下载日志已记录，仅供内部参考

多单软件园 REITs 原始权益人计划增持

-公募 REITs 行业周报

REITs

证券研究报告/行业定期报告

2026 年 08 月 14 日

评级：无评级

分析师：陈希瑞

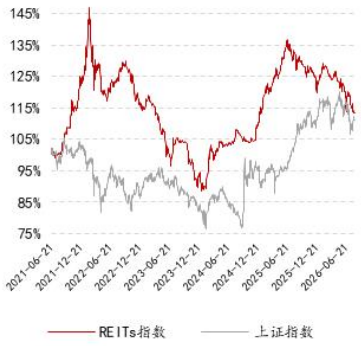
执业证书编号：S0740524070002

Email：chenxr@zts.com.cn

基本状况

上市公司数	88
行业总市值(亿元)	2284.55
行业流通市值(亿元)	1285.16

行业-市场走势对比



相关报告

1、《公募 REITs 二季报综述：经营磨底，博弈改善》2026-07-22

1、《公募 REITs2026 年度策略报告：资产为王，重视节奏》2025-12-11

2、《2025 年 REITs 三季报综述：运营仍在分化，博弈预期改善》2025-12-07

3、《证监会商业不动产 REITs 试点公告解读：公募 REITs 迈向“基础设施+商业不动产”双轮驱动新阶段》2025-11-29

报告摘要

■ **本周行情回顾：**

本周 REITs 指数下跌 0.73%，其中经营权类下跌 0.40%，产权类下跌 0.97%。沪深 300 累计下跌 0.61%，中证红利指数下跌 0.51%，中证全债指数上涨 0.15%，中债 1 年期国债指数下跌 0.00%，中债 10 年期国债指数上涨 0.17%，中证转债指数下跌 2.43%。上市以来 REITs 与十年期国债、一年期国债、中证转债相关性分别为-0.27、-0.42、0.17，与沪深 300、中证红利相关性分别为 0.43、-0.13。

■ **行业基本情况：**

重点事件：（1）创金合信首农&中信建投沈阳软件园 REITs 原始权益人计划增持。（2）中金温州公用水利 REIT 申报。（3）中金杭州安居保租房、银华粤海水务水利、中金菜鸟仓储、广发新城吾悦商业、嘉实京东（扩募）等 REITs 更新审核动态。（4）中银中外运仓储物流等 3 单 REITs 发布分红公告。（5）广发成都高投产业园 REIT 发布召开投资者开放日公告。（6）建信中关村&东吴苏园产业等 2 单 REITs 发布召开业绩说明会公告。

交易量：本周周内交易金额为 17.3 亿（-18.1%），日均换手率为 0.3%（-0.1pct），其中，高速公路 3.3 亿(-31.1%)、0.2%(-0.1pct)，生态环保 0.9 亿(-18.5%)、0.4%(-0.1pct)，清洁能源 2.3 亿(+10.9%)、0.8%(+0.5pct)，产业园区 3.5 亿(-6.2%)、0.5%(+0.1pct)，仓储物流 3.0 亿(+11.4%)、0.5%(+0.2pct)，保租房 1.7 亿(+3.9%)、0.3%(+0.0pct)，消费类 3.3 亿(+7.0%)、0.4%(+0.1pct)，数据类 2.5 亿(-6.0%)、1.8%(+0.5pct)，商业类 0.7 亿(+7.9%)、0.2%(+0.0pct)。

■ **投资建议：**近期经济稳定运行的总基调没有变，债券收益率低位区间震荡，长期看 REITs 具备较强配置属性，建议投资者关注板块轮动及扩募带来的投资机会。此外关注宏观环境、政策环境、基础设施资产运营基本面改善等带来的机会，另外需注意防范回撤风险。

■ **风险提示：**二级市场价格大幅波动风险；研究报告中使用的公开资料可能存在信息滞后或更新不及时的风险；相关支持政策调整风险。

下载日志已记录，仅供内部参考

内容目录

1.主要事件梳理 3
本周市场动态 3
2. 本周市场表现 5
本周主要指数市场表现 5
本周 REITs 市场价格表现 6
本周 REITs 及对应股票板块表现 8
本周 REITs 市场交易情况 9
本周 REITs 估值情况 10
项目审批进展 12
投资观点 15
风险提示 15

图表目录

图表 1： 本周 REITs 公告汇总 3
图表 2： 本周 REITs 分红公告汇总 4
图表 3： 本周主要指数市场表现 5
图表 4： REITs 与股市相关性 6
图表 5： REITs 与债券的走势情况 6
图表 6： REITs 指数整体表现 6
图表 7： 本周 REITs 市场表现 7
图表 8： REITs 指数与对应板块相关性 8
图表 9： 高速公路 REITs 及相关板块整体表现 8
图表 10： 市政环保 REITs 及相关板块整体表现 8
图表 11： 清洁能源 REITs 及相关板块整体表现 9
图表 12： 产业园区 REITs 及相关板块整体表现 9
图表 13： 仓储物流 REITs 及相关板块整体表现 9
图表 14： 保租房 REITs 及相关板块整体表现 9
图表 15： 消费类 REITs 及相关板块整体表现 9
图表 16： 数据中心 REITs 及相关板块整体表现 9
图表 17： 本周各个板块 REITs 交易情况 10
图表 18： 本周 REITs 估值情况 11
图表 19： 本周 REITs 项目审批进展 12

下载日志已记录，仅供内部参考

1.主要事件梳理

本周市场动态

■ （1）创金合信首农&中信建投沈阳软件园 REITs 原始权益人计划增持。（2）中金温州公用水利 REIT 申报。（3）中金杭州安居保租房、银华粤海水务水利、中金菜鸟仓储、广发新城吾悦商业、嘉实京东（扩募）等 REITs 更新审核动态。（4）中银中外运仓储物流等 3 单 REITs 发布分红公告。（5）广发成都高投产业园 REIT 发布召开投资者开放日公告。（6）建信中关村&东吴苏园产业等 2 单 REITs 发布召开业绩说明会公告。

