯品会商业REIT	80	2026-06-18	4.0%	4.0%	0.7%	4.4%	0.1%	0.0%	0.1%	0.1%	0.4%		

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 86 只上市 REITs 的市场表现，故可能与中证 REITs 全收益指数（含 51 只成分券，有 35 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。

仅供内部参考，请勿外传

图表11： 经营权 REITs 市场表现（单位：亿元）

名称	7月10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)	7月6日周一涨跌幅	7月7日周二涨跌幅	7月8日周三涨跌幅	7月9日周四涨跌幅	7月10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/经营收益权类	938	2021-06-21	-6.5%	-0.3%	0.0%	8.8%	0.2%	-0.3%	-0.5%	0.2%	0.4%		
B1市政环保	75	2021-06-21	23.7%	1.5%	-0.2%	6.3%	-0.2%	-0.4%	-0.2%	0.4%	0.3%		
富国首创水务REIT	18	2021-06-21	-3.4%	-1.4%	0.4%	10.2%	0.4%	0.1%	-0.1%	-0.3%	0.3%		
中航首钢绿能REIT	12	2021-06-21	-13.7%	-1.7%	0.0%	6.2%	-0.3%	0.2%	-0.5%	0.4%	0.2%		
银华绍兴原水水利REIT	24	2024-11-08	42.1%	6.3%	0.1%	4.6%	-0.4%	-0.5%	-0.4%	0.5%	0.9%		
国泰海通济南能源供热REIT	22	2025-02-17	45.5%	0.2%	-1.1%	4.9%	-0.5%	-1.0%	0.0%	0.7%	-0.3%		
B2高速公路	597	2021-06-21	-16.2%	-0.4%	-0.1%	10.3%	0.4%	-0.4%	-0.3%	0.0%	0.3%		
平安广州广河REIT	55	2021-06-21	-39.6%	-2.0%	0.2%	9.4%	1.4%	-0.5%	-0.9%	-0.1%	0.4%		
华夏越秀高速REIT	15	2021-12-14	-31.3%	-8.3%	-0.9%	8.0%	0.3%	-0.8%	-0.8%	0.3%	0.0%		
浙商沪杭甬REIT	27	2021-06-21	-39.1%	-6.0%	-1.3%	15.6%	1.0%	-1.3%	-1.0%	-0.1%	0.0%		
华夏中国交建REIT	59	2022-04-28	-37.4%	11.7%	-1.5%	4.8%	-0.6%	-0.4%	-0.7%	-0.3%	0.4%		
国金中国铁建REIT	39	2022-07-08	-18.6%	-2.0%	2.1%	11.5%	1.3%	-0.3%	0.0%	0.6%	0.4%		
华泰江苏交控REIT	24	2022-11-15	-22.5%	4.5%	0.6%	12.7%	0.9%	0.4%	-0.1%	-1.0%	0.4%		
中金安徽交控REIT	60	2022-11-22	-45.2%	-11.3%	0.3%	9.7%	0.6%	-0.4%	-0.8%	-0.1%	1.0%		
中金山东高速REIT	34	2023-10-27	12.4%	13.9%	-0.8%	5.8%	0.2%	-0.5%	-0.5%	0.1%	-0.1%		
易方达深高速REIT	19	2024-03-29	-7.4%	3.6%	1.1%	12.6%	0.2%	-0.4%	0.9%	-0.2%	0.7%		
工银河北高速REIT	46	2024-06-28	-19.1%	-7.3%	-0.6%	8.7%	-0.5%	-0.2%	0.1%	0.2%	-0.2%		
华夏南京交通高速公路REIT	27	2024-11-01	-1.5%	-17.4%	-2.2%	11.0%	0.0%	-0.6%	-0.5%	0.0%	-1.1%		
招商高速公路REIT	38	2024-11-21	9.2%	12.7%	0.5%	8.4%	1.5%	-0.5%	-0.1%	-0.4%	0.1%		
平安宁波交投REIT	80	2024-12-26	-0.7%	-7.2%	0.3%	13.4%	0.2%	-0.7%	0.1%	0.1%	0.6%		
东方红隧道股份高速公路REIT	51	2026-04-22	8.5%	8.5%	0.1%	14.3%	0.0%	-0.1%	-0.1%	0.1%	0.3%		
易方达广西北投高速REIT	25	2026-05-26	2.3%	2.3%	-0.1%	8.5%	0.4%	-0.4%	0.0%	0.1%	-0.2%		
B3能源	265	2023-03-29	6.7%	-0.5%	0.2%	6.2%	-0.2%	0.0%	-0.9%	0.7%	0.6%		
中航京能国际能源REIT	57	2023-03-29	-3.3%	-6.4%	-0.3%	7.6%	0.0%	-0.3%	-1.1%	0.3%	0.8%		
鹏华深圳能源REIT	34	2022-07-26	-3.2%	6.3%	0.0%	7.2%	-0.3%	0.0%	-0.6%	0.1%	0.7%		
中信建投国家电投新能源REIT	80	2023-03-29	1.8%	-2.6%	0.4%	3.8%	-0.8%	0.4%	-0.8%	1.7%	-0.1%		
嘉实中国电建清洁能源REIT	16	2024-03-28	46.8%	-2.1%	0.8%	5.8%	1.7%	-0.9%	-0.6%	-0.2%	0.8%		
华夏特变电工新能源REIT	15	2024-07-02	25.3%	2.9%	3.4%	8.3%	-0.1%	0.9%	0.1%	0.7%	1.7%		
中信建投明阳智能新能源REIT	11	2024-07-23	-11.8%	-17.9%	-2.6%	8.3%	-0.6%	-1.2%	-2.1%	-0.2%	1.5%		
工银蒙能清洁能源REIT	12	2024-12-10	12.9%	-6.4%	-1.2%	13.0%	0.8%	-0.7%	0.0%	-1.8%	0.6%		
华夏华电清洁能源REIT	21	2025-08-01	12.4%	-2.1%	0.7%	5.3%	-0.1%	0.3%	-1.3%	1.2%	0.7%		
华夏中核清洁能源REIT	19	2026-02-02	27.6%	27.6%	0.4%	4.0%	-0.4%	-0.5%	-1.0%	0.7%	1.6%		

