



证券研究报告·行业动态

REITs 周报（7.25-7.31）：市场有所企稳，中航中核汇能 REIT 上市首日承压

核心观点

本周中证 REITs 全收益指数上涨 0.5%，收于 953.7；全周加权日均换手率为 0.34%，较上周下跌 0.03pct，日均成交金额为 4.2 亿元，较上周下跌 2.7%。政策方面，上海杨浦、安徽等地区开展商业不动产 REITs 相关政策解读及专题培训。中航中核汇能新能源 REIT 于 7 月 28 日在上交所上市，首日跌幅 5.8%。本周商业不动产 REITs 审核持续推进，华安中电浦软商业不动产 REIT 申报，华夏大悦城商业不动产 REIT 获深交所受理；上交所对东方红申能股份新能源 REIT 出具反馈函，重点关注项目经营模式、电价及现金流预测、估值参数取值以及资本性支出预测的合理性。

行业动态信息

政策及新闻回顾： 1) 7 月 27 日，上海市杨浦区召开国资运营管理与商业不动产 REITs 政策解读研讨会，围绕存量资产盘活与证券化落地路径展开交流，推动商业不动产 REITs 试点发展。2) 7 月 30 日，安徽证监局联合省委金融办、上海证券交易所举办商业不动产 REITs 专题培训会，加快推进区域商业不动产 REITs 试点工作。

行情回顾： 1) 中证 REITs 全收益指数上涨 0.5%，收于 953.7；全周加权日均换手率为 0.34%，较上周下跌 0.03pct，日均成交金额为 4.2 亿元，较上周下跌 2.7%；2) 本周产权类 REITs 上涨 0.3%，经营权类 REITs 上涨 0.3%；3) REITs 子板块中，保租房板块涨幅最大，为 2.6%，数据中心板块跌幅最大，为 -1.5%；4) 个券中，中金重庆两江 REIT 涨幅最大，为 8.7%，工银蒙能清洁能源 REIT 跌幅最大，为 -9.7%。

重要公告回顾： 1) 创金合信首农 REIT：战配解禁份额共计 1.9 亿份，占比 18.5%，于 7 月 27 日解除限售；本次拟分配金额 1.2 亿元。2) 中航中核汇能新能源 REIT：于 7 月 28 日在上交所上市交易，上市交易份额 0.6 亿份。3) 华安陆家嘴商业 REIT：战略投资者有效认购申请确认比例为 100.0%，网下投资者为 78.9%，公众投资者为 45.9%。4) 华夏保利商业 REIT：基金合同生效，初始战略配售基金份额数量为 3.5 亿份，占发售份额总数 70.0%。5) 中银中外运仓储物流 REIT：战配解禁份额共计 1.0 亿份，占比 25.3%，于 7 月 29 日解除限售。6) 华安锦江商业 REIT：公众投资者发售提前结束募集并进行比例配售。7) 中航北京昌保租赁住房 REIT：拟申请扩募并新购入不动产项目。

REITs

维持

强于大市

黄啸天

huangxiaotian@csc.com.cn

SAC 编号:S1440520070013

竺劲

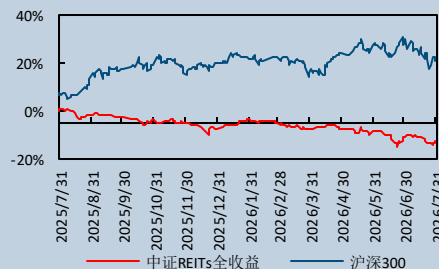
zhujinbj@csc.com.cn

SAC 编号:S1440519120002

SFC 编号:BPU491

发布日期：2026 年 08 月 01 日

市场表现



相关研究报告

- 【中信建投 REITs】：REITs 周报 (7.18-26.07.25 7.24)：公募 REITs 二季度业绩分化延续，沪深交易所修订 ABS 相关指引
- 【中信建投 REITs】：REITs 周报 (7.11-26.07.18 7.17)：二季度经营表现分化，三单公募 REITs 首发及扩募获进展
- 【中信建投 REITs】：REITs 周报 (7.4-26.07.11 7.10)：首批四只指数基金完成募集，多单 REITs 项目加速推进
- 【中信建投 REITs】：REITs 周报 (6.27-26.07.04 7.03)：市场企稳反弹，二批次商业不动产 REITs 发售热度下降
- 【中信建投 REITs】：REITs 周报 (6.20-26.06.27 6.26)：第二批商业不动产 REITs 获批，首批指数基金 7 月初发售

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：中航中核汇能新能源 REIT 上市，三单公募 REITs 获审核进展 11

本周在审项目情况 13

本周主要招标信息 32

风险分析 33

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 (后复权, 含上市首日涨跌幅及历次分红)	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: 中航中核汇能新能源 REIT 上市情况.....	11
图表 14: 华夏大悦城商业不动产 REIT 基本信息	11
图表 15: 天津大悦城项目有效租金单价和平均出租率	12
图表 16: 天津大悦城项目营业收入、EBITDA 及净利润	12
图表 17: 东方红申能股份新能源 REIT 交易所反馈意见.....	12
图表 18: 基础设施 REITs 新发行项目概况.....	13
图表 19: 基础设施 REITs 新发行项目概况 (续)	14
图表 20: 基础设施 REITs 新发行项目概况 (续)	15
图表 21: 基础设施 REITs 新发行项目概况 (续)	16
图表 22: 基础设施 REITs 新发行项目概况 (续)	17
图表 23: 基础设施 REITs 新发行项目概况 (续)	18
图表 24: 基础设施 REITs 新发行项目概况 (续)	19
图表 25: 商业不动产 REITs 新发行项目概况	20
图表 26: 商业不动产 REITs 新发行项目概况 (续)	21
图表 27: 商业不动产 REITs 新发行项目概况 (续)	22
图表 28: 商业不动产 REITs 新发行项目概况 (续)	23
图表 29: 商业不动产 REITs 新发行项目概况 (续)	24
图表 30: 商业不动产 REITs 新发行项目概况 (续)	25
图表 31: 商业不动产 REITs 新发行项目概况 (续)	26
图表 32: 扩募 REITs 概况	27
图表 33: 扩募 REITs 概况 (续)	28
图表 34: 扩募 REITs 概况 (续)	29
图表 35: 扩募 REITs 概况 (续)	30
图表 36: 扩募 REITs 概况 (续)	31
图表 37: 本周主要招标/拟申报信息.....	32

