仅供内部参考，请勿外传

中信建投证券 CHINA SECURITIES

证券研究报告·行业动态

REITs 周报（9.19-9.24）：首批两单煤电 REITs 获批，多项目申报与审核提速

REITs

核心观点

本周中证 REITs 全收益指数上涨 0.6%，收于 948.9；全周加权日均换手率为 0.32%，较上周持平，日均成交金额为 3.9 亿元，较上周增加 8.1%。政策方面，2026 年 9 月 18 日，中国证券投资基金业协会发布《公开募集不动产投资信托基金（REITs）制度规则汇编》，系统梳理截至 2026 年 8 月有效的公募 REITs 业务制度规则。项目进展方面，本周长城华能燃煤发电封闭式基础设施 REIT、华夏华润电力燃煤发电封闭式基础设施 REIT、招商资管招商蛇口封闭式商业不动产 REIT 共 3 单项目注册生效；嘉实陶邑消费封闭式基础设施 REIT 收到监管反馈意见；国泰海通信义能源新能源封闭式基础设施 REIT、华夏世纪金源封闭式商业不动产 REIT、华夏凯华封闭式商业不动产 REIT、汇添富顺联封闭式商业不动产 REIT 共 4 单项目获深交所受理。

行业动态信息

政策及新闻回顾：1）9 月 18 日，中国证券投资基金业协会发布《公开募集不动产投资信托基金（REITs）制度规则汇编》，系统梳理截至 2026 年 8 月有效的公募 REITs 业务制度规则，为市场参与机构开展公募 REITs 业务提供制度参考。

行情回顾：1）本周中证 REITs 全收益指数上涨 0.6%，收于 948.9；全周加权日均换手率为 0.32%，较上周持平，日均成交金额为 3.9 亿元，较上周增加 8.1%；2）本周产权类 REITs 上涨 0.7%，经营权类 REITs 上涨 0.4%；3）REITs 子板块中，数据中心板块涨幅最大，为 2.7%，商业不动产板块跌幅最大，为-0.2%；4）个券中，中金联东科创 REIT 涨幅最大，为 3.7%，国金中国铁建 REIT 跌幅最大，为-2.4%

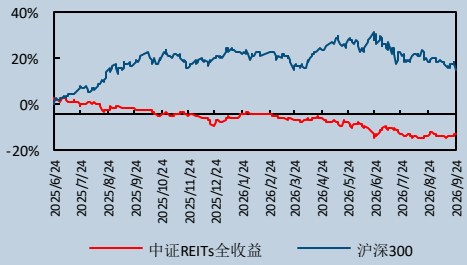
重要公告回顾：1）长城华能燃煤发电 REIT 发布基金份额询价公告；银华粤海水务水利 REIT 发布基金份额发售公告。2）中金菜鸟 REIT 发布认购申请确认比例公告，公众投资者认购申请实施比例配售。3）华夏凯德消费 REIT 发布基金份额解除限售提示性公告；国泰海通中建租赁住房 REIT 发布战略配售份额限售及开通跨系统转托管业务公告。4）中金联东科创 REIT 发布原始权益人进一步变更净回收资金投向公告；汇添富上海地产商业 REIT 发布重要现金流提供方租赁合同变动公告。5）浙商沪杭甬 REIT、平安宁波交投 REIT、易方达广西北投高速 REIT、工银河北高速 REIT 发布 2026 年 8 月主要运营数据公告。

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 09 月 26 日

市场表现



相关研究报告

26.09.19	【中信建投 REITs】：REITs 周报（9.12-9.18）：八单项目获进展，中评协发布 REITs 资产评估指导意见
26.09.12	【中信建投 REITs】：REITs 周报（9.5-9.11）：公路法拟完善到期养护收费机制，五单公募 REITs 项目获进展
26.09.05	【中信建投 REITs】：REITs 周报（8.29-9.4）：创金合信北京国资公司 REIT 上市，华夏华润消费 REIT 扩募终止
26.08.29	【中信建投 REITs】：REITs 周报（8.22-8.28）：两监管部门强化 REITs 政策支持，市场持续反弹
26.08.22	【中信建投 REITs】：REITs 周报（8.15-8.21）：首单文创街区类消费 REIT 申报，市场有所企稳

本报告由中信建投证券股份有限公司在中华人民共和国（仅为本报告目的，不包括香港、澳门、台湾）提供。在遵守适用的法律法规情况下，本报告亦可能由中信建投（国际）证券有限公司在香港提供。同时请务必阅读正文之后的免责条款和声明。

仅供内部参考，请勿外传

目录

本周重要政策/新闻.....3
本周市场表现.....4
本周重要公告.....8
本周关注：多单 REIT 审核进展，三单注册生效，嘉实陶邑 REIT 获反馈.....10
本周在审项目变更情况.....16
本周主要招标信息.....19
风险分析.....20