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 86 只上市 REITs 的市场表现，故可能与中证 REITs 全收益指数（含 51 只成分券，有 35 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。

仅供内部参考，请勿外传

本周重要公告

图表12： 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
7 月 4 日	国泰海通城投宽庭保租房 REIT	关于运营管理机构涉及诉讼事项的公告	本基金运营管理机构作为原告，就城投宽庭湾谷社区租赁住房的租金拖欠问题，起诉上海建信住房服务有限责任公司，涉诉金额约 3627 万元。基金管理人判断，本次诉讼不涉及本基金持有的不动产项目，不会对基金运营、经营业绩、现金流及持有人权益产生不利影响。
7 月 4 日	中航易商仓储物流 REIT	关于运营管理机构高级管理人员变更情况的公告	运营管理机构主要负责人发生调整：CHANG RUI HUA 不再担任公司执行董事及法定代表人，并不再担任中航易商仓储物流 REIT 信息披露事务负责人。新任命周波为公司执行董事和法定代表人；新任命林枫为中航易商仓储物流 REIT 信息披露事务负责人。
7 月 4 日	中航京能国际能源 REIT	关于基金经理变更的公告	自 2026 年 7 月 2 日起增聘唐钰烜为基金经理。本基金由褚西舒、邢薛程、唐钰烜、文佩共同管理。
7 月 4 日	汇添富上海地产商业 REIT	关于不动产项目经营情况的公告	截至 2026 年 6 月末，鼎保项目和鼎博项目出租率分别 100%和 99.33%，月末合同租金单价分别为 5.89 元/平方米/天和 5.77 元/平方米/天，平均剩余租期分别为 4.7 年和 7.6 年；上半年项目运营收入为 10226.42 万元，其中租金收入为 9995.90 万元。
7 月 4 日	华夏安博仓储 REIT	关于项目公司完成吸收合并的公告	本基金已认购“中信证券-安博仓储物流 1 期资产支持专项计划”全部份额，相关项目公司吸收合并已完成。合并后存续主体为广州速诚仓储有限公司和东莞安博盈顺仓储有限公司，注册资本分别为 26255.62 万元和 20344.39 万元。
7 月 4 日	创金合信北京国资公司 REIT	关于公众投资者提前结束募集的公告	公众投资者募集期原定为 2026 年 7 月 3 日至 7 月 9 日，现以 7 月 3 日为最后认购日，自 7 月 4 日起不再接受公众投资者认购申请；7 月 3 日有效认购申请采用末日比例配售。

仅供内部参考，请勿外传

7 月 6 日	华泰三峡新能源 REIT	认购申请确认比例结果公告	本基金发售 5 亿份，其中战略配售 3.5 亿份、网下发售 1.05 亿份、公众发售 4500 万份。战略配售确认比例为 100%，网下有效认购申请确认比例约为 1.633%，公众投资者有效认购申请确认比例约为 2.61%。
7 月 7 日	华泰三峡新能源 REIT	基金合同生效公告	本基金基金合同于 2026 年 7 月 6 日生效，募集基金份额总额为 5 亿份；基金管理人将按照有关规定办理基金份额上市等后续事项。
7 月 7 日	中航京能国际能源 REIT	关于基金份额解除限售的公告	本次解除限售份额均为定向扩募竞价投资者限售份额，共计 90384448 份，占基金总份额的 15.04%，将于 2026 年 7 月 15 日解除限售，均为场内份额。解除限售后，可流通份额合计为 330384448 份，占基金总份额的 54.98%。
7 月 7 日	华夏合肥高新产园 REIT	关于原始权益人增持基金份额计划进展的公告	原始权益人增持计划原定增持金额不超过 2000 万元，后获批将增持金额上限调整为不超过 3000 万元；计划自 2026 年 7 月 6 日起实施，期限不超过 12 个自然月，并承诺在增持期间及计划届满后 6 个月内不减持。
7 月 9 日	华夏金茂消费 REIT	关于调整基金经理的公告	自 2026 年 7 月 7 日起增聘张九龙为基金经理；吕灵卓因个人原因离任。本基金后续由谭琳、刘伟杰、张九龙共同管理。
7 月 9 日	嘉实物美消费 REIT 嘉实中国电建清洁能源 REIT 嘉实京东仓储基础设施 REIT	嘉实基金管理有限公司高级管理人员变更公告	张丹华自 2026 年 7 月 7 日起担任嘉实基金管理有限公司副总经理，现任公司股票投资首席投资官。
7 月 9 日	中航北京昌保租赁住房 REIT	关于原始权益人变更回收资金使用比例及投向的公告	本基金原始权益人将净回收资金 35113.52 万元的投向进行了重新分配。原回龙观新村剩余安置房和北七家镇 HQL-09 地块两个项目被取消；未来城市二期人才公租房由 18920 万元调减至 17500 万元；新增回龙观村旧村改造定向安置房、天通中苑下沉广场、绿海家园 5 号楼改造、沙阳路保租房四个项目。
7 月 10 日	中金亦庄产业园 REIT	关于召开投资者开放日活动的公告	本基金拟召开投资者开放日活动，通过项目现场调研及座谈交流等形式，向投资者介绍基础设施项目运营情况，并在信息披露允许的范围内回应投资者关注的问题。