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27日	上海市杨浦区政府官网	杨浦国资运营管理与商业不动产 REITs 政策解读研讨会顺利召开	近日，“存量盘活 价值跃迁”杨浦国资运营管理与商业不动产 REITs 政策解读研讨会在 V 聚场顺利召开。市、区国资委，上海证券交易所，市、区属国企代表，头部公募 REITs 机构有关人员齐聚现场，共探存量资产证券化落地路径。
7月28日	中国证券报	中航中核汇能新能源 REIT 于 7月28日在上交所上市	中航中核汇能新能源 REIT 上市仪式在上海证券交易所举行。项目底层资产包括新疆北塔山风电项目及广西富川协合风电项目两座优质风电场，合计总装机容量 196 兆瓦，年均发电量约 4 亿千瓦时。
7月29日	北京商报	大悦城控股启动商业不动产 REITs 申报	大悦城控股集团股份有限公司发布公告，以天津大悦城购物中心为底层资产，正式开展商业不动产投资信托基金 (REITs) 的申报发行工作。
7月30日	安徽证监局	安徽证监局成功举办全省商业不动产 REITs 专题培训会	安徽证监局联合省委金融办、上海证券交易所共同举办“安徽辖区商业不动产 REITs 专题培训会”，旨在加快推进我省商业不动产 REITs 试点工作，助力安徽省商业不动产存量资产盘活和经济高质量发展。
7月30日	新浪财经	山东水发龙泽供水有限公司 REITs 项目分立资产评估服务正式挂网	山东水发龙泽供水有限公司 REITs 项目分立资产评估服务正式挂网，通过询价竞价方式遴选服务商。这是水发集团水务板块公募 REITs 筹备的节点性动作，底层资产梳理工作由此进入实操阶段。

