下载日志已记录，仅供内部参考

中信建投证券 CHINA SECURITIES

证券研究报告·行业动态

REITs 周报（8.8-8.14）：中金温州公用水利 REIT 申报，五单 REITs 审核获进展

REITs

核心观点

本周中证 REITs 全收益指数下跌 0.7%，收于 931.2；全周加权日均换手率为 0.38%，较上周下跌 0.03pct，日均成交金额为 4.2 亿元，较上周下跌 15.9%。政策方面，11 日，重庆市开展“十五五”现代服务业发展规划（2026—2030 年）解读专场新闻发布会；13 日，上海发布民间投资 REIT 配套行动方案，简化民间项目发行流程。审核进展方面，中金温州公用水利 REIT 已申报至上交所，嘉实京东仓储物流 REIT 扩募获上交所受理，南方润泽科技数据中心 REIT 扩募收到深交所审核问询函，广发新城吾悦商业 REIT 答复反馈意见，中金菜鸟仓储物流 REIT、银华粤海水务水利 REIT 回复问询。

行业动态信息

政策及新闻回顾：1）8 月 10 日，济南市、重庆市人民政府分别发布政策文件，提出运用 REITs 等工具拓宽融资渠道。2）8 月 13 日，上海市发展改革委发布行动方案，促进符合条件的民间投资项目发行 REITs。3）8 月 13 日，天津市司法局举办交流会，重点讨论 REITs 合规审查与底层资产孵化等事项。

行情回顾：1)本周中证 REITs 全收益指数下跌 0.7 %，收于 931.2；全周加权日均换手率为 0.38%，较上周下跌 0.03pct，日均成交金额为 4.2 亿元，较上周下跌 15.9%；2）本周产权类 REITs 下跌 0.9%，经营权类 REITs 下跌 0.2%；3）REITs 子板块中，能源板块表现最好，涨幅为 0.4%，消费板块跌幅最大，为-2.6%；4）个券中，创金合信首农 REIT 涨幅最大，为 7.0%，中金唯品会奥莱 REIT 跌幅最大，为-5.7%。

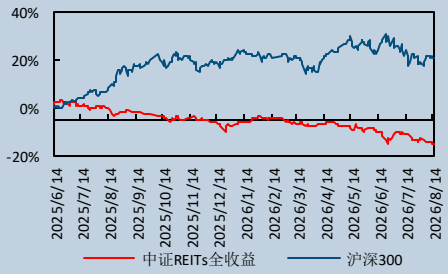
重要公告回顾：1）易方达旗下多只 REITs 发布产品资料概要更新公告。2）银华绍兴原水水利 REIT、中信建投沈阳国际软件园 REIT 发布交易情况提示公告。3）中航易商仓储物流 REIT 原始权益人延长 NOI 补足承诺至 2027 年。4）嘉实物美消费 REIT 发布基金份额减持公告，创金合信首农 REIT、中信建投沈阳国际软件园 REIT 发布基金份额增持计划公告。5）中银中外运仓储物流 REIT、华夏中国交建高速 REIT、华夏金茂消费 REIT 等发布收益分配公告。6）南方万国数据中心 REIT 发布基金份额解除限售的提示性公告。7）建信中关村 REIT、东吴苏园产业 REIT 将召开季度业绩说明会。8）华安陆家嘴商业 REIT 发布战略配售限售公告。9）中信建投国家电投新能源 REIT 发布国补应收账款回款情况公告。

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 16 日

市场表现



相关研究报告

26.08.08	【中信建投 REITs】：REITs 周报（8.1-8.7）：上海工商业用地续期规则发布，华泰三峡新能源 REIT 上市
26.08.01	【中信建投 REITs】：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
26.07.25	【中信建投 REITs】：REITs 周报（7.18-7.24）：公募 REITs 二季度业绩分化延续，沪深交易所修订 ABS 相关指引
26.07.18	【中信建投 REITs】：REITs 周报（7.11-7.17）：二季度经营表现分化，三单公募 REITs 首发及扩募获进展
26.07.11	【中信建投 REITs】：REITs 周报（7.4-7.10）：首批四只指数基金完成募集，多单 REITs 项目加速推进

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。

下载日志已记录，仅供内部参考

目录

本周重要政策/新闻.....4
本周市场表现.....5
本周重要公告.....9
本周关注：中金温州公用水利 REIT 申报，一单获受理，一单获问询，三单回复反馈问询.....14
本周在审项目情况.....20
本周主要招标信息.....41
风险分析.....42

下载日志已记录，仅供内部参考

图表目录

图表 1： 本周重要政策或新闻 4
图表 2： REITs 指数总体情况 5
图表 3： 近 30 个交易日 REITs 指数 5
图表 4： 产权类 REITs 分派率利差历史分位走势 5
图表 5： 经营权类 REITs IRR 利差历史分位走势 5
图表 6： 近 30 个交易日 REITs 换手率 5
图表 7： 近 30 个交易日 REITs 成交金额（亿元） 5
图表 8： REITs 市值指数（后复权，含上市首日涨跌幅及历次分红） 6
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） 6
图表 10： 产权 REITs 市场表现（单位：亿元） 7
图表 11： 经营权 REITs 市场表现（单位：亿元） 8
图表 12： REITs 重要公告及动态更新 9
图表 13： 嘉实京东仓储基础设施 REIT 基本信息 14
图表 14： 嘉实京东仓储西安项目平均租金单价和平均出租率 15
图表 15： 嘉实京东仓储西安项目营业收入、EBITDA 及净利润 15
图表 16： 嘉实京东仓储合肥项目平均租金单价和平均出租率 15
图表 17： 嘉实京东仓储合肥项目营业收入、EBITDA 及净利润 15
图表 18： 南方润泽科技数据中心 REIT 交易所问询意见 15
图表 19： 中金菜鸟仓储物流 REIT 估值调整 16
图表 20： 银华粤海水务水利 REIT 飞来峡项目估值调整 16
图表 21： 银华粤海水务水利 REIT 潮州项目估值调整 17
图表 22： 广发新城吾悦 REIT 天宁项目估值调整 17
图表 23： 广发新城吾悦 REIT 启东项目估值调整 18
图表 24： 基础设施 REITs 新发行项目概况 20
图表 25： 基础设施 REITs 新发行项目概况（续） 21
图表 26： 基础设施 REITs 新发行项目概况（续） 22
图表 27： 基础设施 REITs 新发行项目概况（续） 23
图表 28： 基础设施 REITs 新发行项目概况（续） 24
图表 29： 基础设施 REITs 新发行项目概况（续） 25
图表 30： 基础设施 REITs 新发行项目概况（续） 26
图表 31： 商业不动产 REITs 新发行项目概况 27
图表 32： 商业不动产 REITs 新发行项目概况（续） 28
图表 33： 商业不动产 REITs 新发行项目概况（续） 29
图表 34： 商业不动产 REITs 新发行项目概况（续） 30
图表 35： 商业不动产 REITs 新发行项目概况（续） 31
图表 36： 商业不动产 REITs 新发行项目概况（续） 32
图表 37： 商业不动产 REITs 新发行项目概况（续） 33
图表 38： 商业不动产 REITs 新发行项目概况（续） 34

下载日志已记录，仅供内部参考

图表 39： 扩募 REITs 概况.....35
图表 40： 扩募 REITs 概况（续）.....36
图表 41： 扩募 REITs 概况（续）.....37
图表 42： 扩募 REITs 概况（续）.....38
图表 43： 扩募 REITs 概况（续）.....39
图表 44： 扩募 REITs 概况（续）.....40
图表 45： 本周主要招标/拟申报信息.....41