仅供内部参考，请勿外传

图表目录

图表 1： 本周重要政策或新闻 3
图表 2： REITs 指数总体情况 4
图表 3： 近 30 个交易日 REITs 指数 4
图表 4： 产权类 REITs 分派率利差历史分位走势 4
图表 5： 经营权类 REITs IRR 利差历史分位走势 4
图表 6： 近 30 个交易日 REITs 换手率 4
图表 7： 近 30 个交易日 REITs 成交金额（亿元） 4
图表 8： REITs 市值指数（后复权，含上市首日涨跌幅及历次分红） 5
图表 9： REITs 各业态市场表现（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： 国泰海通信义能源新能源封闭式基础设施 REIT 基本信息 10
图表 14： 国泰海通信义能源新能源封闭式基础设施 REIT 三山项目上网电量、售电收入与平均电价 11
图表 15： 国泰海通信义能源新能源封闭式基础设施 REIT 小南京项目上网电量、售电收入与平均电价 11
图表 16： 华夏世纪金源封闭式商业不动产 REIT 基本信息 11
图表 17： 华夏世纪金源封闭式商业不动产 REIT 合肥滨湖方圆荟项目有效租金单价与出租率 12
图表 18： 华夏世纪金源封闭式商业不动产 REIT 合肥滨湖方圆荟项目各类营业收入 12
图表 19： 华夏凯华封闭式商业不动产 REIT 基本信息 12
图表 20： 华夏凯华封闭式商业不动产 REIT 广州国际轻纺城 AB 区项目各类业务收入与出租率 13
图表 21： 华夏凯华封闭式商业不动产 REIT 广州国际轻纺城 AB 区项目营业收入、净利润与 EBITDA 13
图表 22： 汇添富顺联封闭式商业不动产 REIT 基本信息 13
图表 23： 汇添富顺联封闭式商业不动产 REIT 顺联广场综合体购物中心项目有效租金单价与出租率 14
图表 24： 汇添富顺联封闭式商业不动产 REIT 顺联广场综合体温德姆酒店项目房价、可售房收入与入住率 14
图表 25： 汇添富顺联封闭式商业不动产 REIT 顺联机械城项目有效租金单价与出租率情况 14
图表 26： 汇添富顺联封闭式商业不动产 REIT 顺联奥莱购物中心项目有效租金单价与出租率情况 14
图表 27： 嘉实陶邑消费封闭式基础设施 REIT 交易所反馈意见 15
图表 28： 本周在审项目变更情况 16
图表 29： 本周在审项目变更情况 17
图表 30： 本周在审项目变更情况 18
图表 31： 本周主要招标/拟申报信息 19

仅供内部参考，请勿外传

本周重要政策/新闻

图表1： 本周重要政策或新闻

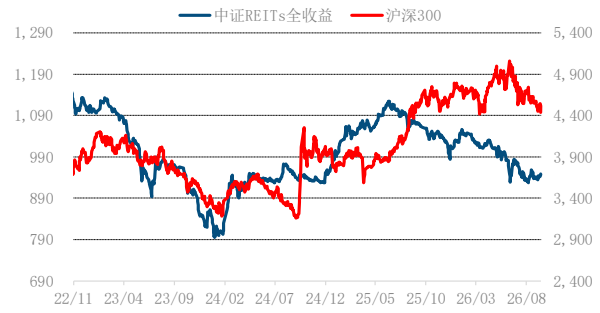
发布时间	来源/机构	会议/政策	主要内容
9 月 18 日	中国证券投资基金业协会	《公开募集不动产投资信托基金（REITs）制度规则汇编》	9 月 18 日，中国证券投资基金业协会发布《公开募集不动产投资信托基金（REITs）制度规则汇编》，系统梳理截至 2026 年 8 月有效的公募 REITs 业务制度规则，共收录 36 件相关制度文件，涵盖业务相关法律、行政监管规定及自律管理规则，为市场参与机构开展公募 REITs 业务提供制度参考。