仅供内部参考，请勿外传

7 月 10 日	中金湖北科投光谷 REIT	关于基金经理恢复履行职务的公告	周嘉辰女士自 2026 年 7 月 10 日起恢复履行基金经理职务；尚元先生自同日起不再代为履行本基金基金经理相关职责。
7 月 10 日	中金亦庄产业园 REIT	关于基金经理恢复履行职务的公告	周嘉辰女士自 2026 年 7 月 10 日起恢复履行基金经理职务；刘立宇先生自同日起不再代为履行本基金基金经理相关职责。
7 月 10 日	建信中关村产业园 REIT	2026 年度第 1 次分红公告	本基金以 2026 年 3 月 31 日为收益分配基准日，可供分配金额 12111171.19 元，本次实际分配 1206 万元，每 10 份基金份额分红 0.134 元；权益登记日为 7 月 14 日，场内除息日为 7 月 15 日。
7 月 10 日	创金合信北京国资公司 REIT	关于认购申请确认比例结果的公告	本基金发售 10 亿份，29 家战略投资者获配 7 亿份，战略配售确认比例为 100%；网下有效认购 28950 万份，确认比例为 72.534%；公众投资者有效认购 11180.92 万份，确认比例为 80.49427418%。
7 月 10 日	红土创新盐田港仓储物流 REIT	2026 年上半年主要运营数据公告	截至 2026 年 6 月末，现代物流中心和世纪物流园合计出租率为 94.64%，其中现代物流中心为 93.59%、世纪物流园为 100%；上半年合计平均出租率为 92.53%，其中现代物流中心为 91.06%、世纪物流园为 100%。
7 月 10 日	华夏深国际仓储物流 REIT	2026 年上半年主要运营数据公告	本基金持有杭州一期物流园和贵州物流园，可出租面积合计 354313.77 平方米。上半年平均出租率分别为 83.72%和 93.66%，有效租金单价分别为 32.27 元/平方米/月和 22.38 元/平方米/月；6 月末出租率分别为 87.30%和 94.22%。
7 月 10 日	华夏安博仓储 REIT	2026 年上半年主要运营数据公告	本基金持有广州开发区、东莞石排及东莞洪梅三个仓储物流园。上半年平均出租率分别为 88.19%、99.45%和 96.08%，有效日租金分别为 1.29 元、1.37 元和 1.41 元/平方米/天；6 月末出租率分别为 82.73%、96.70%和 100%。
7 月 10 日	红土创新深圳安居 REIT	2026 年上半年主要运营数据公告	本基金 4 个保障性租赁住房项目合计 1,830 套。上半年平均出租率分别为：百泉阁 95.65%、锦园 99.05%、保利香槟苑 95.37%、凤凰公馆 97.76%；同期租金收缴率分别为 100%、99.20%、99.79%和 99.89%。

仅供内部参考，请勿外传

7 月 10 日	华夏大悦城商业 REIT	2026 年上半年主要运营数据公告	底层资产成都大悦城截至 2026 年 6 月末出租率为 97.17%，上半年平均出租率为 97.23%；上半年平均租金收缴率为 97.75%，6 月租金收缴率为 99.53%。截至公告日，1 至 4 月欠缴租金已全部收回。
7 月 10 日	博时招商蛇口产业园 REIT	关于运营管理机构高级管理人员变更的公告	运营管理机构招商创业原总经理及董事张涛因达到规定年龄离任，刘成新任总经理及董事。基金管理人于 2026 年 7 月 8 日收到通知，本次属于正常人事调整，不会对基金和基础设施项目运营产生重大不利影响。
7 月 11 日	招商科创 REIT	关于 2026 年第 2 季度经营情况的临时公告	截至 2026 年 6 月 30 日，国定路 1 号楼、国定路 3 号楼、湾谷园 B5 号楼出租率分别为 73.75%、83.31%、70.08%，项目整体出租率 74.56%。二季度末整体平均租金单价为 2.72 元/平方米/天，同比下降 13.38%；其中国定路 3 号楼为 2.80 元/平方米/天，同比下降 20.00%。国定路 3 号楼 15 家在租租户中已完成 10 家续租，续租面积 7,784.06 平方米。
7 月 11 日	嘉实中国电建清洁能源 REIT	关于 2026 年第 2 季度经营情况的临时公告	2026 年上半年五一桥项目发电量 17011.9056 万千瓦时、同比增长 13.03%，结算电量 16741.3344 万千瓦时、同比增长 13.07%，结算电费 4459.12 万元、同比增长 9.67%。第二季度结算电量 8293.1378 万千瓦时、同比下降 9.12%，结算电价 0.1630 元/千瓦时、同比下降 24.10%，结算电费 1,352.00 万元、同比下降 31.02%，主要受上游水库回蓄、降雨波动及现货电价下行影响。
7 月 11 日	中金普洛斯 REIT	关于不动产项目经营情况的公告	普洛斯广州保税物流园于 2026 年 4 月 16 日解除保税监管，更名为普洛斯广州黄埔物流园。解除保税监管后，该园区经营范围拓展至通用型仓储领域.截至 2026 年 6 月 30 日，黄埔物流园期末平均租金为 34.76 元/平方米/月，较上年期末提升约 20%。