下载日志已记录，仅供内部参考

本周重要政策/新闻

图表1： 本周重要政策或新闻

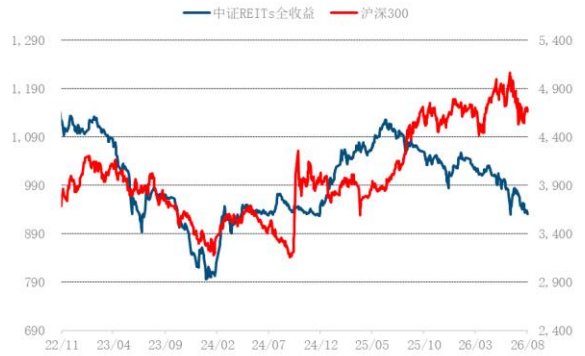
发布时间	来源/机构	会议/政策	主要内容
8 月 10 日	济南市人民政府	《推进服务业扩能提质行动方案（2026—2030 年）》	《方案》提出用好多层次资本市场，充分发挥沪深北证券交易所及全国股转系统山东基地作用，指导企业用好科创债、产业债、绿色债、ABS、REITs 等工具拓宽融资渠道，每年新增直接融资 3000 亿元以上。
8 月 10 日	重庆市人民政府	《重庆市“十五五”社会发展规划（2026—2030 年）》	《规划》提出完善住房保障体系，探索发展保障性住房不动产投资信托基金（REITs），鼓励社会力量参与保障性住房建设运营。
8 月 11 日	重庆市人民政府新闻办公室、市委金融办	《重庆市“十五五”现代服务业发展规划（2026—2030 年）》解读专场新闻发布会	重庆提出创新城市建设运营投资机制，用好 CMBS、基础设施 REITs 等金融工具，整合优化存量资产、引入专业运营团队，提升资产盘活效率；同时丰富基础设施贷款、专项债券、社会资本等资金渠道。
8 月 13 日	上海市发展和改革委员会	《上海市贯彻落实〈关于进一步促进民间投资发展的若干措施〉的行动方案》	《方案》提出加强民间投资项目发行基础设施 REITs 协调服务，积极协助民间投资项目完善固定资产盘活条件，根据国家要求促进符合条件的民间投资项目发行 REITs。责任部门包括市发展改革委、市委金融办、市国资委、上海证监局等。
8 月 13 日	天津市司法局	天津市资产盘活金融与法律业务交流会	天津市律师协会、天津市破产管理人协会围绕存量资产盘活开展交流，重点讨论证券化及 REITs 合规审查与估值逻辑、REITs 底层资产孵化、商业不动产 CMBS 发行及国资基金战略机遇等事项。

资料来源：济南市人民政府，重庆市人民政府，重庆市人民政府新闻办公室、市委金融办，上海市发展和改革委员会，天津市司法局，中信建投

下载日志已记录，仅供内部参考

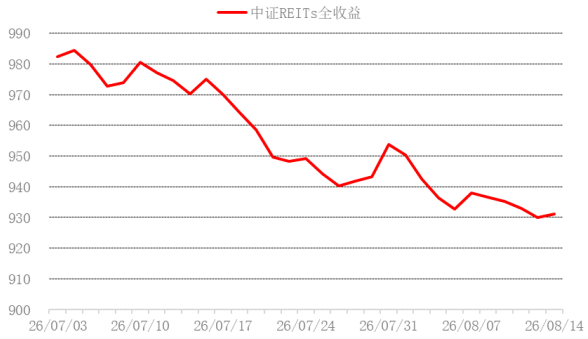
本周市场表现

图表2： REITs 指数总体情况



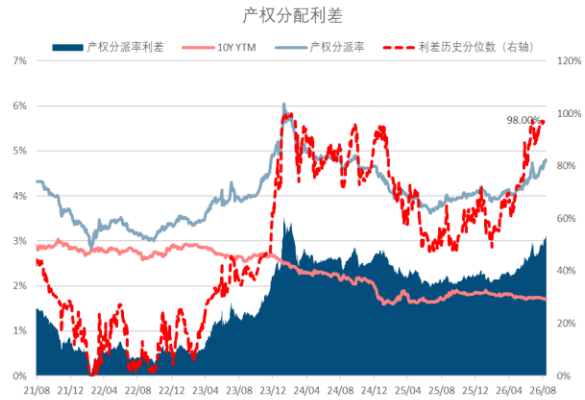
资料来源：Wind，中信建投

图表3： 近 30 个交易日 REITs 指数



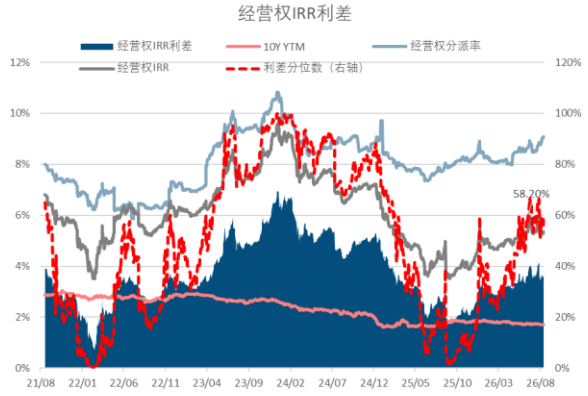
资料来源：Wind，中信建投

图表4： 产权类 REITs 分派率利差历史分位走势



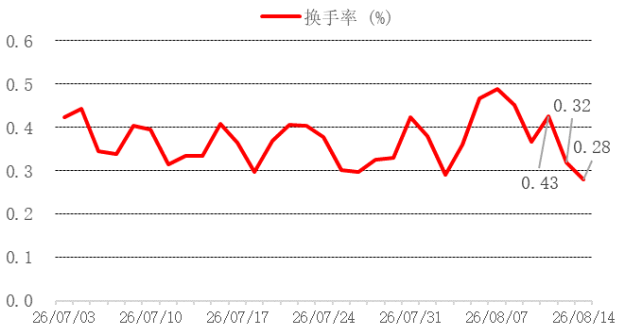
资料来源：Wind，中信建投

图表5： 经营权类 REITs IRR 利差历史分位走势



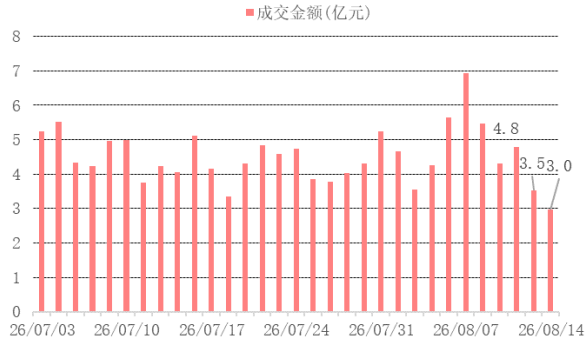
资料来源：Wind，中信建投

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

下载日志已记录，仅供内部参考

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	-11.8%	-3.2%	-0.9%	98.0%	2.92	0.42%
经营权	0.2%	-0.9%	-0.2%	58.2%	1.29	0.25%
仓储物流	-17.9%	-3.3%	-0.4%	99.6%	0.60	0.52%
产业园区	-24.3%	-4.2%	0.3%	99.6%	0.69	0.44%
市政环保	0.8%	0.0%	-0.5%	50.8%	0.17	0.39%
高速公路	-0.5%	-1.4%	-0.4%	61.2%	0.66	0.22%
能源	1.1%	-0.2%	0.4%	64.0%	0.46	0.28%
保租房	-2.8%	-0.8%	0.2%	72.4%	0.35	0.29%
消费	-6.7%	-4.3%	-2.6%	76.0%	0.66	0.33%
数据中心	-11.5%	-3.9%	-0.1%	98.7%	0.49	1.27%
商业不动产	1.3%	-1.8%	-1.1%	100.0%	0.14	0.25%