图表 1：本周 REITs 公告汇总

时间	主体	文件名称	内容
2026/8/10	中金杭州安居保租房 REIT	-	项目审核动态更新为“已问询”。
2026/8/10	银华粤海水务水利 REIT	-	项目审核动态更新为“已问询”。
2026/8/10	中金菜鸟仓储 REIT	-	项目审核动态更新为“已问询”。
2026/8/10	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	于 8 月 10 日发布基金份额解除限售的第二次提示性公告，场内解除限售的生效时间为 2026 年 8 月 10 日。本次战略配售份额上市流通前，可在二级市场直接交易的本基金流通份额 24,000.00 万份，占本基金全部基金份额的 40%。本次战略配售份额于 2026 年 8 月 10 日解禁后，可流通份额合计为 35,160.00 万份，占本基金全部基金份额的 58.6%。
2026/8/10	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	发布交易情况提示公告，2026 年 8 月 10 日，本基金在二级市场的收盘价为 4.000 元，相较于 2026 年 8 月 7 日收盘价涨幅达到 5.32%。在此郑重提醒广大投资者注意本基金二级市场交易价格受多种因素影响，敬请投资者关注交易价格波动风险，在理性判断的基础上进行投资决策。
2026/8/10	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	本次说明会以视频+文字互动形式召开，本基金管理人将针对 2026 年第二季度主要运营情况与投资者进行交流和沟通，在信息披露允许的范围内就投资者普遍关注的问题进行回答。
2026/8/11	嘉实京东仓储物流 REIT（二次扩募）	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	项目审核动态更新为“已受理”。
2026/8/11	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首农元中心项目未来发展前景的信心，计划自 2026 年 8 月 11 日起 12 个月内增持不超过 2000 万份基金份额（占总份额不超过 2%），增持前已持有 51%份额，增持资金来源于自有资金或自筹资金，并承诺增持期间及届满后 6 个月内不减持。
2026/8	中信建投沈阳	中信建投沈阳国际软	原始权益人同一控制下的关联方沈阳昂立控股集团有限公司基于

下载日志已记录，仅供内部参考

/11	国际软件园 REIT	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	对基金及不动产项目长期投资价值的认可，计划自 2026 年 8 月 11 日起 12 个月内累计增持金额不低于 1000 万元且不超过 2000 万元，增持前原始权益人及其关联方合计持有 43.772%份额，增持资金来源于自有资金或自筹资金，并承诺增持期间及届满后 6 个月内不减持。
2026/8/11	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	截至 2026 年 8 月 11 日，项目公司 2（哈尔滨集奥商业运营管理有限公司）已取得哈尔滨新区管理委员会行政审批局出具的证明文件，SPV 公司 2 已取得合并注销证明，项目公司 2 与 SPV 公司 2 的吸收合并已完成。本次合并完成后，项目公司 2 存续并承继 SPV 公司 2 的全部资产、负债等，项目公司名称、住所、经营范围不变，合并后注册资本为人民币 98,567.6150 万元，股东变更为中国国际金融股份有限公司（代表"专项计划"）。
2026/8/11	广发新城吾悦商业 REIT	-	项目审核动态更新为“已反馈”。
2026/8/13	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	本次说明会以上证路演中心视频+文字互动形式召开，本基金管理人将针对 2026 年第二季度主要运营情况与投资者进行交流和沟通，在信息披露允许的范围内就投资者普遍关注的问题进行回答。
2026/8/13	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	计划于 2026 年 8 月 25 日举行 2026 年下半年度投资者开放日活动，原始权益人及外部管理机构将参与项目现场调研及现场会议；活动地点为成都盈创动力大厦项目现场（四川省成都高新区锦城大道 539 号）；参与方式为现场会议、项目现场调研。
2026/8/13	中金温州公用水利 REIT	-	项目审核动态更新为“已申报”。
2026/8/14	中金印力消费 REIT	中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金基金经理变更公告	增聘基金经理王顺征，王顺征女士 2025 年 6 月 16 日起担任中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金基金经理，现担任中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金基金经理。原基金经理郑霜因个人原因于 2026 年 8 月 13 日离职，变更后，本基金由刘立宇、石健行、王顺征三位基金经理共同管理。

数据来源：wind、基金公告、中泰证券研究所

图表 2：本周 REITs 分红公告汇总

时间	主体	文件名称	内容
2026/8/10	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	本年度第二次分红，收益分配基准日为 2026 年 6 月 30 日，本次拟分配金额为 32,548,000.00 元，占截止本次收益分配基准日可供分配金额的 99.9903%。分红方案为 0.8137 元/10 份基金份额。权益登记日为 2026 年 8 月 12 日，场内除息日为 2026 年 8 月 13 日，场外除息日为 2026 年 8 月 12 日；场内现金红利发放日为 2026 年 8 月 18 日，场外现金红利发放日为 2026 年 8 月 14 日。
2026/8/13	华夏中国交建高速	华夏基金管理有限公司关于华夏中国交建	本年度第二次分红，收益分配基准日为 2026 年 6 月 30 日，本次拟分配金额为 76,180,000.00 元，占截止本次收益分配基准日可供分配金

下载日志已记录，仅供内部参考

	REIT	高速公路封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	额的 99.99%。分红方案为 0.7618 元/10 份基金份额。权益登记日为 2026 年 8 月 18 日，场内除息日为 2026 年 8 月 19 日，场外除息日为 2026 年 8 月 18 日；场内现金红利发放日为 2026 年 8 月 24 日，场外现金红利发放日为 2026 年 8 月 20 日。
2026/8/13	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	本年度第二次分红，收益分配基准日为 2026 年 6 月 30 日，本次拟分配金额为 14,952,000.00 元，占截止本次收益分配基准日可供分配金额的 99.99%。分红方案为 0.3738 元/10 份基金份额。权益登记日为 2026 年 8 月 18 日，场内除息日为 2026 年 8 月 19 日，场外除息日为 2026 年 8 月 18 日；场内现金红利发放日为 2026 年 8 月 24 日，场外现金红利发放日为 2026 年 8 月 20 日。

数据来源：wind、基金公告、中泰证券研究所

2. 本周市场表现

本周主要指数市场表现

- 沪深 300 累计下跌 0.61%，中证红利指数下跌 0.51%，中证全债指数上涨 0.15%，中债 1 年期国债指数下跌 0.00%，中债 10 年期国债指数上涨 0.17%，中证转债指数下跌 2.43%。