资料来源：中国证券投资基金业协会，中信建投

仅供内部参考，请勿外传

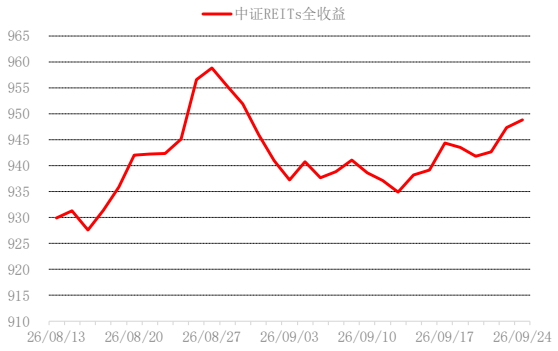
本周市场表现

图表2： REITs 指数总体情况



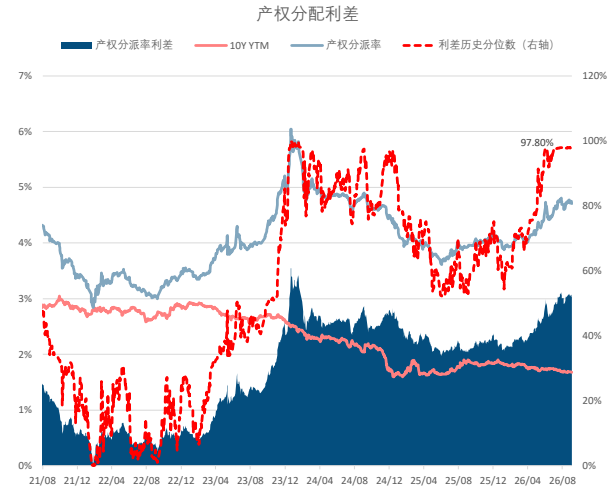
资料来源：Wind，中信建投

图表3： 近 30 个交易日 REITs 指数



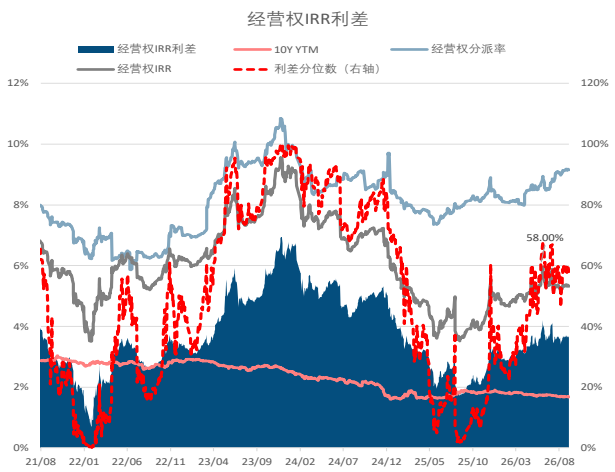
资料来源：Wind，中信建投

图表4： 产权类 REITs 分派率利差历史分位走势



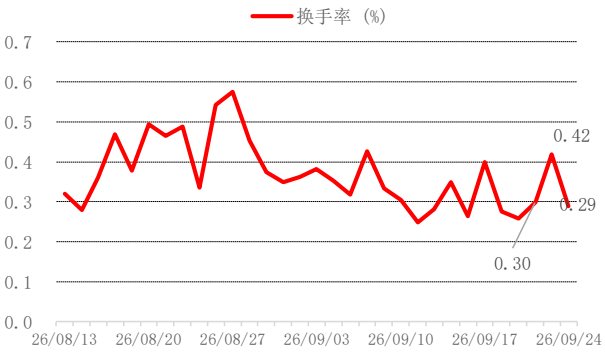
资料来源：Wind，中信建投

图表5： 经营权类 REITs IRR 利差历史分位走势

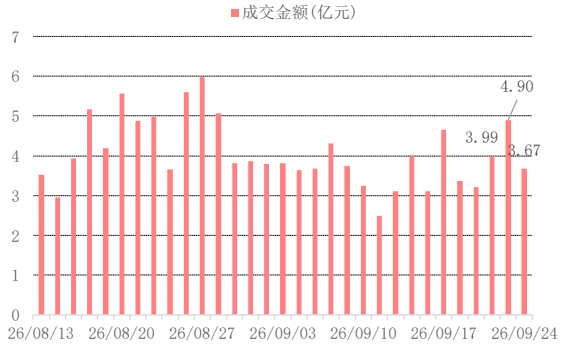


资料来源：Wind，中信建投

图表6： 近 30 个交易日 REITs 换手率



图表7： 近 30 个交易日 REITs 成交金额（亿元）

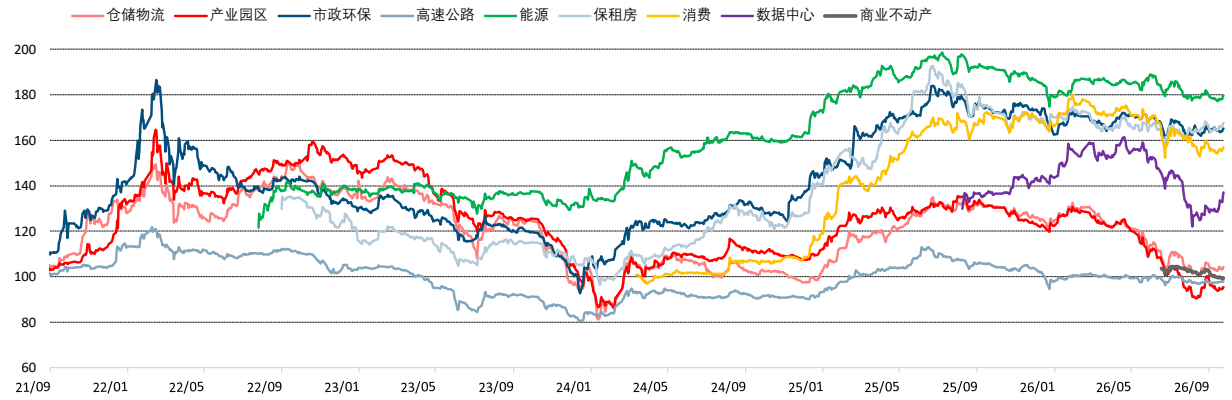


仅供内部参考，请勿外传

资料来源：Wind，中信建投

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	-10.7%	-1.6%	0.7%	97.8%	2.64	0.38%
经营权	0.3%	0.1%	0.4%	58.0%	1.30	0.26%
仓储物流	-16.4%	-1.4%	0.5%	97.4%	0.52	0.42%
产业园区	-22.2%	-4.7%	0.8%	98.5%	0.58	0.35%
市政环保	1.7%	0.1%	0.9%	47.0%	0.20	0.46%
高速公路	-0.1%	0.3%	0.1%	61.2%	0.72	0.23%
能源	0.4%	-0.4%	0.9%	70.7%	0.38	0.27%
保租房	-1.4%	0.5%	1.0%	69.3%	0.36	0.30%
消费	-5.6%	-1.0%	0.6%	74.5%	0.74	0.41%
数据中心	-4.3%	5.6%	2.7%	70.9%	0.27	0.66%
商业不动产	-4.2%	-3.4%	-0.2%	98.5%	0.17	0.28%