资料来源：上海市杨浦区人民政府，中国证券报，北京商报，安徽证监局，新浪财经，中信建投

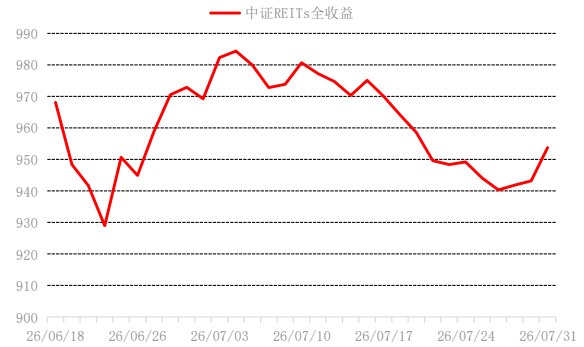
本周市场表现

图表2： REITs 指数总体情况



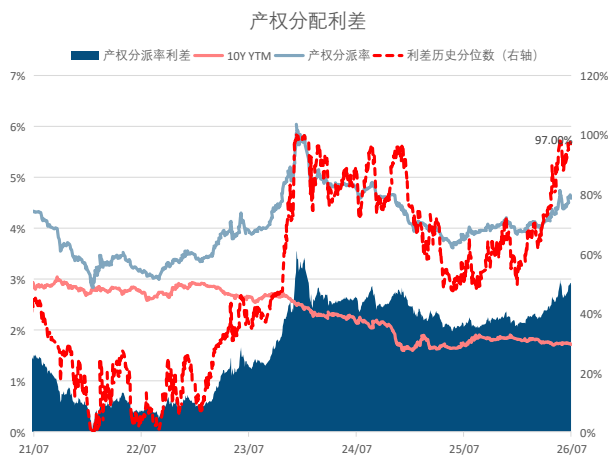
资料来源：Wind，中信建投

图表3： 近 30 个交易日 REITs 指数



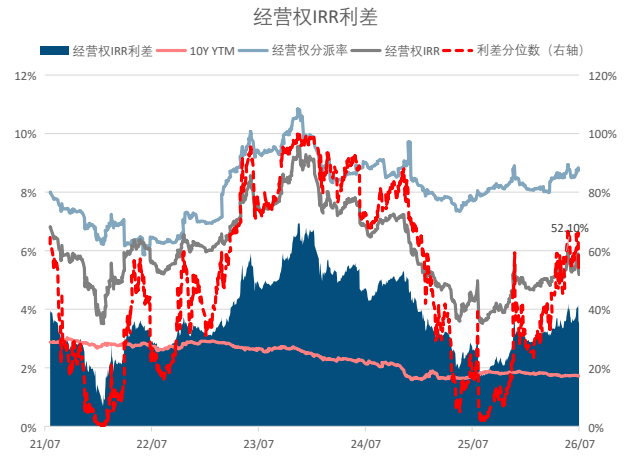
资料来源：Wind，中信建投

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



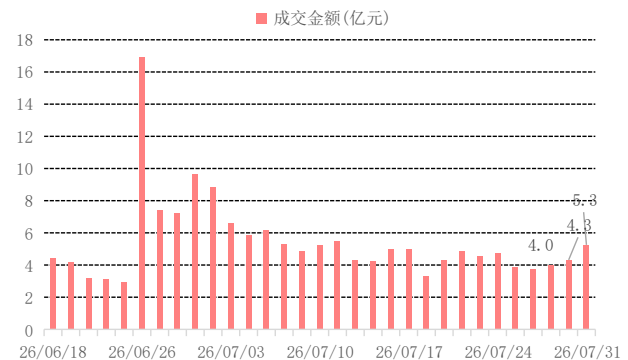
资料来源：Wind，中信建投

图表6： 近 30 个交易日 REITs 换手率



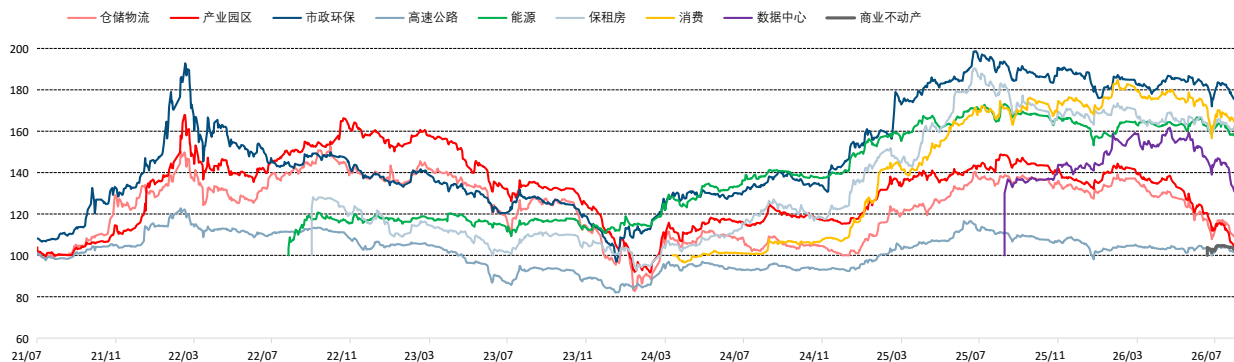
资料来源：Wind，中信建投

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

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（后复权，含上市首日涨跌幅及历次分红）

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	-8.9%	-3.0%	0.2%	97.0%	2.54	0.39%
经营权	1.2%	-0.6%	0.3%	52.1%	1.44	0.30%
仓储物流	-15.1%	-3.2%	0.5%	97.5%	0.50	0.42%
产业园区	-21.1%	-6.8%	0.3%	99.6%	0.63	0.42%
市政环保	0.8%	-1.7%	-0.2%	48.0%	0.16	0.39%
高速公路	1.0%	0.2%	0.4%	53.2%	0.84	0.26%
能源	1.4%	-2.0%	0.3%	62.8%	0.44	0.36%
保租房	-2.1%	-0.3%	2.5%	69.3%	0.43	0.38%
消费	-2.5%	-1.2%	-0.3%	64.5%	0.60	0.30%
数据中心	-7.9%	-9.7%	-1.5%	83.0%	0.23	0.87%
商业不动产	3.1%	-0.7%	-0.8%	80.0%	0.15	0.28%