图表 3：本周主要指数市场表现

	名称	现价	周变动(%)	年初至今涨幅(%)	上市至今涨幅(%)	近一周走势	近一月走势
000001.SH	上证综指	3927.18	-0.33	-1.05	11.41		
000300.SH	沪深300指数	4665.88	-0.61	0.78	-8.56		
000922.CSI	中证红利指数	5478.39	-0.51	-0.46	9.35		
000852.SH	中证1000指数	7769.82	1.18	2.30	13.20		
h11001.CSI	中证全债指数	267.11	0.15	2.97	27.12		
000012.SH	上证国债指数	230.11	0.18	2.43	23.27		
CBA14103	中债1年期国债指数	137.88	0.00	0.46	6.24		
CBA04503	中债10年期国债指数	133.77	0.17	2.12	14.03		
CBA02003	中债企业债总指数	87.88	-0.02	-0.76	0.34		
000832.CSI	中证转债	493.48	-2.43	0.32	31.18		
801280.SI	房地产（申万）	2586.08	-0.17	-8.70	-9.48		
932006.CSI	中证REITs(收盘)	694.89	-0.95	-10.75	-30.51		
932047.CSI	中证REITs(收盘)全收益	931.23	-0.73	-7.78	-6.88		

来源：Wind、中泰证券研究所

- 公募 REITs 区别于股、债、汇等资产，但因资本利得和分红等特性又具备股性和债性的特征。前者体现在二级市场价格的波动，后者体现在有稳定的高比例分红，在收益表现上和股市、债市的相关度呈现差异化特征，是分散投资风险、优化投资组合表现的合意标的。上市以来 REITs 与十年期国债、一年期国债、中证转债相关性分别为-0.27、-0.42、0.17，与沪深 300、中证红利相关性分别为 0.43、-0.13。

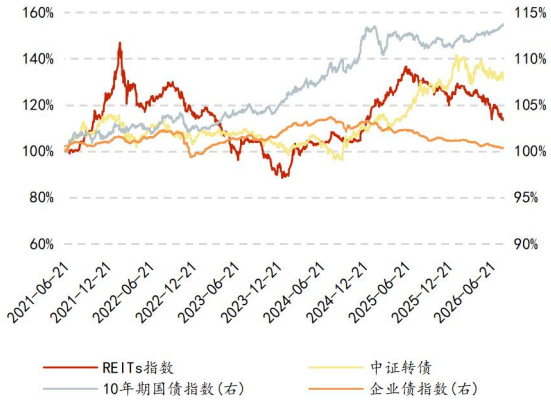
下载日志已记录，仅供内部参考

图表 4：REITs 与股市相关性



来源：Wind，中泰证券研究所

图表 5：REITs 与债券的走势情况



来源：Wind，中泰证券研究所

本周 REITs 市场价格表现

- 本周 32 支 REITs 上涨，1 支持平，55 支下跌，整体下跌 0.73%，其中创金合信首农涨幅最大为 7.00%，中金唯品会跌幅最大为 5.74%，同期沪深 300 下跌 0.61%，中证 500 指数下跌 0.51%，中证全债指数上涨 0.15%，中债 1 年期国债指数下跌 0.00%，中债 10 年期国债指数上涨 0.17%，中证转债指数下跌 2.43%。