仅供内部参考，请勿外传

7 月 11 日	汇添富九州通医药 REIT	关于不动产项目经营情况的公告	2026 年上半年，武汉东西湖现代医药仓储物流项目最大托盘使用量 128511 个，月均使用量 110,427 个，托盘使用率 85.93%、同比提高 9.60%；阴凉库和冷库平均租金分别为 77.42 元/托盘/月和 200.90 元/托盘/月。办公可租面积 14873.21 平方米，出租率 100%，租金 22.17 元/平方米/月、同比增长 3.50%；截至 6 月 30 日整体租金收缴率 100%。
7 月 11 日	华夏金隅智造工场 REIT	关于举办投资者开放日活动的公告	本基金拟于 2026 年 7 月 21 日 9:30-12:00 在北京市海淀区建材城中路 27 号金隅智造工场项目举办投资者开放日，安排业绩说明、问答交流和项目现场调研。报名截止时间为 7 月 20 日 16:00。
7 月 11 日	建信中关村 REIT	关于 2026 年度第 2 季度经营情况的临时公告	2026 年第二季度项目整体平均月末租金为 3.85 元/平方米/天，同比下降 4.94%；孵化加速器项目平均月末租金为 2.81 元/平方米/天，同比下降 21.29%。截至 6 月 30 日整体出租率 80.23%，较上年同期提高 7.58%；截至 7 月 9 日签约率 80.88%，另储备 5 组硬科技意向客户，意向面积 8,933.45 平方米、占可出租面积约 7.03%。
7 月 11 日	国泰海通砂之船商业 REIT	购入不动产项目交割审计情况的公告	安永完成西安砂之船商业管理有限公司交割审计，交割审计基准日为 2026 年 6 月 1 日。基准日项目公司净流动负债 227115196.29 元、净资产 271883207.57 元；2026 年 1 月 1 日至 6 月 1 日实现净利润 78569979.08 元，经营活动现金流量净额 50786039.95 元。基金将据此按协议完成交易对价支付。
7 月 11 日	易方达广开产园 REIT	关于 2026 年上半年主要运营数据的公告	截至 2026 年 6 月末，创新基地、创新大厦园区、创意大厦园区出租率分别为 65.33%、59.01%、77.08%，平均合同单价分别为 43.73 元、45.75 元、47.62 元/平方米/月；项目整体出租率 67.26%，平均合同单价 46.05 元/平方米/月。上半年整体续签率 75.30%，累计签约 25 家租户，签约面积 13351.71 平方米。

仅供内部参考，请勿外传

7 月 11 日	南方润泽科技数据中心 REIT	关于 2026 年上半年主要运营数据的公告	2026 年 1 月至 6 月，A-18 数据中心月末实际上架总功率均为 42205.02kW，上架率均为 99.35%，托管服务费单价均为 1139.53 元/kW/月（含税），项目上半年整体运营良好。
7 月 11 日	南方润泽科技数据中心 REIT	关于提交产品变更暨扩募份额上市申请的公告	基金管理人于 2026 年 7 月 9 日向中国证监会提交基金变更注册申请，并向深交所提交产品变更相关申请文件；本次扩募拟购入润泽（廊坊）国际信息港 A-7、A-8 数据中心。该事项尚需中国证监会准予变更注册、深交所审核并经基金份额持有人大会通过。
7 月 11 日	易方达华威市场 REIT	关于 2026 年上半年主要运营数据的公告	截至 2026 年 6 月末，华威西营里农产品交易中心实际出租面积 71526.83 平方米，出租率 93.35%，租金单价 127.30 元/平方米/月，租金收缴率 99.55%；1 月末对应指标分别为 72,719.48 平方米、95.29%、128.02 元和 100%。出租率波动主要受沿街餐饮业态经营承压及商户更替影响。
7 月 11 日	广发成都高投产业园 REIT	关于 2026 年上半年主要运营数据的公告	2026 年上半年，天府软件园一期平均出租率 87.40%、平均租金 59.11 元/平方米/月；盈创动力大厦平均出租率 72.35%、平均租金 94.19 元/平方米/月；项目整体平均出租率 83.69%、平均租金 67.77 元/平方米/月。已签约未起租面积合计 5,416.31 平方米，预计三季度起租。
7 月 11 日	博时蛇口产园 REIT	关于 2026 年上半年主要运营数据的公告	截至 2026 年 6 月末，万海大厦、万融大厦、光明加速器二期出租率分别为 84.49%、79.11%、84.27%，平均月租金分别为 110.62 元、102.00 元、45.82 元/平方米/月。万海大厦出租率较一季度末提高 4.96 个百分点；光明加速器二期受竞争加剧影响，出租率较 1 月末下降 5.44 个百分点。