资料来源：Wind，中信建投

下载日志已记录，仅供内部参考

图表10： 产权 REITs 市场表现（单位：亿元）

名称	8月14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)	8月10日周一涨跌幅	8月11日周二涨跌幅	8月12日周三涨跌幅	8月13日周四涨跌幅	8月14日周五涨跌幅	本周收盘价走势	本周成交量
A.产权类	1,331	2021-06-21	6.5%	-12.1%	-0.9%	4.8%	-0.3%	-0.1%	-0.4%	-0.5%	0.2%		
A1产业园区	262	2021-06-21	-23.5%	-26.3%	0.3%	6.0%	-0.4%	-0.5%	0.0%	0.1%	1.1%		
东吴苏园产业REIT	22	2021-06-21	-36.5%	-14.8%	-1.9%	5.6%	-0.4%	-0.5%	-0.5%	-0.6%	0.1%		
博时蛇口产园REIT	20	2021-06-21	-40.1%	-26.4%	0.2%	5.9%	-0.7%	-1.1%	-0.2%	0.2%	2.0%		
华安张江产业园REIT	17	2021-06-21	-40.5%	-29.4%	2.3%	6.0%	-0.3%	-0.9%	0.5%	0.2%	2.8%		
建信中关村REIT	10	2021-12-17	-66.4%	-45.3%	-2.6%	4.5%	-1.1%	-1.3%	-2.5%	0.1%	2.2%		
华夏合肥高新REIT	7	2022-10-10	-55.0%	-39.0%	-1.7%	6.0%	-0.1%	-0.2%	-0.4%	-0.9%	-0.1%		
国泰海通临港创新产业园REIT	18	2022-10-13	-27.4%	-33.1%	-1.6%	6.3%	-0.6%	-0.2%	-1.2%	0.2%	0.2%		
国泰海通东久新经济REIT	21	2022-10-14	11.7%	-9.2%	-4.6%	4.6%	-0.9%	-1.1%	-1.8%	-0.5%	-0.4%		
华夏和达高科REIT	9	2022-12-27	-35.8%	-12.8%	0.5%	5.6%	0.7%	-0.5%	-0.1%	0.3%	0.0%		
中金湖北科投光谷REIT	7	2023-06-30	-53.3%	-33.4%	1.2%	7.0%	0.2%	0.0%	-0.7%	-0.2%	2.0%		
博时津开产园REIT	12	2024-09-19	2.6%	-28.0%	0.0%	6.4%	-1.3%	-0.8%	-0.5%	0.3%	2.2%		
易方达广开产园REIT	10	2024-09-23	-50.7%	-32.9%	-0.9%	5.5%	-0.4%	0.2%	-0.7%	0.0%	0.1%		
中金联东科创REIT	16	2024-11-05	1.8%	-13.6%	-0.5%	4.9%	-1.3%	-0.7%	0.3%	-0.5%	0.5%		
华泰南京建邺REIT	8	2024-12-03	-25.2%	-31.4%	1.3%	6.5%	2.2%	0.1%	-0.1%	-0.7%	-0.2%		
中金重庆两江REIT	9	2024-12-11	-12.3%	-20.9%	3.6%	6.2%	1.8%	0.2%	0.0%	0.4%	1.2%		
广发成都高投产业园REIT	10	2024-12-19	-23.2%	-26.6%	-1.1%	6.6%	-1.2%	-0.2%	-0.7%	0.3%	0.7%		
招商科创REIT	5	2024-12-31	-44.8%	-39.1%	5.9%	6.8%	0.1%	0.5%	0.4%	1.3%	3.5%		
华夏金隅智造工场REIT	11	2025-02-26	-3.4%	-29.5%	-1.4%	7.0%	0.0%	-0.3%	-0.4%	-1.0%	0.3%		
中金亦庄产业园REIT	10	2025-06-26	-12.0%	-35.6%	-1.1%	7.1%	-0.7%	-0.3%	0.3%	-1.5%	1.0%		
创金合信首农REIT	34	2025-07-25	-8.7%	-30.3%	7.0%	6.8%	-0.9%	0.0%	3.7%	1.8%	2.2%		
中信建投沈阳国际软件园REIT	7	2025-11-06	-34.0%	-32.6%	-3.7%	7.9%	0.9%	-2.9%	-1.0%	-0.8%	0.2%		
A2仓储物流	211	2021-06-21	-12.2%	-19.2%	-0.4%	5.6%	0.0%	-0.1%	-0.6%	-0.6%	0.8%		
红土创新盐田港REIT	20	2021-06-21	-10.4%	-11.8%	0.7%	4.4%	0.7%	-0.4%	-0.6%	1.0%	0.0%		
嘉实京东仓储基础设施REIT	16	2023-02-08	-6.4%	-7.4%	-1.1%	4.3%	0.1%	0.6%	-1.6%	-0.6%	0.4%		
中金普洛斯REIT	44	2021-06-21	-41.6%	-29.9%	0.0%	7.1%	0.0%	-0.4%	-0.2%	-0.4%	1.0%		
华夏深国际REIT	16	2024-07-09	7.6%	-5.8%	1.4%	4.5%	-0.7%	0.4%	0.6%	1.1%	-0.1%		
华泰宝湾物流REIT	9	2024-10-29	-23.6%	-22.2%	-3.3%	6.2%	-2.5%	-1.2%	0.1%	-1.3%	1.5%		
华安外高桥REIT	12	2024-12-25	5.9%	-18.7%	0.5%	4.7%	0.2%	-1.6%	0.2%	-0.7%	2.4%		
中航易商仓储物流REIT	14	2025-01-24	-32.0%	-38.3%	1.8%	8.3%	1.9%	1.1%	-0.9%	-1.0%	0.7%		
汇添富九州通医药REIT	15	2025-02-27	29.7%	-8.1%	0.1%	4.2%	-0.2%	0.9%	0.3%	-1.1%	0.2%		
南方顺丰物流REIT	33	2025-04-21	1.2%	-16.8%	-0.6%	5.1%	-0.3%	0.6%	-1.8%	-1.0%	1.9%		
中银中外运仓储物流REIT	13	2025-07-29	1.4%	-19.9%	-1.4%	4.9%	-0.1%	-0.3%	-0.2%	-3.1%	0.0%		
华夏安博仓储REIT	18	2025-12-19	-25.3%	-20.9%	-3.2%	5.8%	-0.3%	-0.9%	-1.6%	-0.6%	0.2%		
A3保租房	197	2022-08-31	30.5%	-4.4%	0.2%	3.2%	-0.1%	0.5%	-0.6%	0.2%	0.0%		
中金厦门安居REIT	27	2022-08-31	47.3%	-10.1%	-0.7%	3.1%	-0.1%	0.0%	-0.4%	0.0%	-0.2%		
华夏北京保障房REIT	28	2022-08-31	53.4%	-5.8%	-0.6%	3.1%	-0.3%	0.4%	-0.3%	-0.2%	-0.2%		
红土创新深圳安居REIT	16	2022-08-31	29.8%	-8.6%	-0.9%	3.0%	-0.8%	-0.1%	0.1%	0.2%	-0.3%		
华夏基金华润有巢REIT	25	2022-12-09	10.3%	-9.9%	-1.2%	3.5%	-0.7%	1.4%	-1.8%	-0.1%	0.1%		
国泰海通城投宽庭保租房REIT	38	2024-01-12	24.7%	-2.3%	0.5%	3.4%	-0.5%	1.0%	-0.5%	0.4%	0.1%		
招商基金蛇口租赁住房REIT	17	2024-10-23	27.4%	-2.2%	3.6%	3.5%	1.0%	0.9%	-1.3%	1.6%	0.5%		
汇添富上海地产租赁住房REIT	17	2025-03-31	21.1%	-6.2%	0.6%	3.2%	0.8%	-0.3%	0.2%	-0.1%	0.0%		
华泰苏州恒泰租赁住房REIT	17	2025-05-21	25.8%	-5.3%	-0.6%	2.9%	0.5%	0.3%	-1.1%	0.0%	-0.2%		
中航北京昌保租赁住房REIT	12	2026-04-29	24.5%	24.5%	3.2%	3.0%	1.2%	1.0%	-0.2%	0.2%	0.9%		
A4消费	372	2024-03-12	25.2%	-8.8%	-2.6%	4.4%	-0.6%	-0.2%	-0.2%	-1.2%	-0.4%		
华夏金茂消费REIT	15	2024-03-12	39.3%	-2.1%	-3.7%	4.0%	-1.0%	-0.4%	0.2%	-1.7%	-0.9%		
嘉实物美消费REIT	14	2024-03-12	42.3%	-14.8%	-1.6%	5.2%	-0.3%	0.7%	0.0%	-1.7%	-0.3%		
华夏华润消费REIT	92	2024-03-14	34.0%	-5.8%	-1.6%	4.0%	-0.5%	-0.3%	-0.4%	-0.4%	0.0%		
中金印力消费REIT	37	2024-04-30	14.4%	-10.3%	-1.8%	4.7%	1.7%	-0.1%	-0.5%	-1.6%	-1.4%		
华安百联消费REIT	25	2024-08-16	8.7%	-15.7%	0.6%	5.6%	-1.9%	2.2%	2.1%	-0.9%	-0.8%		
华夏首创奥莱REIT	32	2024-08-28	60.0%	-0.6%	-1.6%	4.3%	0.0%	0.1%	-0.5%	-1.8%	0.5%		
华夏大悦城消费REIT	42	2024-09-20	27.6%	-7.8%	-3.6%	4.3%	-1.8%	-0.5%	0.0%	-1.0%	-0.3%		
易方达华威市场REIT	21	2025-01-24	35.8%	-13.7%	-4.8%	4.0%	-0.6%	-0.9%	-1.5%	-0.9%	-0.9%		
中金中国绿发消费REIT	18	2025-06-27	16.5%	-11.3%	-2.1%	4.1%	-0.5%	-0.1%	-0.1%	-0.7%	-0.7%		
中金唯品会奥莱REIT	38	2025-09-12	8.0%	-10.9%	-5.7%	4.4%	-1.3%	-0.9%	-0.8%	-2.3%	-0.5%		
华夏中海消费REIT	16	2025-10-31	-1.2%	-6.7%	-3.4%	4.3%	-0.9%	-0.7%	-0.2%	-2.0%	0.4%		
华夏凯德消费REIT	22	2025-09-29	-4.5%	-16.4%	-2.8%	4.7%	-0.9%	-0.4%	-0.1%	-0.9%	-0.5%		
A5数据中心	83	2025-08-08	20.4%	-16.1%	-0.1%	4.4%	0.1%	0.1%	-1.4%	-0.6%	-0.5%		
南方润泽科技数据中心REIT	53	2025-08-08	18.8%	-16.3%	-0.6%	4.5%	0.2%	0.0%	-1.8%	-0.7%	-0.8%		
南方万国数据中心REIT	30	2025-08-08	23.1%	-15.8%	0.8%	4.2%	0.0%	0.2%	-0.7%	-0.4%	-0.1%		
商业不动产	205	2025-06-18	1.8%	1.8%	-1.1%	4.7%	0.0%	-0.1%	-0.3%	-0.5%	-0.2%		
汇添富上海地产商业REIT	36	2026-06-18	-12.7%	-12.7%	0.7%	5.1%	0.8%	-0.1%	0.0%	0.0%	0.0%		
中信建投首农商业REIT	30	2026-06-18	-1.7%	-1.7%	-0.6%	5.8%	0.1%	-0.4%	-0.2%	0.0%	-0.1%		
国泰海通砂之船商业REIT	63	2026-06-18	13.5%	13.5%	-2.5%	4.4%	-0.6%	0.0%	-0.8%	-1.1%	-0.1%		
中金唯品会商业REIT	77	2026-06-18	0.3%	0.3%	-0.9%	4.4%	0.1%	0.0%	0.0%	-0.5%	-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 88 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 37 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。