图表 6：REITs 指数整体表现



来源：Wind、中泰证券研究所

下载日志已记录，仅供内部参考

图表 7：本周 REITs 市场表现

资产类型	代码	名称	收盘价/元	日变动(%)	近一周变动(%)	近一月变动(%)	年初至今涨幅(%	近一周走势	近一月走势
高速公路	508001.SH	浙商沪杭甬	4.801	0.02	0.31	-3.24	-6.39		
	180201.SZ	平安广州广河	7.494	0.28	-0.78	-4.68	-4.81		
	180202.SZ	华夏越秀高速	4.694	0.06	-1.10	-4.48	-8.61		
	508018.SH	华夏中国交建	5.837	-0.07	-1.75	-0.15	13.52		
	508008.SH	国金中国铁建	7.549	-0.21	-1.35	-3.82	-0.62		
	508066.SH	华泰江苏交控	5.868	-0.68	-0.58	0.12	7.71		
	508009.SH	中金安徽交控	5.748	0.56	-0.19	-2.76	-9.43		
	508007.SH	中金山东高速	7.968	-0.18	0.31	-4.72	12.23		
	508033.SH	易方达深高速	6.272	0.84	-0.30	-0.55	5.60		
	508086.SH	工银河北高速	4.287	-0.21	1.59	-7.01	-11.86		
	508069.SH	华夏南京高速	5.204	0.08	-0.15	-1.51	-14.07		
	180203.SZ	招商高速公路	6.998	0.03	-1.09	-5.40	11.32		
	508036.SH	平安宁波高投	7.560	0.47	0.07	-2.44	-7.30		
	508020.SH	东方红隧道	5.106	0.35	-0.66	0.24	9.10		
	508093.SH	易方达北部湾	8.223	-0.07	-0.42	0.63	2.94		
市政环保	180801.SZ	中航首钢绿能	11.503	-0.06	-1.79	1.26	0.27		
	508006.SH	富国首创水务	3.448	-0.03	-1.23	-3.15	-0.72		
	180701.SZ	银华绍兴水利	3.812	-0.73	0.37	-4.84	2.35		
	508087.SH	国君济南供热	10.573	-0.12	-0.34	-2.47	-0.82		
清洁能源	180401.SZ	鹏华深圳能源	5.600	0.59	-0.11	-2.83	6.06		
	508028.SH	建投国电投	9.693	0.03	1.10	-0.87	0.11		
	508096.SH	中航京能光伏	9.232	0.03	0.14	0.54	0.00		
	508026.SH	嘉实中国电建	3.596	-0.36	-3.28	-7.39	-6.89		
	508089.SH	华夏特变电工	4.245	0.00	-2.39	-12.15	-3.82		
	508015.SH	中信建投明阳	5.399	-0.07	2.98	-3.14	-14.69		
	180402.SZ	工银蒙能能源	4.901	-0.08	5.58	-18.86	-18.46		
	508016.SH	华夏华电能源	4.225	0.50	0.52	-0.68	-0.26		
	508050.SH	华夏中核能源	6.370	0.09	1.11	-0.45	27.02		
	508030.SH	中航中核汇能	6.459	-0.29	0.61	-2.42	-2.42		
	508059.SH	华泰三峡能源	7.971	0.01	-0.59	-0.52	-0.52		
产业园区	180101.SZ	博时蛇口产园	1.383	1.99	0.22	-12.13	-25.18		
	508027.SH	东吴苏园产园	2.463	0.12	-1.87	-5.60	-10.00		
	508000.SH	华安张江产园	1.780	2.83	2.30	-15.04	-27.65		
	508099.SH	建信中关村	1.075	2.19	-2.63	-10.79	-44.33		
	180102.SZ	华夏合肥高新	0.986	-0.10	-1.69	-5.92	-37.04		
	508021.SH	国君临港产园	2.992	0.20	-1.58	-19.00	-30.99		
	508088.SH	国君东久产园	3.390	-0.35	-4.56	-5.89	-6.31		
	180103.SZ	华夏和达高科	1.803	0.00	0.50	-2.01	-8.82		
	508019.SH	中金科投光谷	1.226	2.00	1.24	-10.47	-30.17		
	508022.SH	博时津开产园	2.461	2.24	0.00	-14.81	-27.62		
	180105.SZ	易方达广开	1.269	0.08	-0.86	-6.83	-31.21		
	508003.SH	中金联东产园	3.291	0.49	-0.51	-7.84	-10.27		
	508097.SH	华泰南京建邺	1.912	-0.16	1.32	-15.25	-29.62		
	508010.SH	中金重庆两江	2.237	1.22	3.61	5.62	-20.29		
	180106.SZ	广发成都高投	2.400	0.67	-1.11	-11.99	-25.49		
	508012.SH	招商上海科创	1.765	3.52	5.88	-9.49	-37.49		
	508092.SH	华夏北京金隅	2.742	0.29	-1.37	-8.60	-28.63		
	508080.SH	中金亦庄产园	2.393	0.97	-1.12	-20.31	-34.06		
	508039.SH	创金合信首农	3.365	2.25	7.00	-6.34	-26.02		
	508029.SH	建投沈阳软园	2.415	0.21	-3.67	-22.82	-27.34		
仓储物流	508056.SH	中金普洛斯	2.270	0.98	-0.04	-5.93	-27.73		
	180301.SZ	红土盐田港	2.061	0.05	0.73	-8.44	-11.04		
	508098.SH	嘉实京东仓储	3.288	0.37	-1.14	-4.11	-5.55		
	180302.SZ	华夏深国际	2.680	-0.07	1.40	-5.87	-3.52		
	180303.SZ	华泰宝湾物流	3.104	1.54	-3.30	-16.45	-21.38		
	508048.SH	华安外高桥	2.955	2.43	0.51	-2.18	-14.93		
	508078.SH	中航易商仓储	1.787	0.68	1.82	-21.21	-35.86		
	508084.SH	汇添富九州通	3.756	0.16	0.11	-5.79	-6.32		
	180305.SZ	南方顺丰仓储	3.329	1.93	-0.63	-1.77	-15.47		
	508090.SH	中银中外运	3.322	-0.03	-1.38	-9.56	-16.01		
	180306.SZ	华夏安博仓储	4.571	0.22	-3.20	-6.71	-16.73		
保租房	180501.SZ	红土深圳安居	3.224	-0.28	-0.86	-3.76	-7.45		
	508058.SH	中金厦门安居	3.831	-0.21	-0.73	-1.31	-8.49		
	508068.SH	华夏北京保障房	3.850	-0.18	-0.57	-2.36	-4.03		
	508077.SH	华夏华润有巢	2.666	0.08	-1.19	-2.02	-8.58		
	508031.SH	国泰宽庭保租房	3.802	0.11	0.50	0.45	-0.35		
	180502.SZ	招商蛇口保障房	3.473	0.46	3.56	1.29	0.13		
	508055.SH	汇添富上海地产	3.300	0.00	0.61	2.72	-4.02		
	508085.SH	华泰苏州恒泰	3.440	-0.23	-0.58	0.26	-5.74		
	180503.SZ	中航昌平保租房	2.885	0.91	3.22	7.41	24.51		
消费类	508011.SH	嘉实物美消费	3.391	-0.26	-1.60	-5.56	-9.96		
	508017.SH	华夏金茂商业	3.718	-0.91	-3.68	1.67	0.83		
	180601.SZ	华夏华润商业	9.247	-0.02	-1.64	-3.38	-4.16		
	180602.SZ	中金印力消费	3.730	-1.37	-1.84	-4.06	-8.58		
	508002.SH	华安百联消费	2.534	-0.78	0.60	-14.91	-14.46		
	508005.SH	华夏首创奥莱	3.950	0.53	-1.62	-3.80	0.80		
	180603.SZ	华夏大悦城	4.239	-0.26	-3.62	-5.44	-6.03		
	180605.SZ	易方达华威	4.110	-0.94	-4.79	-8.52	-12.97		
	180606.SZ	中金绿发商业	3.682	-0.67	-2.07	-1.68	-7.07		
	508082.SH	中金唯品会	3.760	-0.50	-5.74	-8.76	-9.35		
	508091.SH	华夏凯德商业	5.458	-0.47	-2.76	-7.44	-15.62		
	180607.SZ	华夏中海商业	5.220	0.38	-3.42	-5.18	-4.05		
数据中心	508060.SH	南方万国数据	3.694	-0.14	0.79	-10.30	-12.39		
	180901.SZ	南方润泽科技	5.348	-0.78	-0.64	-13.42	-11.53		
商业不动产	508602.SH	国泰砂之船商业	6.276	-0.10	-2.55	-3.45	13.47		
	508603.SH	中金唯品会商业	3.860	-0.41	-0.90	-3.26	0.31		
	508600.SH	汇添富上海商业	3.572	0.00	0.73	-2.27	-12.71		
	508601.SH	建投首农商业	2.961	-0.10	-0.64	-1.95	-1.73		

来源：Wind、中泰证券研究所

下载日志已记录，仅供内部参考

本周 REITs 及对应股票板块表现

- REITs 上市以来仓储物流 REITs 指数与对应板块相关性较强(>0.8)，具体看，仓储物流、数据中心、消费、市政环保、高速公路、保租房、清洁能源 、产业园区 REITs 指数与对应股票板块相关性系数分别为 0.76、0.63、0.51、0.32、0.11、0.08、0.06、-0.22。

图表 8：REITs 指数与对应板块相关性

REITs 指数	股票指数	相关系数		
		上市以来	近三月	近一月
高速公路 REITs 指数	高速公路精选指数	0.11	-0.12	-0.64
市政环保 REITs 指数	证监会生态环保和治理	0.32	0.62	0.57
清洁能源 REITs 指数	清洁能源指数	0.06	0.62	0.55
产业园区 REITs 指数	园区开发(长江)	-0.22	0.76	0.32
仓储物流 REITs 指数	仓储物流(申万)	0.76	0.65	0.73
保租房 REITs 指数	房屋租赁指数	0.08	0.52	0.53
消费 REITs 指数	大消费指数	0.51	0.31	-0.33
数据中心 REITs 指数	数据中心指数	0.63	0.57	-0.06