仅供内部参考，请勿外传

7 月 11 日	华夏合肥高新 REIT	关于 2026 年上半年主要运营数据的公告	2026 年上半年，高新君道、高新睿成项目平均出租率分别为 69.56%和 59.65%，合肥创新产业园一期整体平均出租率 64.86%，6 月末整体出租率 65.45%。研发办公、商业配套及宿舍标准租金分别为 37 元/平方米/月、55 元/平方米/月和 600 元/间/月；项目自 2025 年第四季度实施优惠促销，存量租约平均租金有所下降。
7 月 11 日	华夏和达高科 REIT	关于 2026 年上半年主要运营数据的公告	截至 2026 年 6 月末，和达药谷一期研发办公及商业、公寓、孵化器项目出租率分别为 91.87%、95.18%、64.23%，租金单价分别为 1.27 元、1.25 元和 1.06 元/平方米/天；项目整体出租率 75.94%，租金单价 1.17 元/平方米/天。孵化器项目将继续通过整层装修改造推进空置去化。
7 月 11 日	招商基金蛇口租赁住房 REIT	关于 2026 年上半年主要运营数据的公告	2026 年上半年，壹栈林下和壹栈太子湾租赁住房平均出租率分别为 96.57%和 94.17%，租金收缴率分别为 99.87%和 99.94%。6 月末出租率分别为 96.29%和 95.17%；太子湾配套商业上半年平均出租率 39.33%、租金收缴率 91.13%。两个项目合计拥有 927 套租赁住房及 15 套配套商业。
7 月 11 日	中金印力消费 REIT	关于 2026 年上半年度主要运营数据的公告	西溪印象城月末出租率由 2026 年 1 月的 95.86%提升至 6 月的 98.66%；6 月末有效租金单价为 276.76 元/平方米/月，较 1 月的 272.87 元/平方米/月提高 3.89 元。4 月末、5 月末出租率分别为 97.61%、98.35%，项目上半年整体运营良好。
7 月 11 日	中金中国绿发消费 REIT	关于 2026 年上半年度主要运营数据的公告	领秀城贵和购物中心出租率由 2026 年 3 月末的 97.15%降至 4 月末 84.75%，6 月末回升至 86.17%，6 月平均租金为 4.36 元/平方米/天。华联超市退租面积 10,552 平方米，占可出租面积 12.49%；新签盒马鲜生面积 5,717 平方米，截至 6 月 30 日按签约口径统计出租率为 92.94%。

资料来源：各 REITs 公告，中信建投

仅供内部参考，请勿外传

本周关注：两单 REITs 分别申报首发及扩募，四项目问询及回复取得进展

7 月 7 日，东方红申能股份新能源 REIT 申报至上交所。根据公开消息，项目底层资产为青海乌兰华扬 20 万千瓦风电项目，位于青海省海西州乌兰县，是申能股份持有的单体装机规模最大的陆上风电项目之一。其原始权益人为申能新能源（青海）有限公司，管理人为上海东方证券资产管理有限公司，专项计划管理人为上海东方证券资产管理有限公司。申能新能源（青海）有限公司是申能股份有限公司的全资子公司，申能股份有限公司是于 1993 年成立的市属国有企业，功能定位为电力、石油天然气的开发建设和经营管理平台。

7 月 9 日，南方润泽科技数据中心 REIT 扩募已申报至深交所。原始权益人除润泽科技发展有限公司外，还增加了润泽智算科技集团股份有限公司。该项目管理人为南方基金管理股份有限公司，专项计划管理人为南方资本管理有限公司，托管人为招商银行股份有限公司。此次拟扩募项目为润泽（廊坊）国际信息港 A-7、A-8 数据中心，即国际信息云聚核港（ICFZ）项目 A-7 数据中心和 A-8 数据中心，位于廊坊经济技术开发区梨园路 2 号 8 幢、9 幢。

7 月 7 日，深交所对招商资管招商蛇口 REIT 出具问询函。针对经营财务，特别关注租约集中到期率对运营稳定性的影响，要求披露关联租赁定价公允性，并结合竞品情况分析并披露对项目稳定运营的影响，充分说明项目的核心优势和竞争力。估值方面，要求审慎论证项目相关预测出租率、租金增长率及收缴率参数取值的合理性，说明运营管理费及资本性支出预测依据，并结合资本化率对比同业验证估值结论，充分揭示风险。

图表13： 招商资管招商蛇口 REIT 交易所问询意见

重点关注问题	反馈意见
项目经营与财务情况	1.**租金集中到期：**要求结合历史去化、续租意愿等评估对项目现金流稳定性的影响。 2.**关联性交易：**太子广场项目存在 8 个关联方租户，要求披露定价公允性、必要性及风险缓释措施。 3.**区域竞争：**目前存在且未来预计新增竞争，要求说明核心优势和竞争力。
资产评估与估值合理性	1.**收入参数：**要求审慎评估招商花园城项目预测期内市场租金增长率(2%-4%)、出租率(97%)、收缴率(100%)，太子广场项目预测期内市场租金增长率(0%-2.5%)、出租率(90%-95%)、长期增长率(2.25%)设置的合理性，充分揭示风险。 2.**成本与资本性支出：**要求说明成本预测基数及增长率设置的合理性；参考工程尽调，说明资本性支出(招商花园城项目 2%，太子广场项目 1.23%)与未来大修支出及运营年限的匹配性。 3.**评估结论：**要求结合项目单位面积价格、首个完整年度资本化率及同业对比说明估值合理性。