资料来源：Wind，中信建投

仅供内部参考，请勿外传

图表10： 产权 REITs 市场表现（单位：亿元）

名称	9月24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）	9月21日周一涨跌幅	9月22日周二涨跌幅	9月23日周三涨跌幅	9月24日周四涨跌幅	本周收盘价走势	本周成交量
A.产权类	1,377	2021-06-21	7.9%	-10.9%	0.7%	4.7%	-0.4%	0.0%	0.7%	0.2%		
A1产业园区	270	2021-06-21	-21.1%	-24.7%	0.8%	5.9%	-0.3%	0.1%	0.8%	0.0%		
东吴苏园产业REIT	21	2021-06-21	-39.0%	-18.2%	-0.8%	5.9%	-0.5%	-0.5%	0.1%	0.2%		
博时蛇口产园REIT	20	2021-06-21	-39.0%	-25.0%	-1.1%	5.8%	-1.2%	-0.2%	0.4%	0.0%		
华安张江产业园REIT	18	2021-06-21	-36.3%	-24.5%	3.4%	5.6%	-0.4%	0.5%	3.3%	0.0%		
建信中关村REIT	11	2021-12-17	-62.4%	-38.8%	-0.2%	4.0%	-0.5%	-0.9%	2.2%	-1.0%		
华夏合肥高新REIT	7	2022-10-10	-54.0%	-37.7%	0.5%	5.8%	-0.1%	0.2%	0.5%	-0.1%		
国泰海通临港创新产业园REIT	20	2022-10-13	-18.3%	-24.8%	1.1%	5.6%	-1.0%	0.7%	-0.9%	-0.1%		
国泰海通东久新经济REIT	21	2022-10-14	12.4%	-8.6%	0.4%	4.6%	0.1%	0.1%	0.4%	-0.2%		
华夏和达高科REIT	8	2022-12-27	-44.8%	-25.0%	-1.5%	6.5%	-1.0%	-0.3%	0.0%	-0.3%		
中金湖北科投光谷REIT	8	2023-06-30	-52.1%	-31.7%	2.8%	6.8%	1.0%	0.4%	1.5%	-0.1%		
博时津开产园REIT	12	2024-09-19	2.9%	-27.8%	0.4%	6.4%	-0.6%	0.0%	0.8%	0.1%		
易方达广开产园REIT	9	2024-09-23	-56.4%	-40.7%	0.5%	6.3%	0.4%	0.5%	0.0%	-0.4%		
中金联东科创REIT	16	2024-11-05	-1.5%	-16.4%	3.7%	5.0%	-0.9%	1.3%	2.0%	1.3%		
华泰南京建邺REIT	8	2024-12-03	-18.1%	-24.9%	0.9%	5.9%	0.0%	-0.2%	1.0%	0.1%		
中金重庆两江REIT	10	2024-12-11	-6.5%	-15.6%	3.0%	5.8%	0.2%	0.0%	2.1%	0.7%		
广发成都高投产业园REIT	10	2024-12-19	-20.4%	-23.9%	1.8%	6.4%	-0.5%	-0.5%	2.4%	0.5%		
招商科创REIT	5	2024-12-31	-44.1%	-38.3%	2.1%	6.7%	0.2%	-0.9%	2.7%	0.1%		
华夏金隅智造工场REIT	12	2025-02-26	2.9%	-25.0%	0.6%	6.6%	-0.1%	0.0%	0.8%	-0.1%		
中金亦庄产业园REIT	11	2025-06-26	0.5%	-26.4%	2.4%	6.2%	0.5%	-0.1%	0.6%	1.4%		
创金合信首农REIT	35	2025-07-25	-5.0%	-27.5%	-0.9%	6.5%	-0.1%	0.2%	-0.1%	-0.8%		
中信建投沈阳国际软件园REIT	8	2025-11-06	-28.7%	-27.1%	2.1%	7.3%	-0.1%	0.2%	0.7%	1.2%		
A2仓储物流	215	2021-06-21	-11.3%	-18.2%	0.5%	5.5%	-0.3%	-0.2%	0.8%	0.1%		
红土创新盐田港REIT	20	2021-06-21	-9.3%	-10.7%	1.3%	4.4%	-0.1%	0.4%	0.7%	0.3%		
嘉实京东仓储基础设施REIT	17	2023-02-08	-4.8%	-5.8%	1.7%	4.2%	-0.1%	0.7%	0.8%	0.2%		
中金普洛斯REIT	45	2021-06-21	-40.2%	-28.1%	-0.3%	6.9%	-0.6%	-0.4%	0.7%	-0.1%		
华夏深国际REIT	16	2024-07-09	4.3%	-8.7%	-0.1%	4.7%	-1.2%	-1.2%	1.0%	0.2%		
华泰宝湾物流REIT	10	2024-10-29	-20.7%	-19.2%	-0.4%	6.0%	-1.1%	-0.7%	1.6%	-0.2%		
华安外高桥REIT	11	2024-12-25	2.6%	-21.3%	-0.9%	4.9%	-1.0%	-1.7%	-1.0%	0.5%		
中航易商仓储物流REIT	16	2025-01-24	-25.4%	-32.3%	0.7%	7.5%	0.5%	-0.3%	0.7%	-0.2%		
汇添富九州通医药REIT	15	2025-02-27	29.8%	-8.0%	0.1%	4.2%	-1.6%	0.0%	0.9%	0.8%		
南方顺丰物流REIT	34	2025-04-21	3.3%	-15.1%	0.4%	5.0%	-0.6%	0.0%	1.0%	0.0%		
中银中外运仓储物流REIT	13	2025-07-29	2.7%	-18.9%	3.6%	4.8%	2.0%	-0.2%	1.3%	0.5%		
华夏安博仓储REIT	18	2025-12-19	-24.9%	-20.4%	1.0%	5.7%	0.4%	-0.1%	0.5%	0.2%		
A3保租房	200	2022-08-31	32.4%	-3.3%	1.0%	3.2%	-0.3%	0.2%	0.6%	0.1%		
中金厦门安居REIT	28	2022-08-31	50.1%	-8.4%	0.7%	3.0%	-0.2%	0.0%	0.7%	0.2%		
华夏北京保障房REIT	29	2022-08-31	60.5%	-1.4%	1.9%	2.9%	0.6%	0.1%	1.4%	-0.1%		
红土创新深圳安居REIT	16	2022-08-31	30.0%	-8.5%	1.3%	3.0%	0.2%	0.6%	0.1%	0.3%		
华夏基金华润有巢REIT	25	2022-12-09	10.7%	-9.6%	1.9%	3.5%	0.0%	1.5%	0.5%	0.0%		
国泰海通城投宽庭保租房REIT	38	2024-01-12	25.4%	-1.6%	-0.7%	3.4%	-2.2%	-0.4%	0.1%	0.2%		
招商基金蛇口租赁住房REIT	18	2024-10-23	31.0%	0.6%	1.0%	3.4%	-0.3%	0.4%	0.7%	0.3%		
汇添富上海地产租赁住房REIT	16	2025-03-31	19.6%	-7.4%	2.0%	3.2%	0.8%	0.2%	1.6%	-0.6%		
华泰苏州恒泰租赁住房REIT	17	2025-05-21	25.3%	-5.8%	0.8%	2.9%	0.6%	0.0%	-0.1%	0.2%		
中航北京昌保租赁住房REIT	11	2026-04-29	23.7%	23.7%	0.9%	3.0%	-0.5%	0.2%	0.4%	0.8%		
A4消费	373	2024-03-12	25.8%	-8.2%	0.6%	4.4%	-0.6%	0.2%	0.6%	0.2%		
华夏金茂消费REIT	14	2024-03-12	33.0%	-6.5%	1.1%	4.2%	-1.5%	0.7%	1.4%	0.5%		
嘉实物美消费REIT	13	2024-03-12	33.8%	-19.9%	0.6%	5.5%	-1.0%	-0.1%	1.8%	0.0%		
华夏华润消费REIT	93	2024-03-14	34.7%	-5.4%	-0.1%	4.0%	-0.4%	0.1%	-0.1%	0.2%		
中金印力消费REIT	38	2024-04-30	17.7%	-7.7%	1.1%	4.5%	-0.4%	0.3%	0.6%	0.6%		
华安百联消费REIT	26	2024-08-16	10.0%	-14.7%	0.6%	5.5%	-3.0%	0.4%	0.4%	0.2%		
华夏首创奥莱REIT	32	2024-08-28	64.0%	1.8%	0.3%	4.2%	-0.6%	0.1%	0.4%	0.4%		
华夏大悦城消费REIT	43	2024-09-20	28.5%	-7.2%	0.8%	4.3%	-0.6%	-0.1%	1.3%	0.2%		
易方达华威市场REIT	21	2025-01-24	36.0%	-13.5%	0.1%	4.0%	0.4%	-0.6%	-0.1%	0.4%		
中金中国绿发消费REIT	18	2025-06-27	15.8%	-11.8%	3.3%	4.1%	-0.9%	1.1%	2.5%	0.6%		
中金唯品会奥莱REIT	39	2025-09-12	12.5%	-7.2%	1.4%	4.2%	-0.6%	0.8%	1.2%	0.0%		
华夏中海消费REIT	16	2025-10-31	-2.0%	-7.5%	1.6%	4.3%	2.3%	-0.3%	0.6%	-1.0%		
华夏凯德消费REIT	21	2025-09-29	-8.8%	-20.1%	-0.3%	5.0%	-0.7%	-0.4%	0.2%	0.5%		
A5数据中心	90	2025-08-08	30.5%	-9.1%	2.7%	4.0%	-0.5%	0.0%	1.9%	1.3%		
南方润泽科技数据中心REIT	57	2025-08-08	27.6%	-10.1%	3.3%	4.2%	-0.1%	0.4%	2.0%	1.1%		
南方万国数据中心REIT	33	2025-08-08	35.6%	-7.3%	1.7%	3.8%	-1.1%	-0.7%	1.8%	1.7%		
商业不动产	229	2025-06-18	0.3%	0.3%	-0.2%	4.7%	-0.2%	-0.2%	0.1%	0.1%		
汇添富上海地产商业REIT	35	2026-06-18	-14.3%	-14.3%	-0.7%	5.2%	-0.1%	-0.2%	-0.2%	-0.3%		
中信建投首农商业REIT	29	2026-06-18	-2.3%	-2.3%	-0.7%	5.8%	-0.6%	-0.2%	0.0%	0.0%		
国泰海通砂之船商业REIT	64	2026-06-18	16.1%	16.1%	0.3%	4.3%	-0.1%	0.0%	0.1%	0.3%		
中金唯品会商业REIT	77	2026-06-18	0.3%	0.3%	0.1%	4.4%	-0.1%	-0.3%	0.5%	0.0%		
创金合信北京国资公司REIT	23	2026-09-03	-18.3%	-18.3%	-1.5%	5.2%	-0.7%	-0.2%	-0.6%	-0.1%		