下载日志已记录，仅供内部参考

图表11： 经营权 REITs 市场表现（单位：亿元）

名称	8月14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)	8月10日周一涨跌幅	8月11日周二涨跌幅	8月12日周三涨跌幅	8月13日周四涨跌幅	8月14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	954	2021-06-21	-9.8%	-3.8%	-0.2%	9.1%	0.2%	-0.2%	-0.2%	-0.2%	0.1%		
B1市政环保	73	2021-06-21	19.1%	-2.0%	-0.6%	6.2%	1.5%	-0.6%	-0.7%	-0.4%	-0.3%		
富国首创水务REIT	17	2021-06-21	-6.8%	-4.9%	-1.2%	10.8%	-0.3%	-0.6%	-0.3%	-0.1%	0.0%		
中航首钢绿能REIT	12	2021-06-21	-14.0%	-2.1%	-1.8%	5.7%	-0.6%	0.0%	-0.6%	-0.6%	-0.1%		
银华绍兴原水水利REIT	23	2024-11-08	34.8%	0.8%	0.4%	4.2%	5.3%	-1.3%	-1.8%	-0.9%	-0.7%		
国泰海通济南能源供热REIT	21	2025-02-17	41.4%	-2.6%	-0.3%	5.1%	0.0%	-0.2%	0.0%	-0.1%	-0.1%		
B2高速公路	574	2021-06-21	-19.5%	-4.1%	-0.4%	10.4%	0.0%	-0.2%	-0.2%	-0.3%	0.1%		
平安广州广河REIT	52	2021-06-21	-42.4%	-6.6%	-0.8%	9.7%	-0.1%	-0.3%	-0.5%	-0.3%	0.3%		
华夏越秀高速REIT	14	2021-12-14	-33.9%	-11.8%	-1.1%	8.2%	-0.4%	0.0%	-0.3%	-0.5%	0.1%		
浙商沪杭甬REIT	24	2021-06-21	-44.9%	-15.1%	0.3%	16.1%	0.9%	-0.5%	0.2%	-0.4%	0.0%		
华夏中国交建REIT	58	2022-04-28	-37.9%	10.8%	-1.8%	5.0%	-0.1%	-0.3%	-0.5%	-0.8%	-0.1%		
国金中国铁建REIT	38	2022-07-08	-21.2%	-5.2%	-1.3%	10.6%	-0.7%	0.0%	0.0%	-0.5%	-0.2%		
华泰江苏交控REIT	23	2022-11-15	-23.1%	3.7%	-0.6%	12.7%	0.2%	-0.6%	0.0%	0.4%	-0.7%		
中金安徽交控REIT	57	2022-11-22	-47.2%	-14.4%	-0.2%	10.1%	0.2%	-0.2%	-0.5%	-0.1%	0.6%		
中金山东高速REIT	32	2023-10-27	6.8%	8.2%	0.3%	6.0%	0.3%	0.0%	0.1%	0.0%	-0.2%		
易方达深高速REIT	19	2024-03-29	-8.1%	2.8%	-0.3%	12.3%	0.5%	-1.5%	0.7%	-0.8%	0.8%		
工银河北高速REIT	43	2024-06-28	-24.8%	-13.8%	1.6%	9.6%	1.8%	-0.1%	0.0%	0.1%	-0.2%		
华夏南京交通高速公路REIT	26	2024-11-01	-4.5%	-20.0%	-0.2%	11.2%	0.4%	0.0%	-0.2%	-0.4%	0.1%		
招商高速公路REIT	35	2024-11-21	0.1%	3.3%	-1.1%	9.8%	-0.2%	-1.2%	-2.6%	0.2%	0.0%		
平安宁波交投REIT	76	2024-12-26	-6.5%	-12.7%	0.1%	12.7%	-0.5%	0.8%	0.0%	-0.7%	0.5%		
东方红隧道股份高速公路REIT	51	2026-04-22	9.1%	9.1%	-0.7%	14.2%	-1.0%	-0.4%	0.5%	-0.2%	0.4%		
易方达广西北投高速REIT	25	2026-05-26	-0.3%	-0.3%	-0.4%	8.6%	-0.1%	-0.2%	0.2%	-0.3%	-0.1%		
B3能源	307	2023-03-29	1.7%	-3.6%	0.4%	7.3%	0.1%	-0.3%	-0.1%	0.1%	0.1%		
中航京能国际能源REIT	55	2023-03-29	-5.6%	-8.6%	0.1%	7.6%	0.2%	-1.8%	-0.2%	-0.4%	0.0%		
鹏华深圳能源REIT	34	2022-07-26	-5.0%	4.2%	-0.1%	6.9%	-0.3%	-0.9%	0.4%	0.1%	0.6%		
中信建投国家电投新能源REIT	78	2023-03-29	-1.1%	-5.4%	1.1%	2.9%	0.5%	0.1%	0.0%	0.5%	0.0%		
嘉实中国电建清洁能源REIT	14	2024-03-28	34.4%	-10.4%	-3.3%	5.7%	0.2%	-0.8%	-2.3%	-0.1%	-0.4%		
华夏特变电工新能源REIT	13	2024-07-02	9.4%	-10.1%	-2.4%	12.8%	-0.5%	-0.2%	-0.5%	-1.3%	0.0%		
中信建投明阳智能新能源REIT	11	2024-07-23	-15.7%	-21.5%	3.0%	8.8%	1.1%	1.1%	0.8%	0.1%	-0.1%		
工银蒙能清洁能源REIT	10	2024-12-10	-8.2%	-23.8%	5.6%	18.1%	0.1%	3.3%	0.4%	1.8%	-0.1%		
华夏华电清洁能源REIT	21	2025-08-01	11.5%	-2.8%	0.5%	4.8%	0.0%	0.2%	-0.1%	0.0%	0.5%		
华夏中核清洁能源REIT	19	2026-02-02	27.0%	27.0%	1.1%	3.7%	0.0%	0.8%	0.0%	0.2%	0.1%		
中航中核汇能新能源REIT	13	2026-07-28	-2.4%	-2.4%	0.6%	11.3%	-0.1%	0.3%	0.7%	0.0%	-0.3%		
华泰三峡新能源REIT	40	2026-08-07	-0.5%	-0.5%	-0.6%	13.6%	-0.1%	-0.4%	-0.1%	0.0%	0.0%		