资料来源：深交所，中信建投

7 月 10 日，上交所对中信建投广州发展清洁能源 REIT 出具反馈函。针对经营财务，特别关注合约交易和现货交易情况对运营稳定性的影响，要求披露不动产收入相关参数，并结合季节性特征和竞争格局披露对项目稳定运营的影响，充分说明项目的核心优势和竞争力。估值方面，要求审慎论证项目相关理论发电量、弃风率、厂用电率及上网综合电价预测的合理性，说明成本及折现率参数预测依据，并结合资本化率对比同业验证估值结论，充分揭示风险。

仅供内部参考，请勿外传

图表14： 中信建投广州发展清洁能源 REIT 交易所反馈意见

重点关注问题	反馈意见
项目经营与财务情况	1.**运营情况：**要求披露中长期合约交易情况和省内现货交易情况。 2.**不动产收入情况：**要求披露 2026 年一季度上网综合电价出现下降的原因及趋势；说明限电率上升的原因及未来趋势和厂用及线损率较高的原因；补充披露过去 5 年的年度平均风速，说明对发电量和可供分配金额的影响和风险缓释措施。 3.**竞争情况：**要求补充披露区域风电行业竞争格局，充分揭示风险。
资产评估与估值合理性	1.**收入参数：**要求审慎评估项目理论发电量，说明所在地风力资源稳定性，说明 5 年平均数选择原因，核对未来现金流稳定性的影响；要求按照 5 年平均弃风率预测未来弃风率，补充披露相关情况；补充说明厂用电率和上网综合电价预测合理性 2.**成本与折现率参数：**要求说明成本定价与预测基数的合理性；说明资本性支出的原因及合理性；说明不可抗力风险；说明折现率 7.23%的取值依据和合理性。 3.**评估结论：**要求披露项目现金流预测具体情况，补充披露敏感性分析，评估残值合理性。

资料来源：上交所，中信建投

7 月 4 日，平安西安高科产业园 REIT 回复问询。对项目资产评估模型中相关出租率、增长率、收缴率、长期增长率、折现率等关键假设进行调整。调整后，项目评估价值由 13.6 亿元调降至 12.9 亿元，调整幅度为 4.9%。

图表15： 平安西安高科产业园 REIT 反馈稿调整内容

基准日	申报版 （评估基准日：2025/6/30）	反馈修改版 （评估基准日：2026/3/31）	合理性分析
出租率	2025 下半年：84%； 2026-2027 年：85%； 2028-2029 年：86%； 2030-2031 年：88%； 2032-2033 年：89%	2026-2027 年：85%； 2028-2029 年：86%； 2030-2035 年：87%	结合历史出租率情况，进行适当下调
增长率	2025 下半年-2027 年：0%； 2028-2034 年：每年 2%	2026 年-2029 年：0%； 2030-2033 年：1%； 2034-2035 年：1.25%	结合历史 3 年增长情况，审慎预测下调
车位出租率	2025 下半年：84%； 2026-2027 年：85%； 2028-2029 年：86%； 2030-2031 年：88%； 2032-2033 年：89%	2026-2035 年：90%	根据停车场实际经营情况进行修正，提升车位出租率
收缴率	100%	2026 年：96%； 2027-2035 年：99.9%	结合历史 3 年当期收缴率、期后收缴率情况，审慎预测下调收缴率
长期增长率	2.0%	1.5%	结合历史增长情况，审慎预测下调
折现率	6.5%	6.0%	收入预测下调后，整体经营风险下降，下调折现率

仅供内部参考，请勿外传

估值金额(亿元)	13.60	12.93	结合各估值参数调整而对应调整，调降4.93%

资料来源：深交所，中信建投

7 月 6 日，华泰紫金华住安住商业不动产 REIT 回复问询。对入住率、增长率、各类收入占酒店客房收入比例以及折现率等关键估值参数进行调整。其中，广州项目评估价值由 12.4 亿元调降至 11.6 亿元，调整幅度为 5.7%；上海项目评估价值由 3.6 亿元调降至 3.3 亿元，调整幅度为 7.3%；总评估价值由 15.9 亿元调降至 14.9 亿元，调整幅度为 6.1%。

图表16： 华泰紫金华住安住商业不动产 REIT 反馈稿调整内容

基准日	申报版 （评估基准日：2025/12/31）	反馈修改版 （评估基准日：2026/3/31）	合理性分析
入住率	广州美居酒店：预测期前三年分别为 93%、95%、95%，预测期后续年份为 96% 广州全季酒店：预测期前三年分别为 95%、96%、96%，预测期后续年份为 97% 上海桔子水晶酒店：2026 年 90.5%,2027-2035 年 91%，2036 年及以后为 92%	广州美居酒店：2026 年 4-12 月为 93%，2027 年及以后 94% 广州全季酒店：各年度均为 95% 上海桔子水晶酒店：各年度均为 85%	结合历史 3 年入住率情况，审慎预测下调入住率
房价增长率	广州美居酒店&全季酒店：2026 年 0%、2027 年 2%、2028 至 2035 年 3.5%、2036 年及以后 2.5% 上海桔子水晶酒店：2026 年 0%、2027 年 1%、2028 年 2%、2029 至 2035 年 3%、2036 年及以后 2.25%	广州美居酒店&全季酒店：2026 年 0%、2027 年 2%、2028 至 2035 年 2.75%、2036 年及以后 2.25% 上海桔子水晶酒店：2026 年 0%、2027 年 1%、2028 年 2%、2029 至 2035 年 2.75%、2036 年及以后 2.25%	审慎调整房价增长率
餐饮收入占酒店客房收入比例	广州美居酒店：5.0% 广州全季酒店：4.0% 上海桔子水晶酒店：6.5%	广州美居酒店：5.0% 广州全季酒店：4.0% 上海桔子水晶酒店：6.0%	结合历史 3 年平均餐饮收入占酒店客房收入情况，审慎预测下调
其他收入占酒店客房收入比例	广州美居酒店：2.0% 广州全季酒店：1.5% 上海桔子水晶酒店：1.0%	广州美居酒店：2.4% 广州全季酒店：2.4% 上海桔子水晶酒店：1.0%	结合广州项目会议室从原 1 个会议室，增加至 3 个会议室，审慎调整广州项目其他收入占比
各项运营成本占酒店收入比例合计	广州美居酒店：34.8% 广州全季酒店：28.6% 上海桔子水晶酒店：37.8%	广州美居酒店：32.8% 广州全季酒店：26.6% 上海桔子水晶酒店：35.4%	结合运营机构职能调整、酒店人工成本占比调减、入住率调整和营销推广成本下调，审慎调整各项运营成本占酒店收入比例
折现率	5.75%	5.50%	审慎调减 0.25%
首年资本化率（不扣减资本性支出）	6.3%	6.6%	审慎上调 0.3%