资料来源：Wind，中信建投

图表10： 产权 REITs 市场表现（单位：亿元）

名称	7月31日最新市值	上市时间	上市以来涨跌幅	今年以来涨跌幅	近一个月累计涨跌幅	本周累计涨跌幅	现金分派率(最新市值)	7月27日周一涨跌幅	7月28日周二涨跌幅	7月29日周三涨跌幅	7月30日周四涨跌幅	7月31日周五涨跌幅	本周收盘价走势	本周成交量
A 产权类	1380	2021-06-21	10.3%	-9.0%	-3.0%	0.2%	4.7%	-0.6%	-0.5%	0.0%	0.1%	1.2%		
A1产业园区	276	2021-06-21	-19.4%	-22.5%	-6.8%	0.4%	5.9%	-1.0%	-0.8%	0.2%	0.4%	1.6%		
东吴苏园产业REIT	23	2021-06-21	-34.1%	-11.7%	-1.5%	1.6%	5.5%	0.1%	-0.1%	0.8%	-0.6%	1.4%		
博时蛇口产业园REIT	22	2021-06-21	-34.5%	-19.5%	-5.4%	-2.2%	5.4%	-0.8%	-1.4%	0.0%	-1.2%	1.2%		
华安张江产业园REIT	18	2021-06-21	-37.6%	-26.0%	-13.5%	-3.4%	5.7%	-2.0%	-1.3%	-1.1%	0.0%	0.9%		
建信中关村REIT	10	2021-12-17	-64.6%	-42.3%	-4.1%	0.4%	4.3%	-0.1%	-0.3%	-0.1%	0.0%	0.8%		
华夏合肥高新REIT	7	2022-10-10	-54.0%	-37.7%	1.0%	0.1%	5.9%	0.0%	-0.2%	-0.2%	-0.2%	0.7%		
国泰海通临港创新产业园REIT	19	2022-10-13	-22.3%	-28.4%	-14.5%	-4.5%	5.8%	-1.7%	-1.5%	0.1%	-1.0%	-0.5%		
国泰海通浦东新经济REIT	22	2022-10-14	18.3%	-3.9%	-1.5%	4.7%	4.5%	-0.8%	-0.7%	2.2%	1.6%	2.4%		
华夏和达高科REIT	9	2022-12-27	-36.6%	-13.8%	1.5%	2.7%	5.8%	-0.1%	-0.4%	0.5%	1.0%	1.6%		
中金湖北科投光谷REIT	7	2023-06-30	-52.6%	-32.5%	-8.0%	-5.4%	7.0%	-1.2%	-3.1%	-3.3%	-0.5%	1.1%		
博时津开产业园REIT	13	2024-09-19	6.3%	-25.4%	-14.4%	0.0%	6.5%	-2.9%	-1.9%	0.1%	-0.2%	5.1%		
易方达广开产业园REIT	10	2024-09-23	-49.6%	-31.5%	-5.0%	0.2%	5.4%	0.1%	-0.5%	0.1%	-0.1%	0.6%		
中金联东科创REIT	18	2024-11-05	11.9%	-5.0%	1.7%	1.9%	4.5%	-0.1%	0.5%	0.5%	0.8%	0.2%		
华泰南京建邺REIT	8	2024-12-03	-24.4%	-30.7%	-20.5%	-1.4%	6.6%	-2.5%	-2.7%	0.6%	0.0%	3.3%		
中金南京江北REIT	9	2024-12-11	-14.5%	-22.9%	-2.5%	8.7%	6.7%	2.2%	-0.2%	2.0%	2.5%	2.0%		
广发成都高校产业园REIT	10	2024-12-19	-17.0%	-20.6%	-4.4%	0.2%	6.3%	-0.8%	-1.7%	1.0%	0.2%	1.6%		
招商科创REIT	5	2024-12-31	-46.7%	-41.2%	-23.4%	-2.4%	7.2%	-2.3%	-1.8%	0.2%	-0.4%	1.9%		
华夏金隅智造工场REIT	12	2025-02-26	3.9%	-24.2%	-5.8%	-0.4%	6.5%	0.0%	-0.4%	-0.4%	0.2%	0.2%		
中金亦庄产业园REIT	10	2025-06-26	-7.0%	-31.9%	-13.6%	-3.4%	6.9%	-1.5%	-2.6%	-1.9%	-0.8%	3.4%		
创金合信自农REIT	35	2025-07-25	-5.6%	-28.0%	-6.7%	3.9%	6.9%	-2.6%	0.2%	0.7%	2.9%	2.7%		
中信建投22观国际软件园REIT	8	2025-11-06	-22.6%	-20.9%	-8.5%	-2.7%	6.7%	-0.1%	-1.1%	-0.6%	-1.0%	0.1%		
A2仓储物流	219	2021-06-21	-9.5%	-16.5%	-3.5%	0.5%	5.5%	-0.8%	-0.4%	0.1%	0.3%	1.3%		
红土创新盐田港REIT	20	2021-06-21	-7.2%	-8.6%	-4.3%	4.9%	4.4%	-0.2%	0.7%	0.7%	0.7%	2.9%		
嘉实京东仓储基础设施REIT	17	2023-02-08	-3.1%	-4.2%	-1.8%	2.5%	4.2%	-1.1%	2.3%	-0.1%	1.1%	0.3%		
中金普洛斯REIT	46	2021-06-21	-38.8%	-26.5%	0.4%	-0.2%	6.9%	-1.0%	-1.0%	0.4%	-0.1%	1.5%		
华夏深国际REIT	16	2024-07-09	10.0%	-3.7%	-3.5%	3.3%	4.5%	0.3%	-0.1%	2.0%	-0.6%	1.6%		
华夏宝湾物流REIT	10	2024-10-29	-17.2%	-15.7%	-9.6%	-2.3%	5.8%	-0.1%	-2.2%	-0.7%	-0.5%	1.2%		
华安高标桥REIT	12	2024-12-25	5.8%	-18.8%	0.3%	-1.0%	4.8%	-0.8%	-0.9%	-0.9%	0.6%	1.1%		
中航易商仓储物流REIT	16	2025-01-24	-26.3%	-33.1%	-16.0%	-3.8%	7.7%	-2.2%	-2.4%	-0.4%	-0.1%	1.3%		
汇添富九州通医药REIT	16	2025-02-27	35.0%	-4.4%	-1.7%	3.4%	4.2%	-1.2%	0.6%	0.0%	2.0%	2.0%		
南方顺丰物流REIT	33	2025-04-21	0.3%	-17.5%	-3.3%	-0.2%	5.2%	-0.2%	-0.1%	0.1%	0.0%	0.0%		
中银中远仓储物流REIT	14	2025-07-29	7.9%	-14.8%	0.2%	-1.6%	4.6%	-2.8%	-0.4%	-0.2%	0.7%	1.1%		
华夏安博仓储REIT	19	2025-12-19	-21.9%	-17.3%	-7.0%	-0.3%	5.6%	-0.4%	-0.9%	-0.6%	0.1%	1.6%		
A3保租房	199	2022-08-31	31.8%	-3.6%	-0.3%	2.6%	3.2%	-0.1%	0.4%	0.4%	0.7%	1.1%		
中金厦门安居REIT	28	2022-08-31	50.3%	-8.3%	0.3%	2.5%	3.1%	-0.6%	-0.1%	1.2%	1.4%	0.7%		
华夏北京保障房REIT	28	2022-08-31	55.8%	-4.3%	-2.1%	2.0%	3.1%	0.1%	0.6%	0.0%	0.8%	0.4%		
红土创新深圳安居REIT	16	2022-08-31	32.4%	-6.8%	-3.0%	-0.5%	2.9%	-0.2%	0.1%	-0.3%	-0.1%	0.0%		
华夏基金华润有巢REIT	26	2022-12-09	12.2%	-8.3%	-2.0%	3.4%	3.5%	-0.1%	1.0%	0.5%	0.1%	2.0%		
国泰海通城投宽庭保租房REIT	38	2024-01-12	25.3%	-1.8%	0.5%	3.2%	3.5%	0.2%	0.6%	0.4%	0.6%	1.4%		
招商基金蛇口租赁住房REIT	17	2024-10-23	25.4%	-3.6%	-0.8%	3.5%	3.6%	-0.2%	0.8%	0.5%	2.0%	0.4%		
汇添富上海地产租赁住房REIT	17	2025-03-31	21.7%	-5.8%	0.5%	0.2%	3.2%	-0.3%	-0.4%	-0.4%	-0.4%	0.9%		
华泰苏州恒泰租赁住房REIT	17	2025-05-21	26.8%	-4.6%	-1.1%	3.2%	3.0%	0.1%	0.3%	0.5%	0.1%	2.3%		
中航北京昌平租赁住房REIT	12	2026-04-29	24.1%	24.1%	8.1%	5.3%	3.1%	0.8%	0.7%	0.4%	2.3%	1.1%		
A4消费	389	2024-03-12	30.8%	-4.6%	-1.2%	-0.3%	4.2%	-0.5%	-0.7%	-0.1%	-0.4%	1.4%		
华夏金茂消费REIT	15	2024-03-12	43.4%	0.8%	4.9%	3.0%	4.0%	-1.4%	1.1%	-0.2%	1.1%	2.2%		
嘉实物美消费REIT	14	2024-03-12	47.4%	-11.8%	-3.1%	-2.4%	5.1%	-1.3%	-1.0%	-0.7%	-1.6%	2.2%		
华夏华润消费REIT	95	2024-03-14	37.9%	-3.1%	-2.9%	-0.5%	3.9%	-0.3%	-0.4%	-0.2%	-0.3%	0.7%		
中金印力消费REIT	39	2024-04-30	20.1%	-5.8%	3.4%	0.3%	4.5%	-1.0%	-0.2%	0.3%	0.2%	1.1%		
华安百联消费REIT	26	2024-08-16	13.5%	-11.9%	-9.3%	-3.8%	5.4%	-1.6%	-1.7%	-0.5%	-2.3%	2.4%		
华夏首创奥莱REIT	33	2024-08-28	68.2%	4.5%	1.5%	0.6%	4.2%	-0.3%	-0.9%	0.1%	0.2%	1.5%		
华夏大悦城消费REIT	45	2024-09-20	34.2%	-3.0%	0.4%	1.0%	4.2%	-0.4%	-1.0%	0.8%	-0.4%	2.0%		
易方达华城市场REIT	22	2025-01-24	46.6%	-6.8%	-1.8%	0.2%	3.8%	-0.7%	-0.8%	-0.2%	-0.4%	2.2%		
中金中国绿发消费REIT	18	2025-06-27	15.5%	-12.1%	-1.3%	-2.8%	4.1%	1.5%	0.5%	-2.7%	-2.9%	0.8%		
中金唯品会奥莱REIT	41	2025-09-12	17.5%	-3.0%	-3.9%	0.4%	4.1%	-0.4%	-0.3%	-0.2%	0.7%	0.7%		
华夏中海消费REIT	17	2025-10-31	5.6%	-0.3%	5.4%	-1.5%	4.0%	-1.1%	-1.4%	0.5%	-0.5%	1.1%		
华夏凯德消费REIT	23	2025-09-29	-0.6%	-12.9%	-2.7%	-0.3%	4.6%	-0.4%	-1.4%	0.2%	-0.3%	1.6%		
A5数据中心	88	2025-08-08	28.1%	-10.7%	-9.7%	-1.5%	4.2%	-1.0%	-0.9%	-0.6%	0.2%	0.9%		
南方润泽科技数据中心REIT	57	2025-08-08	27.2%	-10.3%	-9.6%	-1.4%	4.2%	-1.2%	-0.7%	-0.7%	0.2%	1.0%		
南方万国数据中心REIT	31	2025-08-08	29.7%	-11.3%	-10.0%	-1.6%	4.0%	-0.8%	-1.2%	-0.4%	0.1%	0.6%		
商业不动产	209	2025-06-18	3.8%	3.8%	-0.7%	-0.8%	4.6%	-0.4%	-0.6%	-0.1%	-0.1%	0.5%		
汇添富上海地产商业REIT	36	2026-06-18	-12.7%	-12.7%	-3.1%	-0.9%	5.1%	-0.3%	-0.2%	0.0%	-0.4%	0.1%		