资料来源：Wind，各 REITs 公告，中信建投

注：分类计算基于 REITs 最新市值作加权平均，含全部 88 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 37 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。



下载日志已记录，仅供内部参考

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
8 月 11 日	易方达广州开发区高新产业园 REIT	易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要更新	更新基金产品资料概要，披露基金基本信息、投资策略及底层资产情况。底层资产包括创新基地、创新大厦园区和创意大厦园区，其中创新基地土地使用权面积 40571 平方米，创新大厦园区土地使用权面积 39049 平方米，创意大厦园区土地使用权面积 41382 平方米。
8 月 11 日	易方达华威农贸市场 REIT	易方达华威农贸市场封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要更新	更新基金产品资料概要，披露基金基本信息、投资策略及底层资产情况。底层资产为华威西营里农产品交易中心，总用地面积 92966.67 平方米，总建筑面积 98925.84 平方米，目标不动产评估值 148200 万元。
8 月 11 日	银华绍兴原水水利 REIT	银华绍兴原水水利封闭式基础设施证券投资基金交易情况提示公告	2026 年 8 月 10 日基金二级市场收盘价 4.00 元，较 2026 年 8 月 7 日上涨 5.32%。2026 年二季度项目供应原水 5360.59 万立方米，实现原水收入 3434.94 万元。
8 月 12 日	南方润泽科技数据中心 REIT	南方基金管理股份有限公司关于收到深圳证券交易所《关于南方润泽科技数据中心封闭式基础设施证券投资基金产品变更暨扩募份额上市和南方资本-润泽科技数据中心 2 期基础设施资产支持专项计划挂牌申请文件的审核问询函》的公告	基金管理人于 2026 年 8 月 10 日收到深交所审核问询函，涉及基金产品变更、扩募份额上市及资产支持专项计划挂牌申请事项，相关事项尚需监管审核及持有人大会审议通过。
8 月 13 日	银华绍兴原水水利 REIT	银华绍兴原水水利封闭式基础设施证券投资基金关于项目公司解除原水应急保障响应的公告	2026 年 8 月 11 日起解除绍兴市区城市供水原水应急保障响应，恢复常态供水。截至 8 月 11 日 8 时，汤浦水库水位 24.78 米，蓄水量 9938.48 万立方米；2026 年 1 月 1 日至 8 月 10 日供水量 10400.86 万立方米。

下载日志已记录，仅供内部参考

8 月 14 日	广发成都高投产业园 REIT	关于广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金举办 2026 年第二次投资者开放日活动的公告	基金拟于 2026 年 8 月 25 日 13:30-16:00 举办投资者开放日活动，地点为成都盈创动力大厦项目现场，邀请投资者调研项目并交流基金经营情况。
8 月 8 日	中航易商仓储物流 REIT	中航基金管理有限公司关于中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金原始权益人延长目标净运营收入补足的公告	原始权益人易商集团将原有 2024 年、2025 年、2026 年目标净运营收入（NOI）补足承诺延长至 2027 年，以进一步保障基金底层资产现金流稳定。
8 月 8 日	中航易商仓储物流 REIT	中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人延长目标净运营收入补足的说明会公告	基金管理人拟召开投资者说明会，就原始权益人延长目标净运营收入补足事项进行说明，会议于 2026 年 8 月 10 日 9:00-9:30 召开。
8 月 8 日	中金普洛斯 REIT	关于代为履行中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金经理职责情况的公告	基金经理陈茸茸女士因个人原因休假，由周嘉辰女士代为履行基金经理职责。
8 月 8 日	中信建投沈阳国际软件园 REIT	中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金交易情况提示公告	基金二级市场价格出现较大波动，披露截至 2026 年 6 月 30 日项目出租率 76.81%，2026 年前两个季度实现可供分配金额 29840694.86 元。
8 月 8 日	中金湖北科投光谷 REIT	关于代为履行中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金基金经理职责情况的公告	基金经理陈茸茸女士休假，由刘立宇先生代为履行基金经理职责。
8 月 8 日	嘉实物美消费 REIT	嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金权益变动报告书	华能信托通过上海证券交易所集中交易方式减持基金份额 3215402 份（占 0.8039%），持有比例由 10.80%下降至 10.00%
8 月 8 日	富国首创水务 REIT	富国基金管理有限公司关于高级管理人员变更的公告	富国基金首席信息官李强因工作安排离任，并转任公司其他岗位。
8 月 10 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分红的公告	实施 2026 年度第 2 次分红，拟分配金额 32548000.00 元，每 10 份基金份额分红 0.8137 元。
8 月 10 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第二次提示性公告	部分战略配售份额解除限售，共 111600000 份，可流通份额增加至 351600000 份。
8 月 11 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基金合同生效公告	基金合同于 2026 年 8 月 10 日生效，募集有效认购户数 3669 户，募集份额 700000000 份。

下载日志已记录，仅供内部参考

8 月 11 日	建信中关村 REIT	关于建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金召开 2026 年第二季度业绩说明会的公告	基金管理人拟召开 2026 年第二季度业绩说明会，就基金主要运营情况与投资者进行交流沟通，会议于 2026 年 8 月 18 日 15:00-16:00 召开。
8 月 11 日	易方达深高速 REIT	易方达深高速公路封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要更新	更新基金产品资料概要，披露基金基本信息、投资策略及底层资产情况。基金代码 508033，底层资产为益常高速公路收费权益。
8 月 11 日	华夏首创奥特莱斯 REIT	华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金招募说明书（更新）	更新基金招募说明书，基金管理人为华夏基金管理有限公司，底层资产为济南首创奥莱项目及武汉首创奥莱项目。
8 月 11 日	华夏首创奥特莱斯 REIT	华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要更新	更新基金产品资料概要，披露基金基本信息、投资策略及底层资产情况。基金代码 508005，基金管理人为华夏基金管理有限公司，基金托管人为中信银行股份有限公司。
8 月 12 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开通跨系统转托管业务的公告	自 2026 年 8 月 12 日起开通场外基金份额转托管至场内的跨系统转托管业务，投资者可通过销售机构办理相关业务。
8 月 12 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战略配售份额限售公告	公告战略配售份额限售安排，原始权益人及关联方战略配售份额限售期为 36 个月或 60 个月，其他专业机构投资者限售期为 12 个月。
8 月 12 日	中金唯品会商业 REIT	中金唯品会封闭式商业不动产证券投资基金关于不动产项目公司完成吸收合并的公告	底层项目公司完成吸收合并，SPV 公司注销，项目公司继续存续并承继相关资产、负债；哈尔滨项目公司完成吸收合并后注册资本 98567.6150 万元。
8 月 12 日	嘉实京东仓储物流 REIT	嘉实基金管理有限公司关于嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金产品变更暨扩募份额上市申请获得受理的公告	基金产品变更注册及扩募份额上市申请已获中国证监会和上海证券交易所受理，本次扩募及新购入不动产项目事项尚需后续审批及基金份额持有人大会审议。