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 89 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 38 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。本周共 4 个交易日，9 月 25 日休市。

仅供内部参考，请勿外传

图表11： 经营权 REITs 市场表现（单位：亿元）

名称	9月24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)	9月21日 周一涨跌幅	9月22日 周二涨跌幅	9月23日 周三涨跌幅	9月24日 周四涨跌幅	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	946	2021-06-21	-10.0%	-4.4%	0.4%	9.2%	-0.1%	-0.3%	0.2%	0.1%		
B1市政环保	72	2021-06-21	18.5%	-2.8%	0.9%	6.3%	0.1%	0.2%	0.5%	-0.6%		
富国首创水务REIT	16	2021-06-21	-10.9%	-9.1%	0.7%	11.3%	0.1%	0.0%	0.4%	0.2%		
中航首钢绿能REIT	12	2021-06-21	-13.4%	-1.4%	1.4%	5.7%	0.1%	0.2%	0.7%	0.4%		
银华绍兴原水水利REIT	23	2024-11-08	36.8%	2.3%	0.1%	4.1%	-0.3%	-0.1%	0.6%	-0.1%		
国泰海通济南能源供热REIT	21	2025-02-17	39.1%	-4.2%	1.8%	5.1%	0.5%	0.7%	0.4%	-2.4%		
B2高速公路	568	2021-06-21	-19.9%	-4.9%	0.1%	10.5%	-0.2%	-0.5%	-0.1%	0.2%		
平安广州广河REIT	48	2021-06-21	-47.8%	-15.3%	0.1%	10.7%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%		
华夏越秀高速REIT	14	2021-12-14	-36.1%	-14.7%	-0.2%	8.5%	-0.1%	-0.6%	0.2%	0.4%		
浙商沪杭甬REIT	23	2021-06-21	-46.2%	-17.0%	-0.3%	16.5%	0.0%	0.0%	-0.5%	0.2%		
华夏中国交建REIT	58	2022-04-28	-38.0%	10.6%	0.1%	5.0%	-0.2%	0.1%	0.0%	0.2%		
国金中国铁建REIT	37	2022-07-08	-23.7%	-8.1%	-2.4%	10.9%	-0.9%	0.3%	-0.8%	-1.0%		
华泰江苏交控REIT	22	2022-11-15	-28.0%	-2.8%	0.4%	13.6%	-0.1%	-0.1%	0.3%	0.3%		
中金安徽交控REIT	61	2022-11-22	-44.3%	-9.8%	1.2%	9.5%	0.5%	0.6%	0.0%	0.2%		
中金山东高速REIT	31	2023-10-27	3.3%	4.7%	1.9%	6.2%	-2.9%	-0.4%	1.5%	2.3%		
易方达深高速REIT	18	2024-03-29	-12.2%	-1.8%	-0.1%	12.9%	0.3%	-0.3%	0.0%	-0.2%		
工银河北高速REIT	42	2024-06-28	-26.0%	-15.3%	0.7%	9.7%	0.8%	0.0%	0.0%	-0.1%		
华夏南京交通高速公路REIT	27	2024-11-01	-0.2%	-16.3%	1.6%	10.7%	0.3%	-1.7%	0.2%	0.5%		
招商高速公路REIT	36	2024-11-21	3.5%	6.8%	1.5%	9.4%	0.8%	0.1%	0.4%	0.1%		
平安宁波交投REIT	74	2024-12-26	-8.7%	-14.7%	-1.4%	13.0%	-0.9%	-3.7%	-0.4%	0.0%		
东方红隧道股份高速公路REIT	53	2026-04-22	12.9%	12.9%	0.0%	13.7%	-0.1%	-0.2%	-0.6%	0.9%		
易方达广西北投高速REIT	25	2026-05-26	0.1%	0.1%	0.3%	8.6%	0.3%	0.0%	0.0%	0.0%		
B3能源	306	2023-03-29	1.4%	-4.0%	0.9%	7.4%	0.0%	0.1%	0.7%	0.0%		
中航京能国际能源REIT	54	2023-03-29	-7.7%	-10.6%	2.6%	7.7%	-0.1%	0.7%	1.6%	0.3%		
鹏华深圳能源REIT	32	2022-07-26	-8.7%	0.1%	0.5%	7.2%	0.1%	-0.2%	0.5%	0.1%		
中信建投国家电投新能源REIT	77	2023-03-29	-1.2%	-5.5%	0.6%	2.9%	-0.1%	0.0%	0.4%	0.3%		
嘉实中国电建清洁能源REIT	15	2024-03-28	42.0%	-5.3%	0.7%	5.4%	-0.3%	-0.2%	1.8%	-0.6%		
华夏特变电工新能源REIT	12	2024-07-02	5.7%	-13.2%	2.8%	13.3%	0.3%	0.4%	2.0%	0.0%		
中信建投明阳智能新能源REIT	11	2024-07-23	-16.4%	-22.1%	0.1%	8.9%	0.7%	0.8%	0.0%	-4.1%		
工银蒙能清洁能源REIT	9	2024-12-10	-12.3%	-27.3%	1.5%	18.9%	-0.5%	0.3%	1.1%	0.6%		
华夏华电清洁能源REIT	21	2025-08-01	12.4%	-2.0%	-0.2%	4.8%	-0.1%	-0.9%	0.7%	0.1%		
华夏中核清洁能源REIT	19	2026-02-02	25.5%	25.5%	0.5%	3.8%	0.1%	0.5%	-0.1%	0.0%		
中航中核汇能新能源REIT	13	2026-07-28	0.1%	0.1%	0.0%	11.0%	-0.1%	0.0%	0.1%	0.1%		
华泰三峡新能源REIT	41	2026-08-07	1.8%	1.8%	0.0%	13.4%	-0.1%	0.0%	0.1%	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 89 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 38 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。本周共 4 个交易日，9 月 25 日休市。