图表11： 经营权 REITs 市场表现（单位：亿元）

名称	7月31日最新市值	上市时间	上市以来涨跌幅	今年以来涨跌幅	近一个月累计涨跌幅	本周累计涨跌幅	现金分派率(最新市值)	7月27日周一涨跌幅	7月28日周二涨跌幅	7月29日周三涨跌幅	7月30日周四涨跌幅	7月31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	925	2021-06-21	-9.2%	-2.8%	-1.3%	0.3%	9.0%	-0.4%	-0.4%	0.1%	0.1%	0.8%		
B1市政环保	73	2021-06-21	18.9%	-2.0%	-1.8%	-0.2%	6.3%	-0.9%	-0.4%	0.1%	0.0%	1.0%		
富国首创水务REIT	17	2021-06-21	-5.4%	-3.5%	-1.2%	-0.6%	10.7%	-0.4%	-0.5%	0.0%	-0.1%	0.4%		
中航首钢绿能REIT	11	2021-06-21	-14.1%	-2.1%	0.7%	1.8%	5.8%	-0.4%	0.0%	0.6%	-0.1%	1.8%		
银华绍兴原水水利REIT	23	2024-11-08	33.8%	0.1%	-2.2%	-0.1%	4.3%	-2.1%	-0.6%	0.6%	0.7%	1.3%		
国泰海通济南能源供热REIT	21	2025-02-17	41.0%	-2.9%	-3.1%	-1.2%	5.1%	-0.3%	-0.1%	-0.7%	-0.6%	0.6%		
B2高速公路	583	2021-06-21	-18.2%	-2.6%	-1.0%	0.4%	10.3%	-0.6%	-0.4%	0.1%	0.1%	0.9%		
平安广州广河REIT	53	2021-06-21	-41.9%	-5.8%	-2.0%	-0.6%	9.6%	-0.7%	-0.1%	-0.3%	0.0%	0.4%		
华夏越秀高速REIT	14	2021-12-14	-32.7%	-10.1%	0.0%	1.4%	8.2%	-0.3%	-0.2%	0.3%	0.4%	1.3%		
浙商沪杭甬REIT	24	2021-06-21	-44.1%	-13.7%	-6.3%	-0.4%	16.1%	-2.1%	-1.2%	1.3%	0.7%	1.0%		
华夏中国交建REIT	59	2022-04-28	-36.8%	12.7%	0.4%	1.2%	5.0%	-0.1%	-0.3%	0.2%	0.5%	1.0%		
国金中国铁建REIT	38	2022-07-08	-20.0%	-3.7%	0.8%	2.2%	10.6%	0.3%	0.2%	0.2%	0.2%	1.3%		
华泰江苏交控REIT	24	2022-11-15	-22.1%	5.1%	3.3%	-0.5%	12.6%	-1.7%	-0.9%	1.2%	0.3%	0.6%		
中金安徽交控REIT	58	2022-11-22	-46.4%	-13.2%	1.0%	-1.3%	10.1%	-2.3%	-2.4%	0.1%	0.1%	1.7%		
中金山东高速REIT	33	2023-10-27	10.2%	11.7%	0.5%	0.5%	5.8%	-1.7%	2.1%	-0.5%	0.2%	0.4%		
易方达深高速REIT	19	2024-03-29	-7.0%	4.1%	1.1%	0.8%	12.2%	-0.5%	0.3%	0.7%	0.3%	0.0%		
工银河北高速REIT	44	2024-06-28	-22.4%	-11.2%	-5.7%	-0.2%	9.3%	-0.6%	0.4%	0.0%	0.0%	0.0%		
华夏南京交通高速公路REIT	27	2024-11-01	-1.6%	-17.5%	-3.5%	2.9%	11.2%	-0.2%	-0.1%	0.0%	2.1%	1.2%		
招商高速公路REIT	36	2024-11-21	3.6%	6.9%	-1.5%	1.2%	9.6%	-0.5%	-1.0%	0.6%	0.2%	2.0%		
平安宁波交投REIT	76	2024-12-26	-5.8%	-12.0%	-1.7%	-0.3%	12.6%	-0.1%	0.2%	-0.3%	-0.8%	0.7%		
东方红隧道股份高速公路REIT	51	2026-04-22	9.8%	9.8%	1.4%	1.2%	14.2%	0.4%	0.0%	0.0%	-0.2%	0.9%		
易方达广西北投高速REIT	25	2026-05-26	-0.3%	-0.3%	-3.3%	-0.3%	8.7%	-0.3%	-4.1%	0.6%	0.0%	0.3%		
B3能源	269	2023-03-29	2.8%	-3.5%	-1.9%	0.2%	6.4%	0.2%	-0.4%	0.2%	-0.1%	0.6%		
中航京能国际能源REIT	56	2023-03-29	-4.4%	-7.4%	0.9%	0.9%	7.5%	1.2%	-0.5%	0.1%	0.0%	0.0%		
鹏华深圳能源REIT	34	2022-07-26	-3.9%	5.4%	-0.7%	0.6%	6.9%	0.3%	-0.5%	0.2%	0.3%	0.3%		
中信建投国家电投新能源REIT	77	2023-03-29	-1.7%	-6.0%	-2.3%	1.0%	2.9%	0.2%	-0.3%	0.1%	0.3%	0.7%		
嘉实中国电建清洁能源REIT	15	2024-03-28	40.8%	-6.1%	-0.1%	1.0%	5.6%	-0.7%	-0.3%	0.3%	1.0%	0.8%		
华夏特变电工新能源REIT	13	2024-07-02	14.4%	-6.1%	-5.7%	-3.2%	12.1%	-0.3%	-0.2%	-1.6%	-2.4%	1.3%		
中信建投阳光智能新能源REIT	10	2024-07-23	-19.4%	-24.9%	-11.0%	0.8%	9.3%	-0.1%	-0.4%	0.4%	-0.5%	1.4%		
工银蒙能清洁能源REIT	10	2024-12-10	-8.6%	-24.2%	-20.3%	-9.7%	17.1%	-1.1%	-2.7%	-0.3%	-3.2%	-2.9%		
华夏华电清洁能源REIT	21	2025-08-01	11.8%	-2.6%	1.6%	1.9%	4.9%	-0.5%	-0.7%	0.8%	0.0%	2.3%		
华夏中核清洁能源REIT	19	2026-02-02	26.7%	26.7%	1.3%	0.6%	3.9%	0.0%	0.4%	0.7%	-1.5%	1.0%		
中航中核汇能新能源REIT	13	2026-07-28	-2.0%	-2.0%	-2.0%	-2.0%	11.6%	-	-	0.9%	2.2%	0.9%		