下载日志已记录，仅供内部参考

8 月 12 日	中银中外运仓储物流 REIT	中银基金管理有限公司高级管理人员变更公告	中银基金执行总裁张家文因工作调整离任，由陈卫星先生代任执行总裁，相关变更已履行董事会审议及备案程序。
8 月 12 日	创金合信首农 REIT	北京首农信息产业投资有限公司增持创金合信首农 REIT 基金份额免于要约收购的法律意见书	北京首农信息拟增持创金合信首农 REIT 基金份额，拟增持不超过 20000000 份（不超过基金总份额 2%），符合免于发出要约收购条件。
8 月 12 日	创金合信首农 REIT	创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人基金份额增持计划的公告	原始权益人北京首农信息产业投资有限公司基于对基金及底层项目未来发展前景和长期投资价值的认可，计划通过上海证券交易所交易系统二级市场买入或其他认可方式增持基金份额。本次拟增持不超过 20000000 份，占基金总份额比例不超过 2%，期限为 2026 年 8 月 11 日起 12 个月内。
8 月 12 日	中信建投沈阳国际软件园 REIT	中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人同一控制下的关联方计划增持基金份额的公告	原始权益人同一控制下关联方沈阳昂立控股集团有限公司或其关联方计划增持基金份额，拟通过上海证券交易所二级市场竞价或其他方式买入，累计增持金额不超过 2000 万元且不低于 1000 万元，实施期限为 2026 年 8 月 11 日起 12 个月内。
8 月 13 日	中信建投首农商业 REIT	中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金购入不动产项目交割审计情况的公告	基金购入不动产项目交易完成交割审计。致同会计师事务所完成对购入项目公司龙德置地有限公司的交割审计，并出具交割审计报告，交割审计基准日为 2026 年 5 月 31 日。
8 月 13 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 年第四次收到国补应收账款回款情况的公告	底层项目公司于 2026 年 8 月 11 日收到国网江苏省电力有限公司支付的“2026 年第一批专项国补”34172.00 万元。回款资金优先用于偿还保理融资款，预计减少 2026 年度保理融资利息费用约 171.32 万元，提升基金可供分配金额。

下载日志已记录，仅供内部参考

8 月 14 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关于不动产项目公司完成权属变更登记的公告	基金已认购华安资产陆家嘴商业不动产 1 号资产支持专项计划全部份额，专项计划管理人已取得上海仁陆置业有限公司及上海晶前置业有限公司全部股权，相关权属变更登记手续完成，基金已合法拥有不动产项目资产。
8 月 14 日	东吴苏园产业 REIT	关于东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金召开 2026 年第二季度业绩说明会的公告	基金管理人拟召开 2026 年第二季度业绩说明会，与投资者交流基金经营成果及财务状况。会议时间为 2026 年 8 月 21 日 13:00-14:00，采用上证路演中心视频+文字互动方式。
8 月 14 日	华夏中国交建高速 REIT	华夏基金管理有限公司关于华夏中国交建高速公路封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	基金实施 2026 年度第 2 次收益分配，可供分配金额 76185019.05 元，每 10 份基金份额分红 0.7618 元，拟分配金额 76180000.00 元，占可供分配金额 99.9934%。
8 月 14 日	华夏金茂消费 REIT	华夏基金管理有限公司关于华夏金茂消费封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	基金实施 2026 年度第 2 次收益分配，可供分配金额 14952614.07 元，每 10 份基金份额分红 0.3738 元，拟分配金额 14952000.00 元，占可供分配金额 99.9959%。

资料来源：各 REITs 公告，中信建投

下载日志已记录，仅供内部参考

本周关注：中金温州公用水利 REIT 申报，一单获受理，一单获问询，三单回复反馈问询

8 月 13 日，中金温州公用水利 REIT 向上交所申报。原始权益人为温州市水务集团有限公司、浙江浙财资本管理有限公司、浙江省新能源投资集团股份有限公司、钱江水利开发股份有限公司，基金管理人为中金基金管理有限公司，专项计划管理人为中国国际金融股份有限公司。底层资产为珊溪水利枢纽工程核心经营性资产，以珊溪水库及配套电站为主，坐落于温州文成县境内飞云江干流。

8 月 10 日，嘉实京东仓储基础设施 REIT 扩募项目获上交所受理。拟购入不动产资产为西安项目公司持有的西安项目和合肥项目公司持有的合肥项目，总建筑面积为 252832.8 平方米。原始权益人为北京京东耀弘管理咨询有限公司，基金管理人为嘉实基金管理有限公司，专项计划管理人为嘉实资本管理有限公司，托管人为中信银行股份有限公司。

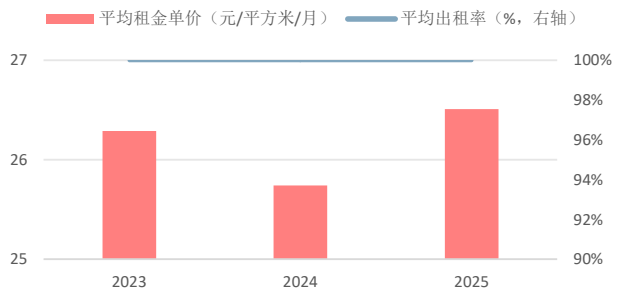
图表13： 嘉实京东仓储基础设施 REIT 扩募项目基本信息

REIT 名称	嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
原始权益人	北京京东耀弘管理咨询有限公司
基金管理人	嘉实基金管理有限公司
可租赁面积（平方米）	267362.09
不动产项目业态	仓储物流
预计募集规模（亿元）	10.51
最新一期出租率（截至 2026 年 3 月末）	西安项目：100.00%；合肥项目：97.17%
最新一期租金单价（截至 2026 年 3 月末）（元/平方米/月）	西安项目：27.04；合肥项目：29.35
底层资产估值规模（亿元）	10.34
折现率	7.75%
项目预测资本化率	西安项目 2026 年：6.30%；2027 年：6.04% 合肥项目 2026 年：6.57%；2027 年：6.27%
预测年化分派率	2026 年 4-12 月：4.91%；2027 年：5.15%

资料来源：招募说明书，中信建投

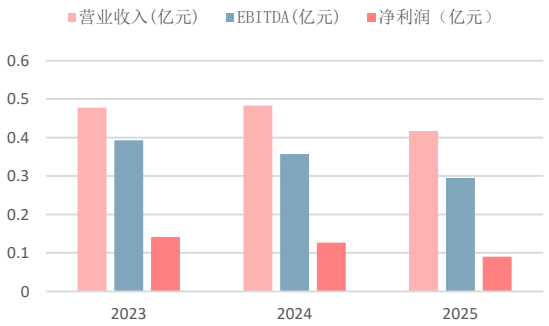
下载日志已记录，仅供内部参考

图表14： 嘉实京东仓储西安项目平均租金单价和平均出租率



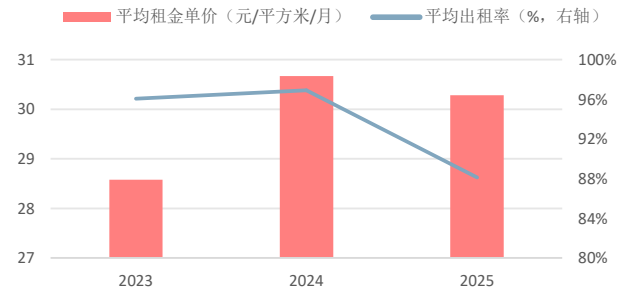
数据来源：REIT 招募说明书，中信建投

图表15： 嘉实京东仓储西安项目营业收入、EBITDA 及净利润



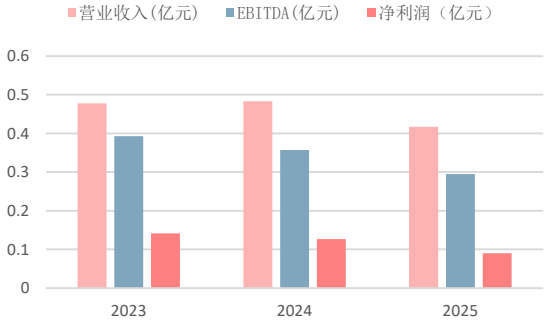
数据来源：REIT 招募说明书，中信建投

图表16： 嘉实京东仓储合肥项目平均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17： 嘉实京东仓储合肥项目营业收入、EBITDA 及净利润



数据来源：REIT 招募说明书，中信建投

8 月 10 日，深交所对南方润泽科技数据中心 REIT 出具问询函。经营财务层面，关注包电模式可持续性、大客户依赖、关联交易公允性与区域市场竞争，要求解释托管服务费、收缴率波动，分析电费、液冷改造对现金流的影响。估值层面，要求审慎核查收入、成本、资本性支出等参数取值合理性，采用多种评估方法交叉校验。