仅供内部参考，请勿外传

本周重要公告

图表12： REITs 重要公告及动态更新

发布/动态日期	REITs 名称	公告/动态名称	公告/动态主要内容
9 月 22 日	长城华能燃煤发电 REIT	长城华能燃煤发电封闭式基础设施证券投资基金基金份额询价公告	长城华能燃煤发电 REIT 发布基金份额询价公告，本次网下询价对象为符合条件的网下投资者及其配售对象，并披露询价安排、认购数量限制等事项。
9 月 23 日	中金联东科创 REIT	中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人进一步变更净回收资金投向的公告	原始权益人进一步变更净回收资金投向安排，基金管理人就相关事项履行信息披露义务。
9 月 23 日	华夏凯德消费 REIT	华夏基金管理有限公司关于华夏凯德消费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	公告部分基金份额解除限售安排，本次解除限售涉及基金份额流通事项。
9 月 23 日	国泰海通中建租赁住房 REIT	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开通跨系统转托管业务的公告	公告基金开通跨系统转托管业务安排，明确业务办理时间及相关事项。
9 月 23 日	国泰海通中建租赁住房 REIT	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战略配售份额限售公告	公告战略配售份额限售安排，对基金份额限售期限及相关事项进行说明。
9 月 24 日	汇添富上海地产商业 REIT	汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金关于重要现金流提供方租赁合同变动的公告	披露重要现金流提供方租赁合同变动情况，并说明相关事项对基金运营的影响。
9 月 24 日	浙商沪杭甬 REIT	浙商证券沪杭甬杭徽高速封闭式基础设施证券投资基金关于二〇二六年八月主要运营数据公告	披露基金底层高速公路项目 2026 年 8 月主要运营数据。
9 月 24 日	平安宁波交投 REIT	平安宁波交投杭州湾跨海大桥封闭式基础设施证券投资基金关于二〇二六年八月主要运营数据公告	披露杭州湾跨海大桥项目 2026 年 8 月主要运营数据。
9 月 24 日	易方达广西北投高速 REIT	易方达广西北投高速公路封闭式基础设施证券投资基金关于不动产项目 2026 年 8 月主要运营数据的公告	披露高速公路项目 2026 年 8 月运营数据情况。
9 月 24 日	工银河北高速 REIT	工银瑞信河北高速集团高速公路封闭式基础设施证券投资基金关于 2026 年 8 月主要运营数据的公告	披露河北高速项目 2026 年 8 月主要运营数据。
9 月 24 日	中金菜鸟 REIT	中金菜鸟仓储物流封闭式基础设施证券投资基金认购申请确认比例的公告	公告基金募集期间认购申请确认比例情况，因公众投资者累计有效认购规模超

仅供内部参考，请勿外传

			过公众初始募集规模上限，对公众投资者认购申请实施比例配售。
9 月 24 日	银华粤海水务水利 REIT	银华粤海水务水利封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告	公布基金份额发售安排，包括募集方式、发售对象、募集期限等事项。

资料来源：各 REITs 公告，中信建投

仅供内部参考，请勿外传

本周关注：首批两单煤电 REITs 获批，公募 REITs 申报与审核提速

9 月 20 日，长城华能燃煤发电封闭式基础设施 REIT 注册生效。拟发行的不动产项目为华能青岛项目，项目估值 30.16 亿元，拟募集规模 30.18 亿元，2026 年第一季度上网电量 6.02 亿千瓦时，上网电价 395.86 元/兆瓦时，供汽量 28.42 万吨，供汽价格 173.68 元/吨，供暖量 135.5 万 GJ，供暖价格 42.99 元/GJ。原始权益人为华能青岛热电有限公司，基金管理人为长城基金管理有限公司，专项计划管理人为长城证券资产管理有限公司。