来源：Wind、中泰证券研究所

图表 9：高速公路 REITs 及相关板块整体表现



来源：Wind，中泰证券研究所

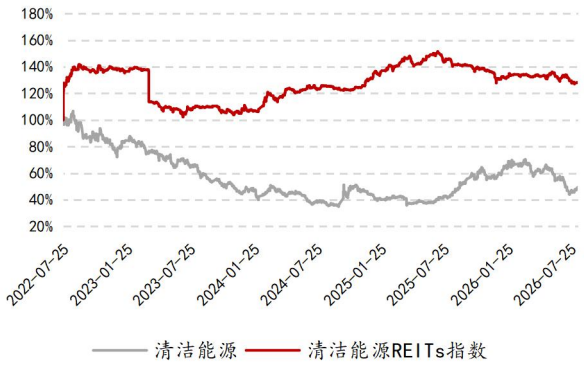
图表 10：市政环保 REITs 及相关板块整体表现



来源：Wind，中泰证券研究所

下载日志已记录，仅供内部参考

图表 11：清洁能源 REITs 及相关板块整体表现



来源：Wind，中泰证券研究所

图表 12：产业园区 REITs 及相关板块整体表现



来源：Wind，中泰证券研究所

图表 13：仓储物流 REITs 及相关板块整体表现



来源：Wind，中泰证券研究所

图表 14：保租房 REITs 及相关板块整体表现



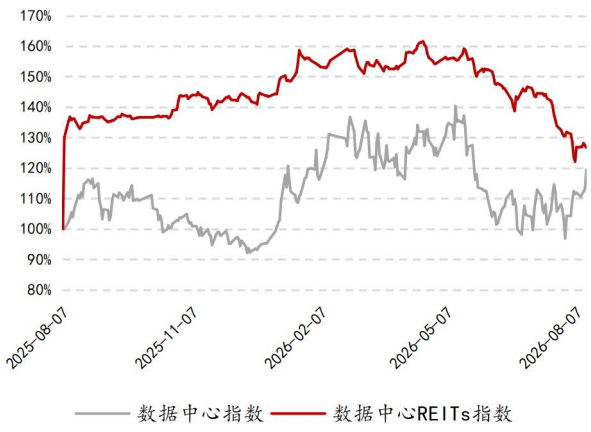
来源：Wind，中泰证券研究所

图表 15：消费类 REITs 及相关板块整体表现



来源：Wind，中泰证券研究所

图表 16：数据中心 REITs 及相关板块整体表现



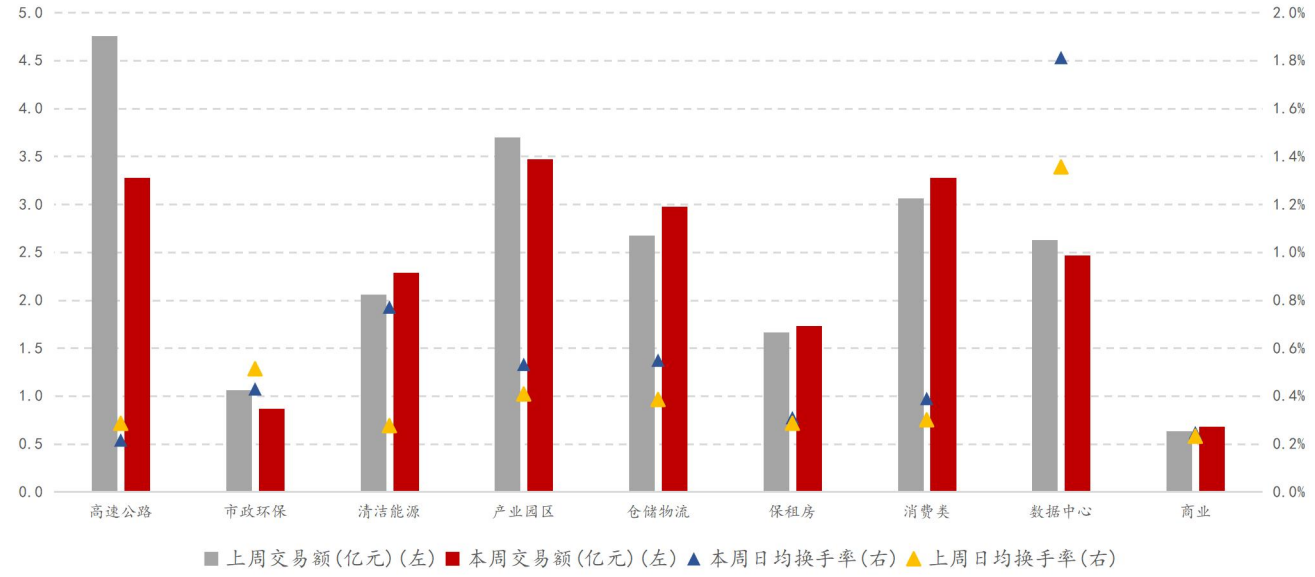
来源：Wind，中泰证券研究所

本周 REITs 市场交易情况

下载日志已记录，仅供内部参考

■ 本周周内交易金额为 17.3 亿（-18.1%），日均换手率为 0.3%（-0.1pct），其中，高速公路 3.3 亿(-31.1%)、0.2%(-0.1pct)，生态环保 0.9 亿(-18.5%)、0.4%(-0.1pct)，清洁能源 2.3 亿(+10.9%)、0.8%(+0.5pct)，产业园区 3.5 亿（-6.2%)、0.5%(+0.1pct)，仓储物流 3.0 亿(+11.4%)、0.5%(+0.2pct)，保租房 1.7 亿(+3.9%)、0.3%(+0.0pct)，消费类 3.3 亿(+7.0%)、0.4%(+0.1pct)，数据类 2.5 亿(-6.0%)、1.8%(+0.5pct)，商业类 0.7 亿(+7.9%)、0.2%(+0.0pct)。

图表 17：本周各个板块 REITs 交易情况



来源：Wind、中泰证券研究所

本周 REITs 估值情况

■ 本周中债估值收益率在-0.05%到 11.64%之间，其中估值收益率较高的有平安广州广河(11.64%)、中金科投光谷(11.13%)，估值收益率较低的有工银蒙能能源(-0.05%)、嘉实物美消费(1.53%)。P/NAV 方面，整体在 0.49 到 1.61 之间，其中 P/NAV 较高的有华夏首创奥莱(1.61)、嘉实中国电建(1.56)，P/NAV 较低的有华夏合肥高新(0.49)、建信中关村(0.52)。