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 87 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 36 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 27 日	创金合信首农 REIT	创金合信基金管理有限公司关于创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的提示性公告	本次战配解禁份额共计 185,100,000 份，占全部基金份额的 18.51%，全部为场内份额，将于 2026 年 7 月 27 日解除限售。战配份额解禁后，可流通份额合计为 485,100,000 份，占本基金全份额的 48.51%。
7 月 28 日	华泰南京建邺 REIT	华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金交易情况提示公告	2026 年 7 月 27 日，本基金在二级市场的收盘价为 1.911 元/份，相较于 2026 年 6 月 29 日收盘价跌幅达到 21.42%。
7 月 28 日	华泰三峡新能源 REIT	华泰三峡清洁能源封闭式基础设施证券投资基金战略配售份额限售公告	本基金的战略投资者持有的战略配售份额已完成限售业务，登记日期为 2026 年 7 月 28 日。
7 月 28 日	华安外高桥 REIT	华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人变更净回收资金投向的公告	原始权益人拟变更净回收资金投向，将不超过 15% 的净回收资金 10,669.97 万元用于补充流动资金等用途，并调整了剩余净回收资金用于具体项目情况。
7 月 28 日	中航中核汇能新能源 REIT	关于中航中核汇能新能源封闭式基础设施证券投资基金做市商的公告	自 2026 年 7 月 28 日起，中信证券股份有限公司、申万宏源证券有限公司、中国国际金融股份有限公司为本基金提供做市服务。
7 月 28 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上市交易提示性公告	中航中核汇能新能源 REIT 自 2026 年 7 月 28 日起在上海证券交易所上市交易，截至 2026 年 7 月 27 日，本次上市交易份额数量为 59,993,943 份（不含有锁定安排份额）。
7 月 29 日	华安陆家嘴商业 REIT	华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金认购申请确认比例结果的公告	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 70,000 万份，占发售份额总数的比例为 70%。网下初始发售份额为 21,000 万份，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 9,000 万份，占扣除向战略投资者配售部分后发售数量的 30%。本基金战略投资者有效认购申请确认比例为 100%，网下投资者为 78.91%，公众投资者为 45.90%。

7月29日	华夏保利商业 REIT	华夏保利发展封闭式商业不动产证券投资基金基金合同生效公告	基金份额：证监会准予发行 5 亿份， 初始战略配售基金份额数量为 3.5 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 1.5 亿份，占发售份额总数的比例为 30%；其他战略投资者拟认购数量为 2.0 亿份。占发售份额总数的比例为 40%。 网下初始发售份额为 1.05 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 0.45 亿份，占扣除向战略投资者配售部分后发售数量的 30% 。
7月29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基金份额解除限售的提示性公告	本次战配解禁份额共计 10,128 万份，占全部基金份额的 25.32%，全部为场内份额，将于 2026 年 7 月 29 日解除限售。战配份额解禁后，可流通份额合计为 22,128 万份，占本基金全部份额的 55.32%。
7月29日	中金湖北科投光谷 REIT	中金湖北科投光谷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的提示公告	2026 年 7 月 28 日，本基金在二级市场的收盘价为 1.277 元/份，当日收盘价偏离基准价首次达到 50%，当日日复权收盘价偏离基准价 40.30%。本基金将自 2026 年 7 月 29 日上海证券交易所开市起停牌 1 小时。
7月30日	创金合信首农 REIT	创金合信基金管理有限公司关于创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金 2026 年第二次分红公告	本次计划分配人民币 124,700,000.00 元，占前述可供分配金额的 48.96% 。分红方案为 1.2470 元/10 份。
7月30日	中航核汇能新能源 REIT	中航基金管理有限公司关于中航核汇能新能源封闭式基础设施证券投资基金新增做市商的公告	自 2026 年 7 月 30 日起，新增广发证券股份有限公司为本基金提供做市服务，自 2026 年 8 月 3 日起，新增中国银河证券股份有限公司为本基金提供做市服务。
7月31日	华安锦江商业 REIT	华安锦江封闭式商业不动产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 7 月 30 日为公众投资者最后认购日，自 2026 年 7 月 31 日（含当日）起本基金不再接受公众投资者的认购申请。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。
7月31日	南方万国数据中心 REIT	南方基金管理股份有限公司关于南方万国数据中心封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的公告	本次战配解禁份额共计 11,160 万份，占全部基金份额的 13.95%，全部为场内份额，将于 2026 年 8 月 10 日解除限售。战配份额解禁后，可流通份额合计为 35,160 万份，占本基金全部份额的 43.95%。

7 月 31 日	华泰三峡新能源 REIT	华泰三峡清洁能源封闭式基础设施证券投资基金关于不动产项目公司完成权属变更登记的公告	截至 2026 年 7 月 31 日，本基金已认购“华泰资管-三峡清洁能源 1 号资产支持专项计划”（以下简称“专项计划”）全部份额。
7 月 31 日	嘉实物美消费 REIT	关于嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	本次计划分配人民币 36,100,000.00 元，占前述可供分配金额的 98.05%。分红方案为 0.9025 元/10 份。
7 月 31 日	富国首创水务 REIT	富国首创水务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	自 2026 年 7 月 30 日起，冒新华新任公司副总经理。
7 月 30 日	中航北京昌保租赁住房 REIT	中航基金管理有限公司关于决定中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金拟扩募并新购入不动产项目的公告	中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（基金代码：180503，以下简称“本基金”）拟申请扩募并新购入不动产项目。
7 月 31 日	南方润泽科技数据中心 REIT	南方润泽科技数据中心封闭式基础设施证券投资基金关于基金份额解除限售的公告	本次战配解禁份额共计 18,277 万份，占全部基金份额的 18.28%，全部为场内份额，将于 2026 年 8 月 10 日解除限售。战配份额解禁后，可流通份额合计为 48,277.00 万份，占本基金全部份额的 48.28%。
8 月 1 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关于 2026 年第三次收到国补应收账款回款情况的公告	2026 年 7 月 31 日，不动产项目公司收到国网江苏省电力有限公司支付的国补应收账款共计 2,977.59 万元，已回款的国补应收账款平均回款周期为 2.16 年。根据既定安排，上述回款资金将优先用于偿还基于保理基准日为 2025 年 12 月 31 日由保理银行于 2026 年 5 月 15 日发放的保理融资款项（该笔融资款项已纳入本基金 2025 年度第二次收益分配）。本次偿还后，保理融资余额降至 20,024.63 万元。该偿还安排预计将减少本基金 2026 年度保理融资利息费用 26.75 万元，提高可供分配金额，增厚投资人收益水平。
8 月 1 日	国泰海通临港创新产业园 REIT	国泰海通临港创新智造产业园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情况的公告	陈东同志担任临港集团总裁、党委副书记，翁恺宁同志岗位调动离任。
8 月 1 日	工银蒙能清洁能源 REIT	工银瑞信蒙能清洁能源封闭式基础设施证券投资基金关于交易情况的提示公告	2026 年 7 月 31 日，本基金二级市场价格收盘价为 4.880 元/份，连续 20 个交易日收盘价累计涨跌幅达到 20%，累计涨跌幅的计算从披露之日起重新起算。