9 月 21 日，华夏华润电力燃煤发电封闭式基础设施 REIT 注册生效。拟发行的不动产项目为华润焦作电厂项目，项目估值 33.71 亿元，拟募集规模 28.55 亿元，2026 年第一季度售电量 10.04 亿千瓦时，平均售电价格 0.3858 元/千瓦时。原始权益人为华润电力焦作有限公司，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。

9 月 21 日，招商资管招商蛇口封闭式商业不动产 REIT 注册生效。拟发行的不动产项目为昆山招商花园城项目、深圳太子广场项目，拟募集规模 28.68 亿元。其中昆山招商花园城项目估值 15.26 亿元，2026 年第一季度平均出租率 93.29%，有效租金单价 137.24 元/平方米/月；深圳太子广场项目估值 13.38 亿元，2026 年第一季度平均出租率 83.51%，有效租金单价 152.78 元/平方米/月。原始权益人为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，基金管理人为招商证券资产管理有限公司，专项计划管理人为招商证券资产管理有限公司，托管人为招商银行股份有限公司。

9 月 24 日，国泰海通信义能源新能源封闭式基础设施 REIT 获深交所受理。原始权益人为信义光能（芜湖）有限公司，基金管理人为上海国泰海通证券资产管理有限公司，专项计划管理人为上海国泰海通证券资产管理有限公司。

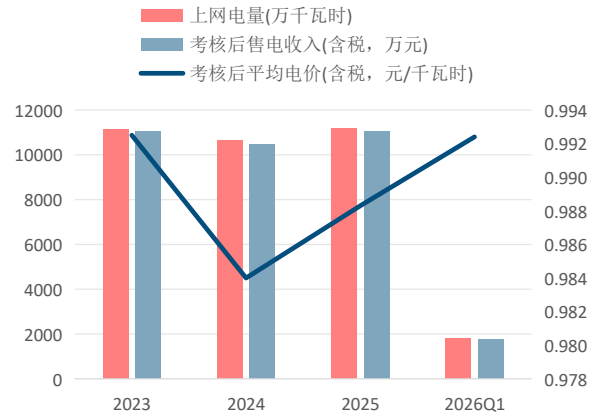
图表13： 国泰海通信义能源新能源封闭式基础设施 REIT 基本信息

REIT 名称	国泰海通信义能源新能源封闭式基础设施证券投资基金
原始权益人	信义光能（芜湖）有限公司
基金管理人	上海国泰海通证券资产管理有限公司
不动产项目业态	能源基础设施（太阳能发电）
剩余年限	三山项目：13.75 年（截至 2026 年 3 月 31 日）； 小南京项目：13.67 年（截至 2026 年 3 月 31 日）
预计募集规模（亿元）	16.21
底层资产估值规模（亿元）	16.21
折现率	三山项目 8.28%；小南京项目 8.28%
预测年化分派率	2026 年 4-12 月（年化）：15.31%；2027 年度：15.49%

资料来源：招募说明书，中信建投

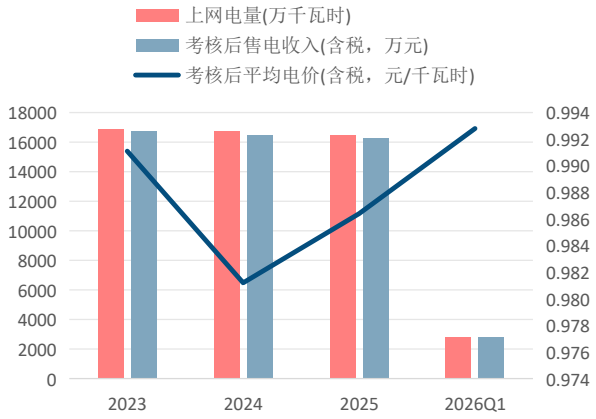
仅供内部参考，请勿外传

图表14： 国泰海通信义能源新能源封闭式基础设施 REIT 三山项目上网电量、售电收入与平均电价



数据来源：REIT 招募说明书，中信建投

图表15： 国泰海通信义能源新能源封闭式基础设施 REIT 小南京项目上网电量、售电收入与平均电价



数据来源：REIT 招募说明书，中信建投

9 月 24 日，华夏世纪金源封闭式商业不动产 REIT 获深交所受理。原始权益人为北京雅金企业管理有限公司，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。

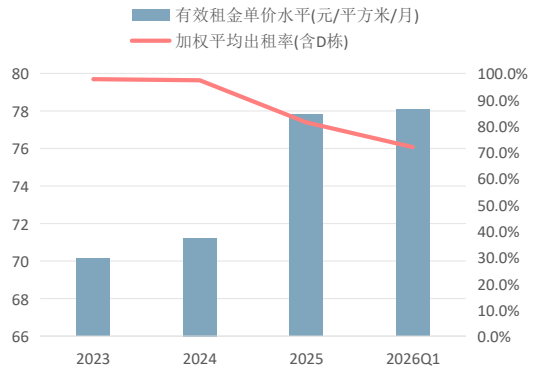
图表16： 华夏世纪金源封闭式商业不动产 REIT 基本信息

REIT 名称	华夏世纪金源封闭式商业不动产证券投资基金
原始权益人	北京雅金企业管理有限公司
基金管理人	华夏基金管理有限公司
不动产项目业态	购物中心
剩余年限	21.74 年（截至 2026 年 3 月 31 日）
预计募集规模（亿元）	24.19
底层资产估值规模（亿元）	24.04
资本化率	2026 年:4.97%;2027 年:6.47%; 如考虑运营净收益加回资本性支出，则 2026 年：5.36%，2027 年:6.85%
折现率	6.25%
预测年化分派率	2026 年（年化）:4.00%，2027 年:5.36%