下载日志已记录，仅供内部参考

图表 18：本周 REITs 估值情况

资产类型	代码	名称	中债估值收益率(%)	中债估值历史分位数(%)	本周中债估值收益率走势	P/NAV	年化派息率	股息率TTM
高速公路	508001.SH	浙商沪杭甬	5.41	39.10		1.01	19.18	16.63
	180201.SZ	平安广州广河	11.64	85.42		0.75	10.73	9.74
	180202.SZ	华夏越秀高速	8.72	97.96		0.81	9.32	8.19
	508018.SH	华夏中国交建	9.26	28.85		0.79	5.13	4.73
	508008.SH	国金中国铁建	6.07	78.04		1.07	13.00	10.31
	508066.SH	华泰江苏交控	7.29	51.27		1.44	10.58	11.82
	508009.SH	中金安徽交控	10.05	69.18		0.79	10.89	9.69
	508007.SH	中金山东高速	4.13	9.31		1.30	9.66	5.98
	508033.SH	易方达深高速	4.50	26.66		1.11	14.46	8.96
	508086.SH	工银河北高速	7.80	82.72		0.88	14.19	8.00
	508069.SH	华夏南京高速	5.64	89.58		1.06	13.77	11.73
	180203.SZ	招商高速公路	4.80	34.69		1.13	12.11	11.59
	508036.SH	平安宁波高投	3.47	96.44		1.03	14.47	13.10
	508020.SH	东方红隧道	3.04	57.89		1.09	44.61	0.00
	508093.SH	易方达北部湾	4.98	86.21		1.00	0.00	3.28
市政环保	180801.SZ	中航首钢绿能	4.24	43.11		1.28	10.09	6.41
	508006.SH	富国首创水务	1.81	37.18		1.23	9.62	9.48
	180701.SZ	银华绍兴水利	2.42	74.24		1.38	5.47	4.50
	508087.SH	国君济南供热	2.71	97.79		1.46	5.95	2.44
清洁能源	180401.SZ	鹏华深圳能源	3.31	30.71		1.11	11.61	7.11
	508028.SH	建投国电投	4.14	55.20		1.13	8.55	8.28
	508096.SH	中航京能光伏	3.57	53.61		1.01	10.75	10.93
	508026.SH	嘉实中国电建	1.97	5.04		1.56	5.73	5.81
	508089.SH	华夏特变电工	2.90	90.25		1.09	10.66	12.99
	508015.SH	中信建投明阳	5.81	96.58		0.95	10.89	12.79
	180402.SZ	工银蒙能能源	-0.05	59.75		1.04	13.79	8.88
	508016.SH	华夏华电能源	2.90	95.98		1.12	5.60	2.53
	508050.SH	华夏中核能源	3.11	73.02		1.27	3.61	0.00
	508030.SH	中航中核汇能	4.44	35.71		0.98	0.00	0.00
	508059.SH	华泰三峡能源	4.24	83.33		0.99	0.00	0.00
产业园区	180101.SZ	博时蛇口产园	9.70	98.72		0.65	6.62	6.01
	508027.SH	东吴苏园产园	7.59	98.24		0.75	6.74	6.01
	508000.SH	华安张江产园	9.41	99.44		0.67	6.70	6.59
	508099.SH	建信中关村	8.64	99.11		0.52	6.94	5.14
	180102.SZ	华夏合肥高新	10.93	97.11		0.49	9.50	3.67
	508021.SH	国君临港产园	7.80	99.78		0.71	5.52	3.82
	508088.SH	国君东久产园	5.60	10.87		1.16	4.47	3.59
	180103.SZ	华夏和达高科	8.44	95.32		0.74	6.10	5.77
	508019.SH	中金科投光谷	11.13	94.97		0.54	8.80	7.28
	508022.SH	博时津开产园	6.28	98.25		1.04	6.25	5.90
	180105.SZ	易方达广开	10.04	87.77		0.54	7.44	7.84
	508003.SH	中金联东产园	5.75	69.30		1.06	4.91	4.83
	508097.SH	华泰南京建邺	7.65	96.83		0.76	6.04	6.92
	508010.SH	中金重庆两江	6.52	88.61		0.88	5.90	4.66
	180106.SZ	广发成都高投	7.22	98.99		0.81	6.34	5.10
	508012.SH	招商上海科创	10.62	95.38		0.57	7.21	7.79
	508092.SH	华夏北京金隅	4.96	99.72		0.98	7.09	8.37
	508080.SH	中金亦庄产园	5.91	99.27		0.88	7.08	3.76
	508039.SH	创金合信首农	3.98	93.70		0.90	11.79	7.57
	508029.SH	建投沈阳软园	8.91	99.46		0.66	19.09	10.82
仓储物流	508056.SH	中金普洛斯	7.51	93.43		0.71	7.73	7.32
	180301.SZ	红土盐田港	6.20	82.37		0.99	4.89	4.71
	508098.SH	嘉实京东仓储	6.07	70.54		1.05	4.57	4.43
	180302.SZ	华夏深国际	6.49	71.26		1.11	4.58	4.62
	180303.SZ	华泰宝湾物流	8.35	99.31		0.81	6.08	5.91
	508048.SH	华安外高桥	5.25	95.94		1.14	4.75	6.18
	508078.SH	中航易商仓储	9.98	98.66		0.74	7.72	8.72
	508084.SH	汇添富九州通	4.43	93.80		1.28	4.21	4.71
	180305.SZ	南方顺丰仓储	5.87	84.64		1.02	4.95	3.65
	508090.SH	中银中外运	5.25	98.81		1.07	4.93	4.99
	180306.SZ	华夏安博仓储	7.30	100.00		0.75	4.77	2.17
保租房	180501.SZ	红土深圳安居	3.22	47.23		1.38	3.10	3.69
	508058.SH	中金厦门安居	4.35	47.33		1.56	3.03	2.18
	508068.SH	华夏北京保障房	3.83	44.82		1.29	2.84	2.60
	508077.SH	华夏华润有巢	4.49	48.71		1.14	3.33	1.93
	508031.SH	国泰宽庭保租房	4.86	53.45		1.26	3.39	3.37
	180502.SZ	招商蛇口保障房	3.28	70.29		1.32	3.39	4.98
	508055.SH	汇添富上海地产	4.03	86.79		1.23	3.69	4.71
	508085.SH	华泰苏州恒泰	3.66	91.33		1.30	3.31	2.20
	180503.SZ	中航昌平保租房	2.93	100.00		1.25	14.47	0.00
消费类	508011.SH	嘉实物美消费	1.53	61.16		1.47	5.13	7.80
	508017.SH	华夏金茂商业	3.54	26.75		1.48	3.84	3.99
	180601.SZ	华夏华润商业	3.57	57.09		1.45	3.90	3.97
	180602.SZ	中金印力消费	5.37	66.06		1.23	4.68	4.72
	508002.SH	华安百联消费	3.94	77.29		1.15	5.57	2.91
	508005.SH	华夏首创奥莱	3.21	23.54		1.61	4.13	4.07
	180603.SZ	华夏大悦城	3.15	78.99		1.34	4.31	4.33
	180605.SZ	易方达华威	3.89	100.00		1.40	5.49	3.09
	180606.SZ	中金绿发商业	4.40	97.45		1.15	4.42	3.47
	508082.SH	中金唯品会	2.98	0.00		1.08	4.58	2.76
	508091.SH	华夏凯德商业	5.07	100.00		0.95	4.86	1.39
	180607.SZ	华夏中海商业	2.83	0.53		0.99	4.28	1.88
数据中心	508060.SH	南方万国数据	3.31	97.95		1.22	5.15	4.87
	180901.SZ	南方润泽科技	4.04	99.18		1.18	6.95	6.61
商业不动产	508602.SH	国泰砂之船商业	4.49	90.24		1.13	0.00	0.00
	508603.SH	中金唯品会商业	4.69	97.56		1.00	0.00	0.00
	508600.SH	汇添富上海商业	5.02	90.24		0.87	0.00	0.00
	508601.SH	建投首农商业	2.72	100.00		0.98	0.00	0.00