仅供内部参考，请勿外传

估值金额(亿元)	广州项目：12.35 上海项目：3.56 总估值：15.91	广州项目：11.64 上海项目：3.30 总估值：14.94	结合各估值参数调整而对应调整，广州项目下降 5.7%，上海项目下降 7.3%，总估值调降 6.1%

资料来源：深交所，中信建投

仅供内部参考，请勿外传

本周在审项目情况

图表17： 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	2026/05/26	2026/03/30
交易所	上交所	深交所	上交所
当前审核状态	已反馈	已问询	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

仅供内部参考，请勿外传

图表18： **基础设施 REITs 新发行项目概况（续）**

受理日期	**2026/5/27**	**2025/9/19**	**2025/12/4**
更新日期	2026/5/28	2026/03/18	2026/07/04
交易所	深交所	上交所	深交所
当前审核状态	已受理	已反馈	已问询
REITs 类别	新发项目	新发项目	新发项目
REITs 名称	华夏龙岗城投产业园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	深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司	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	产业园	公用环保	产业园
底层资产	智慧家园项目	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）	10.78	10.8	12.93
基金存续期	自基金合同生效之日起 37 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	产权类	特许经营类	产权类
主要收入来源	租金收入	采暖费收入	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	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

仅供内部参考，请勿外传

图表19： 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	2026/06/29	2026/06/10
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	注册生效
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	11.89	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

仅供内部参考，请勿外传

图表20： 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	2026/06/30
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	12.90
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

仅供内部参考，请勿外传

图表21： 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	2026/5/28	2026/05/29
交易所	上交所	深交所	深交所
当前审核状态	已公告	已问询	已问询
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

仅供内部参考，请勿外传

图表22： 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	2026/6/9	2026/6/9	2026/6/9
交易所	深交所	上交所	深交所
当前审核状态	已问询	已反馈	已问询
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

仅供内部参考，请勿外传

图表23： 基础设施 REITs 新发行项目概况（续）

受理日期	**2026/6/11**	-
更新日期	2026/7/10	2026/7/7
交易所	上交所	上交所
当前审核状态	已反馈	已申报
REITs 类别	新发项目	新发项目
REITs 名称	中信建投广州发展清洁能源封闭式基础设施证券投资基金	东方红申能股份新能源封闭式基础设施证券投资基金
主要原始权益人	广东发展新能源集团股份有限公司	申能新能源（青海）有限公司
项目类型	能源基础设施	能源基础设施
底层资产	东明东南风电项目、东明西南一期风电项目和东明西南二期风电项目	-
资产估值（亿元）	23.05	-
基金存续期	自基金合同生效之日起 15 年	-
类别	特许经营类	-
主要收入来源	发电收入	-
基金管理人	中信建投基金管理有限公司	上海东方证券资产管理有限公司

仅供内部参考，请勿外传

图表24： 商业不动产 REITs 新发行项目概况

受理日期	2026/01/29	2026/4/2	2026/4/30
更新日期	2026/06/22	2026/06/22	2026/5/27
交易所	上交所	深交所	深交所
当前审核状态	通过	注册	已问询
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	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
主要原始权益人	上海锦江资产管理有限公司	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
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	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
资产估值（亿元）	16.84	25.69	54
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 40 年	自基金合同生效之日起 28 年
类别	产权类	产权类	产权类
主要收入来源	客房收入	租赁收入、服务收入	租金收入、物业管理收入、推广费收入
基金管理人	华安基金管理有限公司	创金合信基金管理有限公司	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

仅供内部参考，请勿外传

图表25： 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	2026/06/22	2026/06/22	2026/03/05
交易所	上交所	上交所	上交所
当前审核状态	通过	通过	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基金	华夏保利发展封闭式商业不动产证券投资基金	华夏银泰百货封闭式商业不动产证券投资基金
主要原始权益人	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	保利发展控股集团股份有限公司	银泰百货有限公司
项目类型	商业不动产	商业不动产	商业不动产
底层资产	晶耀前滩 T1 办公楼项目以及相关车位、晶耀前滩商场北区及西区项目、晶耀前滩商场东区及南区项目	广州保利中心项目、佛山保利水城项目	合肥银泰中心项目
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金收入	写字楼租赁收入及车位分成租金收入	自营业务、联营业务及租赁业务收入
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