资料来源：各 REITs 公告，中信建投

本周关注：中航中核汇能新能源 REIT 上市，三单公募 REITs 获审核进展

7 月 28 日，中航中核汇能新能源 REIT 在上交所上市。底层资产为北塔山风电项目、富川协合风电项目。原始权益人为中核汇能有限公司，基金管理人为中航基金管理有限公司，专项计划管理人为中航证券有限公司。托管人为中信银行股份有限公司。发行价格为 6.6 元，上市首日涨跌幅-5.8%，交易量为 1,423.6 万份。

图表13： 中航中核汇能新能源 REIT 上市情况

REIT 名称	中航中核汇能新能源封闭式基础设施证券投资基金
原始权益人	中核汇能有限公司
基金管理人	中航基金管理有限公司
发行价格（元）	6.62
上市首日涨跌幅	-5.83%
交易量（万份）	1,423.6266

资料来源：招募说明书，iFind，中信建投

7 月 29 日，华安中电浦软商业不动产 REIT 向上交所申报。原始权益人为上海浦东软件园股份有限公司，基金管理人为华安基金管理有限公司，专项计划管理人为华安未来资产管理（上海）有限公司。

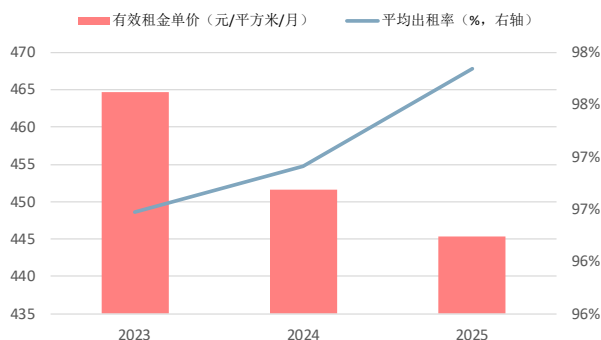
7 月 29 日，华夏大悦城商业不动产 REIT 获深交所受理。底层资产为天津大悦城项目，位于天津市南开区南门外大街 2 号、6 号，依托成熟的核心商圈区位优势、稳定的消费客群基础以及大悦城体系成熟的商业运营能力，租赁需求较为稳定。原始权益人为中粮置业投资有限公司，基金管理人为华夏基金管理有限公司，专项计划管理人为中信证券股份有限公司，托管人为招商银行股份有限公司。

图表14： 华夏大悦城商业不动产 REIT 基本信息

REIT 名称	华夏大悦城封闭式商业不动产证券投资基金
原始权益人	中粮置业投资有限公司
基金管理人	华夏基金管理有限公司
可租赁面积（平方米）	89801.18
不动产项目业态	购物中心
预计募集规模（亿元）	55.55
最新一期出租率（截至 2026 年 3 月末）	98.43%
租金单价（元/平方米/月）	433.68
底层资产估值规模（亿元）	65.01
折现率	6.25%
项目预测资本化率	2026 年资本化率为 5.25%，如考虑运营净收益加回资本性支出为 5.41%
预测年化分派率	2026 年：4.43%；2027 年：4.50%

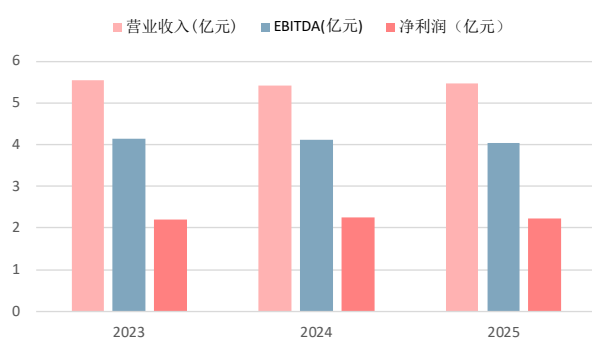
资料来源：招募说明书，中信建投

图表15：天津大悦城项目有效租金单价和平均出租率



数据来源：REIT 招募说明书，中信建投

图表16：天津大悦城项目营业收入、EBITDA 及净利润



数据来源：REIT 招募说明书，中信建投

7月31日，上交所对东方红申能股份新能源 REIT 出具反馈函。针对经营财务方面，要求补充披露各类中长期合约交易的展业情况，分析相关波动对现金流的影响；补充披露最新政策文件对本项目经营模式的影响；补充披露历史三年结算电价逐年下降的原因，评估是否构成趋势性特征，充分揭示相关风险。估值方面，要求审慎论证发电小时数、限电率、损失率等参数取值的合理性；说明运营成本、折现率设置的合理性，对基金存续期内不考虑资本性支出的合理性发表明确意见，补充披露相关技术改造及升级义务的具体内容、本项目及同类项目历史技改费用发生金额（如有），充分说明相关因素对现金流的影响；说明资产组估值是否涉及残值，如涉及，披露残值金额及占比，充分说明残值纳入估值的原因，审慎评估相关预测的合理性。

图表17：东方红申能股份新能源 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. 项目运营：要求补充披露各类中长期合约交易的展业情况。补充披露报告期内现货交易结算电量波动的具体原因，分析相关波动对现金流的影响，充分揭示风险。补充披露最新政策文件对本项目经营模式的影响，说明未来售电类型、交易品种、交易策略、主要消纳区域、客户类型、结算电量及售电价格可能产生的变化，充分揭示相关风险。 2. 不动产收入：补充披露历史三年结算电价逐年下降的原因，评估是否构成趋势性特征。结合竞品项目与本项目的定位、主要消纳区域、电量上网及外送通道等因素，进一步分析在建或已规划竞品项目与本项目的竞争关系，说明对本项目电力消纳环境、弃风率、电价等方面的影响，充分揭示相关风险。补充披露本项目历史各年度国补回款周期，说明相关预测的审慎性和合理性。
资产评估与估值合理性	1. 收入参数：要求审慎评估发电小时数、限电率、损失率、厂用及线损率、市场化结算单价、其他电费收入设置的合理性，充分揭示风险。 2. 成本与资本性支出：要求说明运营成本、折现率设置的合理性；对基金存续期内不考虑资本性支出的合理性发表明确意见，补充披露相关技术改造及升级义务的具体内容、本项目及同类项目历史技改费用发生金额（如有），充分说明相关因素对现金流的影响 3. 评估结论：要求说明资产组估值是否涉及残值，如涉及，请披露残值金额及占比，充分说明残值纳入估值的原因，审慎评估相关预测的合理性。