来源：Wind、中泰证券研究所

下载日志已记录，仅供内部参考

项目审批进展

- 根据交易所公开信息，目前有 51 只 REITs（含扩募）处于发行阶段，包括 4 单产业园项目、4 单清洁能源项目、2 单消费类项目、3 单仓储物流项目、6 单租赁住房项目、3 单高速公路项目、5 单公用事业项目、1 单港口项目、21 单商业、2 单数据中心。

图表 19：本周 REITs 项目审批进展

项目类型	名称	所处阶段	更新时间	主要原始权益人	基础资产
产业园区	博时蛇口产业园 REIT（二次扩募）	已公告	2025/4/16	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	光明项目(二期扩募)及南油项目。
	平安西安高科产业园 REIT	通过	2026/7/23	西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	西安高新区高科产业园项目，底层资产涉及楼宇共 13 栋，建筑面积合计 32.5 万平方米。
	中金厦门火炬产业园 REIT	已问询	2026/1/28	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	翔安加速器一期等 10 个产业园资产，总建筑面积合计 48.13 万平方米。
	华夏龙岗城投产业园 REIT	已问询	2026/6/24	深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司	深圳龙岗智慧家园
清洁能源	国金嘉泽新能源 REIT	已反馈	2026/8/7	嘉泽新能源股份有限公司,宁夏嘉盈新能源控股有限公司	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
	中信建投广州发展清洁能源 REIT	已反馈	2026/7/10	广州发展新能源集团股份有限公司	山东省菏泽市东明县的三座陆上风电项目
	东方红申能股份新能源 REIT	已反馈	2026/7/31	申能新能源（青海）有限公司	青海乌兰华扬 20 万千瓦陆上风电项目
	银华粤海水务水利 REIT	已问询	2026/8/10	广东粤海飞来峡水力发电有限公司	潮州供水枢纽电站
消费	华夏华润商业 REIT(扩募)	已公告	2025/3/25	华润商业资产控股有限公司	苏州昆山万象汇项目。
	华夏华润商业 REIT（二次扩募）	已公告	2025/7/9	华润商业资产控股有限公司	杭州萧山万象汇、沈阳长白万象汇、淄博万象汇三个商业项目。
仓储物流	中金菜鸟仓储物流 REIT	已问询	2026/8/10	杭州传欣物联网技术有限公司	中国智能骨干网嘉兴园区
	嘉实京东 REIT（扩募）	已公告	2025/7/4	北京京东世纪贸易有限公司	陕西省西安市西安国际港务区京东西北电子商务营业中心（京东二期）和安徽省合肥市长丰县京东安徽电子商务产业园二期项目。
	嘉实京东仓储物流 REIT（二次扩募）	已受理	2026/8/11	北京京东耀弘管理咨询有限公司	北京大兴空港项目；昆明空港项目；广州花都空港项目。
	国君宽庭 REIT（扩募）	已公告	2025/8/7	上海城投房屋租赁有限公司	浦江社区和九星社区两个保障性租赁住房项目。
	汇添富上海地产 REIT（扩募）	已公告	2026/1/15	上海地产房屋租赁有限公司	上海尚淙实业有限公司持有的璟耀项目、上海尚泊实业有限公司持有的璟博项目。
	国泰海通中国建筑	已反馈	2026/6/30	中建资本管理（上海）有	市场化长租公寓

下载日志已记录，仅供内部参考

租赁住房	租赁住房 REIT			限公司	
	中金杭州安居保障性租赁住房 REIT	已问询	2026/8/10	杭州市安居宁巢投资有限公司	杭州市的保障性租赁住房项目（宁巢保租房）。
	红土创新深圳安居 REIT（扩募）	已公告	2026/6/29	深圳安居集团	福田承福苑、南山南馨苑、宝安空港花园、龙华尚龙苑
	中航北京昌保租赁住房 REIT（扩募）	已公告	2026/7/29	北京市昌平保障房建设投资管理有限公司	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
高速公路	华夏楚天高速公路 REIT	已反馈	2025/4/14	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	大广北高速（湖北麻城至浠水段）主线收费权及附属设施。
	博时山东铁投路桥 REIT	已反馈	2026/6/29	山东铁路投资控股集团有限公司,山东铁路综合开发有限公司,上海建通投资有限公司	济南长清黄河公路大桥。
	华夏蜀道集团高速 REIT	已问询	2026/6/10	四川高速公路建设开发集团	雅西高速公路
公用事业	山证晋中公投瑞阳供热 REIT	已反馈	2026/3/18	晋中市公用基础设施投资控股（集团）有限公司	山证晋中公投瑞阳供热（一期项目+冬季清洁采暖项目）。
	银华粤海水务水利 REIT	已问询	2026/8/10	广东粤海飞来峡水力发电有限公司	潮州供水枢纽电站
	长城华能燃煤发电 REIT	已反馈	2026/6/9	华润电力焦作有限公司	华能青岛煤电项目、华能青岛锅炉项目
	华夏华润电力燃煤发电 REIT	已问询	2026/6/10	华润电力焦作有限公司	焦作燃煤发电厂
	中金温州公用水利 REIT	已申报	2026/8/13	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	珊溪水利枢纽工程核心经营性资产
港口	建信天津临港港口 REIT	已反馈	2026/3/30	天津临港港务集团有限公司	天津临港工业港区 2、3 号粮油码头工程项目和天津临港经济区粮油物流中心一期工程项目。
商业	华安锦江商业不动产 REIT	注册生效	2026/6/23	上海锦江资产管理有限公司	位于全国 18 座城市的 21 家“锦江都城”品牌酒店
	华安陆家嘴商业不动产 REIT	注册生效	2026/6/22	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	品耀前滩项目，T1 办公楼项目、商场北区及西区项目、商场东区及南区项目
	华夏凯德商业不动产 REIT	注册生效	2026/6/22	CAPITALAND MALL ASIA LIMITED 等	深圳来福士项目、绵阳涪城项目
	华夏银泰百货商业不动产 REIT	已反馈	2026/3/5	银泰百货有限公司	合肥银泰中心一期、二期项目
	华夏保利发展商业不动产 REIT	注册生效	2026/6/22	保利发展控股集团股份有限公司	广州保利中心项目、佛山保利水城项目
	华泰紫金华住安住商业不动产 REIT	通过	2026/7/23	上海安住此间商务信息咨询有限公司	上海江桥万达桔子水晶酒店项目、广州天河体育中心美居酒店&全季酒店项目