仅供内部参考，请勿外传

图表26： 商业不动产 REITs 新发行项目概况（续）

受理日期	2026/01/30	2026/4/30	2026/02/05
更新日期	2026/06/22	2026/5/22	2026/06/22
交易所	上交所	上交所	上交所
当前审核状态	通过	已反馈	通过
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	中金开元旅业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	杭州汉嵊企业管理有限公司	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	杭州开元名都项目、温州开元名都项目、嵊州开元名都项目	静安大融城项目和江门大融城项目
资产估值（亿元）	48.11	18.04	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 34 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	酒店客房收入、配套服务收入	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	中金基金管理有限公司	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

仅供内部参考，请勿外传

图表27： 商业不动产 REITs 新发行项目概况（续）

受理日期	2026/02/05	2026/02/12	2026/6/15
更新日期	2026/07/06	2026/06/26	2026/7/7
交易所	深交所	上交所	深交所
当前审核状态	已问询	已反馈	已问询
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	招商资管招商蛇口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	招商局积余产业运营服务股份有限公司；深圳招商理财服务有限公司
项目类型	商业不动产	商业不动产	商业不动产
底层资产	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	昆山招商花园城项目、深圳太子广场项目
资产估值（亿元）	14.94	11.03	29.92
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	自基金合同生效之日起 28 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、物业管理收入
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	招商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

仅供内部参考，请勿外传

图表28： 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	2026/5/27	2026/03/20	2026/03/05
交易所	上交所	上交所	深交所
当前审核状态	已反馈	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、璞瑆商街项目	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

仅供内部参考，请勿外传

图表29： 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

仅供内部参考，请勿外传

图表30： 商业不动产 REITs 新发行项目概况（续）

受理日期	**2026/06/26**
更新日期	2026/06/29
交易所	深交所
当前审核状态	已受理
REITs 类别	新发项目
REITs 名称	广发海珠城发封闭式商业不动产证券投资基金
主要原始权益人	瑶溪文化投资（广州）有限公司
项目类型	商业不动产
底层资产	广州朗豪酒店
资产估值（亿元）	14.16
基金存续期	自基金合同生效之日起 22 年
类别	产权类
主要收入来源	客房收入、会议及餐饮服务收入及其他收入
基金管理人	广发基金管理有限公司

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

仅供内部参考，请勿外传

图表31： 扩募 REITs 概况

受理日期	-	-	-
更新日期	2026/01/30	2026/6/22	2025/12/27
交易所	上交所	深交所	上交所
当前审核状态	已公告	已受理	已公告
REITs 类别	扩募项目	二次扩募项目	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	博时招商蛇口产业园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	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	中铁建重庆投资集团有限公司
项目类型	仓储物流	产业园区	高速公路
底层资产	W5-3 地块仓库项目、F18 地块厂房项目	光明项目、南油项目	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 50 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	博时基金管理有限公司	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

仅供内部参考，请勿外传

图表32： 扩募 REITs 概况（续）

受理日期	**2026/02/05**	**2025/10/13**	-
更新日期	2026/07/02	2025/10/29	2025/08/07
交易所	深交所	深交所	上交所
当前审核状态	已问询	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）	15.91	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

仅供内部参考，请勿外传

图表33： 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

仅供内部参考，请勿外传

图表34： 扩募 REITs 概况（续）

受理日期	-	-	-
更新日期	2024/09/27	2026/4/16	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	扩募项目	扩募项目	扩募项目
REITs 名称	华夏合肥高新创新产业园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	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	合肥高新股份有限公司	深圳市招商公寓发展有限公司	深圳市人才安居集团有限公司
项目类型	产业园区	保障性租赁住房	保障性租赁住房
底层资产	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）	深圳市南山区工业八路西侧招商桃花园六期的公共租赁住房项目（山前项目）	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 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	租金收入
基金管理人	华夏基金管理有限公司	招商基金管理有限公司	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

仅供内部参考，请勿外传

图表35： 扩募 REITs 概况（续）

受理日期	-	-
更新日期	2026/03/28	2026/07/09
交易所	上交所	深交所
当前审核状态	已公告	已申报
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	南方润泽科技数据中心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	润泽科技发展有限公司；润泽智算科技集团股份有限公司
项目类型	仓储物流	数据中心
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	润泽（廊坊）国际信息港 A-7 项目、A-8 数据中心项目
资产估值（亿元）	-	-
基金存续期	-	-
类别	产权类	-
主要收入来源	租金收入及物业管理费收入	-
基金管理人	嘉实基金管理有限公司	南方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

仅供内部参考，请勿外传

本周主要招标信息

图表36： 本周主要招标/拟申报信息

招标人	日期	主要信息
广州工控智能装备产业有限公司	2026 年 7 月 10 日	招标项目：广州工控大湾区高端装备产业园不动产投资信托基金(REITs)管理人和计划管理人服务 第一中标候选人：上海国泰海通证券资产管理有限公司 第二中标候选人：(牵头人)博时基金管理有限公司、(成员单位)招商证券资产管理有限公司 第三中标候选人：(牵头人)红土创新基金管理有限公司、(成员单位)深创投红土资源管理（深圳）有限公司 存续期服务费（%）：0.20 招标代理机构:广东省机电设备招标有限公司

资料来源：采招网，中信建投

仅供内部参考，请勿外传

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。

仅供内部参考，请勿外传

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



仅供内部参考，请勿外传

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告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