图表18： 南方润泽科技数据中心 REIT 交易所问询意见

重点关注问题	问询意见
项目经营与财务情况	**1.项目运营：**要求补充披露包电模式可持续性、购售电定价依据；补充披露主要客户续约安排与潜在风险，分析关联交易定价公允性，结合廊坊 IDC 供需情况分析项目竞争力，充分揭示风险。 **2.项目收入：**补充披露托管服务费单价波动及 2025 年为负的原因；补充披露收缴率波动且未达 100%的原因。 **3.项目成本：**补充披露 A-7 电费波动、A-8 电费持续上涨的原因及未来趋势；补充披露液冷改造机柜占比、改造计划及成本，说明对运营和估值的影响。
资产评估与估值	**1.收入参数：**补充披露托管服务费单价定价标准及增长率取值合理性；补充披露 2026-2027 年预测上架率，说明上架率、签约率设置依据；补充披露预测收缴率取值依据。

下载日志已记录，仅供内部参考

	2.成本参数：补充说明电费增长率设置依据及合理性；补充披露资本性支出构成及设置依据，说明与历史水平及运营年限的匹配性；补充说明其他成本预测取值依据。 **3.评估过程与结论：**核查估值参数选取合理性，请评估机构选用其他方法校验。

数据来源：深交所，中信建投

8 月 10 日，中金菜鸟仓储物流 REIT 回复问询。评估机构基于审慎性原则，对资产估值模型中的增长率、出租率、折现率、长期增长率及收缴率等关键假设进行了调整。参数调整后，不动产项目估值由首次申报的人民币 17.4 亿元调整为 17.0 亿元，调降幅度约为 2.0%。

图表19： 中金菜鸟仓储物流 REIT 估值调整

估值参数	申报版（2025/12/31）	反馈版（2026/3/31）	调整说明
预测期内租金增长率	3.5%	2.5%	下调 1.0%
出租率	98%	95%	下调 3.0%
收缴率	100%	99%	当年年度预测收入 99%计算为当年收入，剩余 1%于次年收回
长期增长率	2.00%	1.75%	下调 0.25%
折现率	7.5%	6.75%	下调 0.75%
估值结果（亿元）	17.36	17.01	下调 2.02%
估值单价（元/平方米）	4212	4127	下调 2.02%

数据来源：深交所，中信建投

8 月 10 日，银华粤海水务水利 REIT 回复问询。评估机构基于审慎性原则，并充分考虑不动产项目历史经营情况，对估值模型中预测资本性支出、预测两个细则考核净收入、小水电差别化电价政策持续时间、折现率等假设进行了调整。经调整，不动产项目合计估值由 16.1 亿元下降 0.3 亿元至 15.8 亿元，调降幅度约为 1.9%。其中：飞来峡项目估值由 11.3 亿元下降 0.1 亿元至 11.2 亿元，调降幅度约为 1.1%；潮州项目估值由 4.8 亿元下降 0.2 亿元至 4.6 亿元，调降幅度约为 3.9%。

图表20： 银华粤海水务水利 REIT 飞来峡项目估值调整

估值参数	申报版（2026/3/31）	反馈版（2026/3/31）	调整说明
运营管理服务费	预测期内年均 9914.25 万元	预测期内年均 9407.56 万元	将研发费用预测金额调整至资本性支出，运营管理服务费相应下降，下调 5.11%
资本性支出	预测期内年均 1463.37 万元	A 修费用逐次递增 10%，预测期内年均资本性支出提升至 2009.55 万元（含研发费用）	上调资本性支出，原纳入运管费的研发费用调整至资本性支出，上调 37.32%

下载日志已记录，仅供内部参考

折现率	7.37%	7.51%	上调 0.14%；具体基于审慎性考虑，公司特定风险调整系数由 1.50%调整至 1.70%
估值结果（亿元）	11.30	11.18	降幅为 1.06%

数据来源：深交所，中信建投

图表21： 银华粤海水务水利 REIT 潮州项目估值调整

估值参数	申报版（2026/3/31）	反馈版（2026/3/31）	调整说明
两个细则考核净收入	取 2023 年纳入两个细则考核范围以来至 2025 年两个细则考核净收入占售电收入比例的平均值-0.82%作为未来预测值	取 2023-2025 年两个细则考核净收入扣减比例最大且为最近一年，即 2025 年的两个细则考核净收入占售电收入比例-0.88%作为未来预测值	基于审慎性原则，调整两个细则考核净收入占售电收入比例预测值
差别化电价	假设预测期内（至 2055 年 7 月）持续有效	假设持续至 2039 年末	基于审慎性原则，缩短小水电差别化电价政策有效时长至一半年限
运营管理服务费	预测期内年均 3661.67 万元	预测期内年均 3590.58 万元	将研发费用预测金额调整至资本性支出，运营管理服务费相应下降，下调 1.94%
资本性支出	预测期内年均 891.86 万元	A 修费用逐次递增 10%，预测期内年均资本性支出提升至 994.79 万元（含研发费用）	上调资本性支出，原纳入运管费的研发费用调整至资本性支出，上调 11.54%
折现率	7.37%	7.51%	上升 0.14%；具体基于审慎性考虑，公司特定风险调整系数由 1.50%调整至 1.70%。
估值结果（亿元）	4.82	4.63	降幅为 3.94%

数据来源：深交所，中信建投

8 月 11 日，广发新城吾悦 REIT 回复反馈。本次反馈答复对评估基准日进行了更新，评估基准日已由 2025 年 9 月 30 日更新至 2026 年 3 月 31 日。基准日更新后资产组合计估值 20.3 亿元，较首次申报的合计估值 21.4 亿元下降 5.3%，其中天宁项目的评估值由首次申报的 11.5 亿元调整为 10.4 亿元，较首次申报下降 1.1 亿元，降幅约 9.4%；启东项目的评估值由首次申报的 10.0 亿元调整为 9.9 亿元，较首次申报下降 0.1 亿元，降幅约 0.6%。

图表22： 广发新城吾悦 REIT 天宁项目估值调整

估值参数	申报版（2025/9/30）	反馈版（2026/3/31）	调整说明
固定租金增长率	主力店第 1-3：0%，第 4-10 年：2%， 专门店第 1-3：0%，第 4-10 年：2.5%	主力店第 1-3 年：0%，第 4-10：2%， 专门店第 1-3 年：0%，第 4-10 年：2.25%	主力店不变；专门店第 4-10 年下调 0.25%

下载日志已记录，仅供内部参考

市场租金固定租金（元/平方米/月）	专门店：147.26 主力店：40	专门店：120.19 主力店：45.82	专门店下调 27.09 主力店上调 5.82
出租率	第 1 年：97%	第 1 年：95%	下调 2.0%
多种经营收入	包括室内广告收入、户外广告收入、场地收入等	包括室内广告收入、部分户外广告收入、场地收入等	剔除存在合规风险的户外广告收入
抽成租金收入、多种经营收入、其他收入合计（万元）	第 1 年采用原始权益人提供的 2025 年预测数据为基准 2025 年预测收入合计为 1781.88（不含增值税）	第 1 年采用审计 2025 年审定实际收入及 2026 年第一季度年化收入的平均值为基准 平均收入合计为 1726.65（不含增值税）	基准由预测值改为审定实际及年化均值，收入下调 55.23
停车收入（万元）	第 1 年采用原始权益人提供的 2025 年预测数据为基准 2025 年预测收入为 740.65（不含增值税）	第 1 年采用审计审定 2026 年第一季度年化收入为基准 年化收入合计为 431.43（不含增值税）	基准由预测值改为一季度年化值，收入下调 309.22
提成租金收入增长率	第 1 年：0% 第 2-10 年：每年递增率为 2%	第 1-3 年：0% 第 4-10 年：每年递增率为 1%	长期增速下调 1%
多种经营收入、停车收入增长率	第 1 年：0% 第 2-10 年：每年递增率为 2%	第 1-3：0% 第 4-10 年：每年递增率为 1.5%	长期增速下调 0.5%
固定租金收缴率	100%	首个预测期收入的 99%计算为当年收入，将其余金额计算至下一年度	当年确认 99%，剩余 1%结转次年
保险费	根据估值及保险合同约定费率进行预测	采用当期保险合同	由预测费率改为实际合同费率
税前折现率	7.00%	6.75%	下调 0.25%
资本化率	6.27%	6.26%	下调 0.01%
估值结果（亿元）	11.47	10.39	下调 9.42%