下载日志已记录，仅供内部参考

	光大保德信光大安石商业不动产 REIT	注册生效	2026/6/23	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）	静安大融城、江门大融城
	国泰海通崇邦商业不动产 REIT	已反馈	2026/6/26	泛全有限公司,上海国际汽车城新安亭联合发展有限公司	嘉亭荟城市生活广场一期项目
	嘉实首开商业 REIT	已反馈	2026/3/20	北京首都开发股份有限公司	宋家庄福茂项目、华侨村商街项目、璞瑆商街项目
	广发新城吾悦商业 REIT	已反馈	2026/8/11	吾悦顺瑞（上海）商业经营管理有限公司	常州天宁吾悦广场项目、南通启东吾悦广场项目
	红土创新星河集团 REIT	已问询	2026/4/3	星河实业（深圳）有限公司	龙岗星河 COCO Park 项目
	国联安复星 REIT	已反馈	2026/4/27	海南亚特兰蒂斯商旅发展有限公司	三亚亚特兰蒂斯景区
	创金合信北京国资 REIT	注册生效	2026/6/22	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	北京隆福寺一期项目、中关村科学城的集智未来项目
	中金开元旅业 REIT	已反馈	2026/5/22	杭州汉嵘企业管理有限公司	嵊州开元名都大酒店、杭州开元名都、温州开元名都
	华夏华润置地 REIT	已问询	2026/5/27	华润置地控股有限公司	南通万象城、临沂万象汇
	红土创新茂业 REIT	已反馈	2026/5/27	深圳茂业（集团）股份有限公司和深圳茂业实业发展有限公司	成都茂业中心部分楼宇
	招商资管招商蛇口商业 REIT	已问询	2026/7/7	招商局积余产业运营服务股份有限公司和深圳招商理财服务有限公司	深圳南山区的深圳太子广场和位于江苏昆山的昆山招商花园城
	广发海珠城发商业 REIT	已问询	2026/7/22	瑶溪文化投资（广州）有限公司	广州海珠国际会展中心朗豪酒店
	华夏大悦城商业 REIT	已受理	2026/7/30	中粮置业投资有限公司	天津大悦城购物中心
	华安中电浦软商业 REIT	已受理	2026/8/7	上海浦东软件园股份有限公司	上海浦东软件园
	华泰紫金金鹰商业 REIT	已受理	2026/8/7	南京仙林金鹰天地科技实业有限公司（底层资产一期）、南京仙林金鹰购物中心有限公司（底层资产二期）	南京金鹰湖滨天地（一期是奥莱，二期为商场）
数据中心	南方万国数据中心 REIT（扩募）	已公告	2026/7/10	万国数据控股有限公司	廊坊曙成数据中心
	南方润泽科技数据中心 REIT（扩募）	已公告	2026/7/10	润泽智算科技集团股份有限公司	润泽（廊坊）国际信息港 A-7、A-8 数据中心

来源：Wind、中泰证券研究所

注：上述统计以交易所公告为口径

下载日志已记录，仅供内部参考

投资观点

- 近期经济稳定运行的总基调没有变，债券收益率低位区间震荡，长期看 REITs 具备较强配置属性，建议投资者关注板块轮动及扩募带来的投资机会。此外关注宏观环境、政策环境、基础设施资产运营基本面改善等带来的机会，另外需注意防范回撤风险。

风险提示

- 二级市场价格大幅波动风险；研究报告中使用的公开资料可能存在信息滞后或更新不及时的风险；相关支持政策调整风险。

下载日志已记录，仅供内部参考

投资评级说明

	评级	说明
股票评级	买入	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 15%以上
	增持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 5%~15%之间
	持有	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在-10%~+5%之间
	减持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数跌幅在 10%以上
行业评级	增持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在 10%以上
	中性	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在-10%~+10%之间
	减持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数跌幅在 10%以上
备注：评级标准为报告发布日后的 6~12 个月内公司股价（或行业指数）相对同期基准指数的相对市场表现。其中 A 股市场以沪深 300 指数为基准；新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准；香港市场以摩根士丹利中国指数为基准，美股市场以标普 500 指数或纳斯达克综合指数为基准（另有说明的除外）。		

重要声明

中泰证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证券监督管理委员会许可的证券投资咨询业务资格。本报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告基于本公司及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，反映了作者的研究观点，力求独立、客观和公正，结论不受任何第三方的授意或影响。本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性，且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，可能会随时调整。本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。本报告所载的资料、工具、意见、信息及推测只提供给客户作参考之用，不构成任何投资、法律、会计或税务的最终操作建议，本公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。

市场有风险，投资需谨慎。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

投资者应注意，在法律允许的情况下，本公司及其本公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能为这些公司正在提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。本公司及其本公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之前已经使用或了解其中的信息。

本报告版权归“中泰证券股份有限公司”所有。事先未经本公司书面授权，任何机构和个人，不得对本报告进行任何形式的翻版、发布、复制、转载、刊登、篡改，且不得对本报告进行有悖原意的删节或修改。