数据来源：上交所，中信建投

本周在审项目情况

图表18：基础设施 REITs 新发行项目概况

受理日期	2025/08/22	2026/04/27	2026/03/02
更新日期	2026/04/14	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

图表19：基础设施 REITs 新发行项目概况（续）

受理日期	2026/05/27	2025/09/19	2025/12/04
更新日期	2026/06/24	2026/03/18	2026/07/22
交易所	深交所	上交所	深交所
当前审核状态	已问询	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

图表20： 基础设施 REITs 新发行项目概况（续）

受理日期	2026/07/13	2025/12/19	2025/12/26
更新日期	2026/07/31	2026/06/29	2026/06/10
交易所	上交所	上交所	上交所
当前审核状态	已反馈	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	东方红申能股份新能源封闭式基础设施证券投资基金	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	申能新能源（青海）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	乌兰县华扬晟源新能源有限公司 20 万千瓦风电项目	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）	16.11	11.89	37.69
基金存续期	自基金合同生效之日起 15 年	自基金合同生效之日起 19 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	发电收入	通行费收入	发电收入
基金管理人	上海东方证券资产管理有限公司	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21： 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

图表22：基础设施 REITs 新发行项目概况（续）

受理日期	-	2026/05/06	2026/04/30
更新日期	2026/04/28	2026/05/28	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

图表23： 基础设施 REITs 新发行项目概况（续）

受理日期	2026/05/12	2026/05/12	2026/05/12
更新日期	2026/06/09	2026/06/09	2026/06/09
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

图表24： 基础设施 REITs 新发行项目概况（续）

受理日期	2026/06/11
更新日期	2026/07/10
交易所	上交所
当前审核状态	已反馈
REITs 类别	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
主要原始权益人	广州发展新能源集团股份有限公司
项目类型	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

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： 商业不动产 REITs 新发行项目概况

受理日期	2026/01/29	2026/04/02	2026/04/30
更新日期	2026/06/22	2026/06/22	2026/05/27
交易所	上交所	深交所	深交所
当前审核状态	注册生效	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	创金合信北京国资公司封闭式商 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

图表26： 商业不动产 REITs 新发行项目概况（续）

受理日期	2026/01/30	2026/01/30	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	注册生效	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

图表27： 商业不动产 REITs 新发行项目概况（续）

受理日期	2026/01/30	2026/04/30	2026/02/05
更新日期	2026/06/22	2026/05/22	2026/06/22
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	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	CAPITA LAND MALL ASIA LIMITED，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	杭州汉岷企业管理有限公司	上海光翎投资中心（有限合伙）、天津安石锦瑞股权投资基金合伙企业（有限合伙）、光大嘉宝股份有限公司
项目类型	商业不动产	商业不动产	商业不动产
底层资产	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

图表28： 商业不动产 REITs 新发行项目概况（续）

受理日期	2026/02/05	2026/02/12	2026/06/15
更新日期	2026/07/22	2026/06/26	2026/07/07
交易所	深交所	上交所	深交所
当前审核状态	通过	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

图表29： 商业不动产 REITs 新发行项目概况（续）

受理日期	2026/05/06	2026/03/02	-
更新日期	2026/05/27	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30： 商业不动产 REITs 新发行项目概况（续）

受理日期	2026/3/6	2026/3/16	2026/3/30
更新日期	2026/3/25	2026/4/3	2026/4/27
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31： 商业不动产 REITs 新发行项目概况（续）

受理日期	2026/6/26	2026/7/29	-
更新日期	2026/7/22	2026/7/30	2026/7/29
交易所	深交所	深交所	上交所
当前审核状态	已问询	已受理	已申报
REITs 类别	新发项目	新发项目	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	华夏大悦城封闭式商业不动产证券投资基金	华安中电浦软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	中粮置业投资有限公司	上海浦东软件园股份有限公司
项目类型	商业不动产	商业不动产	商业不动产
底层资产	广州朗豪酒店	天津大悦城	-
资产估值（亿元）	14.16	65.01	-
基金存续期	自基金合同生效之日起 22 年	自基金合同生效之日起 40 年	-
类别	产权类	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	租金收入，物业管理费、推广费以及广告位、停车场收入、多种经营收入等其他收入	-
基金管理人	广发基金管理有限公司	华夏基金管理有限公司	华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32： 扩募 REITs 概况

受理日期	-	2026/6/22	-
更新日期	2026/01/30	2026/7/15	2025/12/27
交易所	上交所	深交所	上交所
当前审核状态	已公告	已问询	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

图表33： 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

图表34： 扩募 REITs 概况（续）

受理日期	-	-	2025/05/09
更新日期	2025/07/08	2026/07/24	2026/03/16
交易所	深交所	上交所	上交所
当前审核状态	已公告	已申报	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35： 扩募 REITs 概况（续）

受理日期	-	-	-
更新日期	2024/09/27	2026/04/16	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

图表36： 扩募 REITs 概况（续）

受理日期	-	2026/7/16	-
更新日期	2026/3/28	2026/7/16	2026/7/29
交易所	上交所	深交所	深交所
当前审核状态	已公告	已受理	已公告
REITs 类别	二次扩募项目	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	中航北京昌平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	润泽科技发展有限公司；润泽智算科技集团股份有限公司	北京市昌平保障房建设投资管理有限公司
项目类型	仓储物流	数据中心	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	润泽（廊坊）国际信息港 A-7 项目、A-8 数据中心项目	未来公元项目、未来城市一期项目、东方蓝海项目、绿地慧谷项目
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	中航基金管理有限公司

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37： 本周主要招标/拟申报信息

招标人	日期	主要信息
绿发商业管理（北京）有限公司	2026 年 7 月 27 日	招标项目：山东绿发商业管理有限公司封闭式商业不动产证券投资基金管理人和计划管理人服务采购项目 底层资产：商业综合体、酒店 预计首次发行规模：不低于 10 亿元

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