数据来源：上交所，中信建投

图表23： 广发新城吾悦 REIT 启东项目估值调整

估值参数	申报版（2025/9/30）	反馈版（2026/3/31）	调整说明
多种经营收入	包括室内广告收入、户外广告收入、场地收入等	包括室内广告收入、部分户外广告收入、场地收入等	剔除存在合规风险的户外广告收入
抽成租金收入、多种经营收入、停车收	第 1 年采用产权方提供 2025 年预测数据为基准 2025 年预测收入合计为 2635.09（不含增值税）	第 1 年采用审计 2025 年审定实际收入及 2026 年第一季度年化收入的平均值为基准	基准由预测值改为审定实际及年化均值，收入下调 7.72

下载日志已记录，仅供内部参考

入、其他收入合计（万元）		平均收入合计为 2627.37（不含增值税）	
合同期内签约固定租户平均租金（元/平方米/月）	124.31	126.57	增幅为 1.82%
出租率	第 1-3 年：98% 第 4-10 年：99%	第 1-10 年：98%	抹平年份差异，长期下调 1%
提成租金增长率	第 1 年：0% 第 2-10 年：每年递增率为 2%	第 1-3 年：0% 第 4-10 年：每年递增率为 1%	长期增速下调 1%
固定租金收缴率	100%	首个预测期收入的 99%计算为当年收入，将其余金额计算至下一年度	当年确认 99%，剩余 1%结转次年
保险费	根据估值及保险合同约定费率进行预测	采用当期保险合同	由预测费率改为实际合同费率
资本化率	6.60%	6.67%	上调 0.07%
估值结果（亿元）	9.96	9.90	降幅为 0.60%

数据来源：上交所，中信建投

下载日志已记录，仅供内部参考

本周在审项目情况

图表24： 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	2026/08/10	2026/8/7
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	15.81	10.46
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

下载日志已记录，仅供内部参考

图表25： 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

下载日志已记录，仅供内部参考

图表26： 基础设施 REITs 新发行项目概况（续）

受理日期	**2026/07/13**	**2025/12/19**	**2026/06/11**
更新日期	2026/07/31	2026/06/29	2026/07/10
交易所	上交所	上交所	上交所
当前审核状态	已反馈	已反馈	已反馈
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	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	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	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	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	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）	16.11	11.89	23.05
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 15 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	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

下载日志已记录，仅供内部参考

图表27： 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

下载日志已记录，仅供内部参考

图表28： 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	2026/08/07	2026/08/10
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）	-	8.33	17.01
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

下载日志已记录，仅供内部参考

图表29： 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

下载日志已记录，仅供内部参考

图表30： 基础设施 REITs 新发行项目概况（续）

受理日期	-
更新日期	2026/08/13
交易所	上交所
当前审核状态	已申报
REITs 类别	新发项目
REITs 名称	中金温州公用水利封闭式基础设施证券投资基金
主要原始权益人	温州市水务集团有限公司, 浙江浙财资本管理有限公司, 浙江省新能源投资集团股份有限公司, 钱江水利开发股份有限公司
项目类型	水利基础设施
底层资产	-
资产估值（亿元）	-
基金存续期	-
类别	-
主要收入来源	-
基金管理人	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

下载日志已记录，仅供内部参考

图表31： 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	注册生效	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

下载日志已记录，仅供内部参考

图表32： 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

下载日志已记录，仅供内部参考

图表33： 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	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（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

下载日志已记录，仅供内部参考

图表34： 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

下载日志已记录，仅供内部参考

图表35： 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

下载日志已记录，仅供内部参考

图表36： 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	2026/08/11	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 COCOPark	三亚亚特兰蒂斯项目
资产估值（亿元）	20.29	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

下载日志已记录，仅供内部参考

图表37： 商业不动产 REITs 新发行项目概况（续）

受理日期	2026/06/26	2026/07/29	2026/08/07
更新日期	2026/07/22	2026/07/30	2026/08/07
交易所	深交所	深交所	上交所
当前审核状态	已问询	已受理	已受理
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	汇智国际商业中心
资产估值（亿元）	14.16	65.01	11.03
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	自基金合同生效之日起 20 年
类别	产权类	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	租金收入、物业管理收入、车费收入、广告收入、物业相关收入、联营收入等
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

下载日志已记录，仅供内部参考

图表38： 商业不动产 REITs 新发行项目概况（续）

受理日期	**2026/08/06**
更新日期	2026/08/06
交易所	上交所
当前审核状态	已受理
REITs 类别	新发项目
REITs 名称	华泰紫金金鹰封闭式商业不动产证券投资基金
主要原始权益人	南京仙林金鹰天地科技实业有限公司,南京仙林金鹰购物中心有限公司
项目类型	商业不动产
底层资产	南京金鹰湖滨天地
资产估值（亿元）	32.07
基金存续期	自基金合同生效之日起 30 年
类别	产权类
主要收入来源	租金收入、联营收入、综合管理费收入、停车场收入及其他收入
基金管理人	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

下载日志已记录，仅供内部参考

图表39： 扩募 REITs 概况

受理日期	-	**2026/06/22**	-
更新日期	2026/01/30	2026/07/15	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）	-	25.95	-
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

下载日志已记录，仅供内部参考

图表40： 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

下载日志已记录，仅供内部参考

图表41： 扩募 REITs 概况（续）

受理日期	-	**2026/08/10**	-
更新日期	2025/07/08	2026/08/10	2026/7/29
交易所	深交所	上交所	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	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	中航北京昌保租赁住房证券投资基金
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	北京市昌平保障房建设投资管理有限公司
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	滟澜新宸项目、国瑞熙院项目和未来融尚家园
资产估值（亿元）	-	10.34	8.2
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 62 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
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

下载日志已记录，仅供内部参考

图表42： 扩募 REITs 概况（续）

受理日期	-	-	-
更新日期	2024/09/27	2026/04/16	2026/06/30
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

下载日志已记录，仅供内部参考

图表43： 扩募 REITs 概况（续）

受理日期	-	**2026/07/16**	-
更新日期	2026/03/28	2026/08/10	2026/06/16
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	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	中金联东科技创新产业园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	北京联东金园管理科技有限公司
项目类型	仓储物流	数据中心	产业园区
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	联东 U 谷·合肥高新国际企业港（安徽合肥高新区）、昆山联东 U 谷金研产业中心（江苏昆山高新区）、昆山联东 U 谷金锟产业中心（江苏昆山高新区）、联东 U 谷·天府高新国际企业港（四川成都天府新区）
资产估值（亿元）	-	75.77	-
基金存续期	-	自基金合同初始生效日起 56 年	自基金合同初始生效日起 42 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	托管服务费	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

下载日志已记录，仅供内部参考

图表44： 扩募 REITs 概况（续）

受理日期	-
更新日期	2026/01/15
交易所	上交所
当前审核状态	已公告
REITs 类别	扩募项目
REITs 名称	汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
主要原始权益人	上海地产房屋租赁有限公司
项目类型	保障性租赁住房
底层资产	浦东璟耀项目、浦东璟博项目
资产估值（亿元）	-
基金存续期	自基金合同初始生效日起 65 年
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	汇添富基金管理股份有限公司

资料来源：各 REITs 公告，中信建投

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

下载日志已记录，仅供内部参考

本周主要招标信息

图表45： 本周主要招标/拟申报信息

招标人	日期	主要信息
北京市海淀区保障性住房发展有限公司	2026 年 8 月 10 日	招标项目：海悦·梧桐苑机构间 REITs 发行与存续阶段中介机构-财务顾问及计划管理人项目 中标人：招商证券股份有限公司 中标金额：220 万元
南京生物医药谷建设发展有限公司	2026 年 8 月 11 日	招标项目：南京生物医药谷机构间 REITs 基金管理人招标项目 投标截止时间：2026 年 9 月 1 日 14：30 招标预算：390 万元

资料来源：采招网，中信建投

下载日志已记录，仅供内部参考

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。

下载日志已记录，仅供内部参考

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

下载日志已记录，仅供内部参考

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