资料来源：招募说明书，中信建投

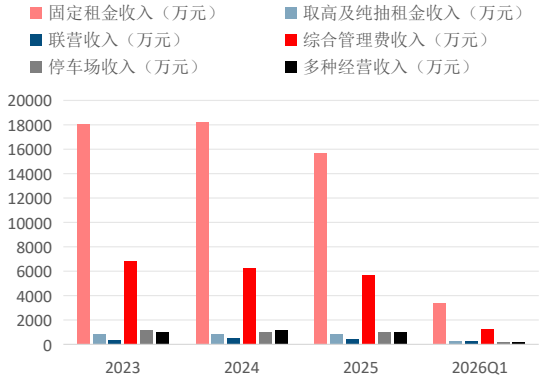
仅供内部参考，请勿外传

图表17： 华夏世纪金源封闭式商业不动产 REIT 合肥滨湖方圆荟项目有效租金单价与出租率



数据来源：REIT 招募说明书，中信建投

图表18： 华夏世纪金源封闭式商业不动产 REIT 合肥滨湖方圆荟项目各类营业收入



数据来源：REIT 招募说明书，中信建投

9 月 24 日，华夏凯华封闭式商业不动产 REIT 获深交所受理。原始权益人为凯华（广州）不动产投资有限公司，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。

图表19： 华夏凯华封闭式商业不动产 REIT 基本信息

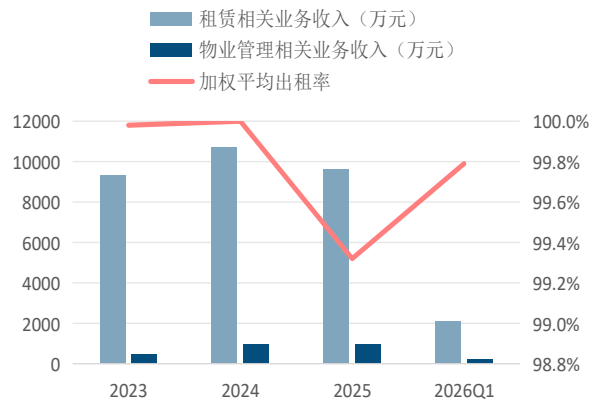
REIT 名称	华夏凯华封闭式商业不动产证券投资基金
原始权益人	凯华（广州）不动产投资有限公司
基金管理人	华夏基金管理有限公司
不动产项目业态	专业市场（纺织面辅料专业市场）
剩余年限	27.4 年（截至 2026 年 3 月 31 日）
预计募集规模（亿元）	12.52
底层资产估值规模（亿元）	12.37
资本化率	2026 年 6.10%；2027 年 6.12%
折现率	5.25%
预测年化分派率	2026 年（年化）：5.78%；2027 年 5.81%

资料来源：招募说明书，中信建投



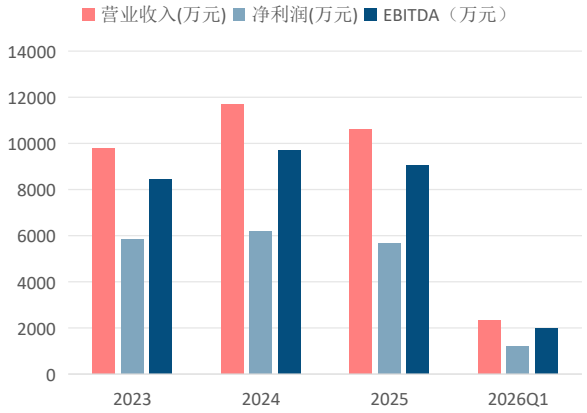
仅供内部参考，请勿外传

图表20： 华夏凯华封闭式商业不动产 REIT 广州国际轻纺城 AB 区项目各类业务收入与出租率



数据来源：REIT 招募说明书，中信建投

图表21： 华夏凯华封闭式商业不动产 REIT 广州国际轻纺城 AB 区项目营业收入、净利润与 EBITDA



数据来源：REIT 招募说明书，中信建投

9 月 24 日，汇添富顺联封闭式商业不动产 REIT 获深交所受理。原始权益人为佛山市顺联国际商贸集团有限公司，基金管理人为汇添富基金管理股份有限公司，专项计划管理人为汇添富资本管理有限公司。

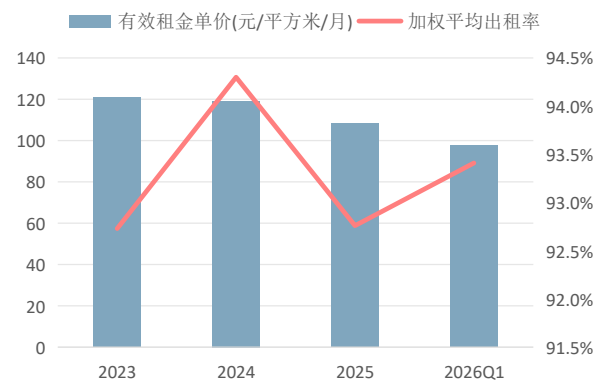
图表22： 汇添富顺联封闭式商业不动产 REIT 基本信息

REIT 名称	汇添富顺联封闭式商业不动产证券投资基金
原始权益人	佛山市顺联国际商贸集团有限公司
基金管理人	汇添富基金管理股份有限公司
不动产项目业态	商业综合体、购物中心、酒店、专业市场
剩余年限	顺联广场综合体：27.65 年； 顺联机械城项目：26.77-27.10 年； 顺联奥莱购物中心项目：42.97 年
预计募集规模（亿元）	18.14
底层资产估值规模（亿元）	18.41
资本化率	顺联广场综合体购物中心：2026 年 5.34%，2027 年 5.34%； 顺联广场综合体温德姆酒店：2026 年 4.95%，2027 年 5.79%； 顺联机械城项目：2026 年 5.87%，2027 年 6.65%； 顺联奥莱购物中心项目：2026 年 5.26%，2027 年 5.53%
折现率	顺联广场综合体购物中心为 6.25%，顺联广场综合体温德姆酒店为 6.50%； 顺联机械城项目为 7.00%；顺联奥莱购物中心项目为 6.75%
预测年化分派率	2026 年：5.07%；2027 年：5.02%

资料来源：招募说明书，中信建投

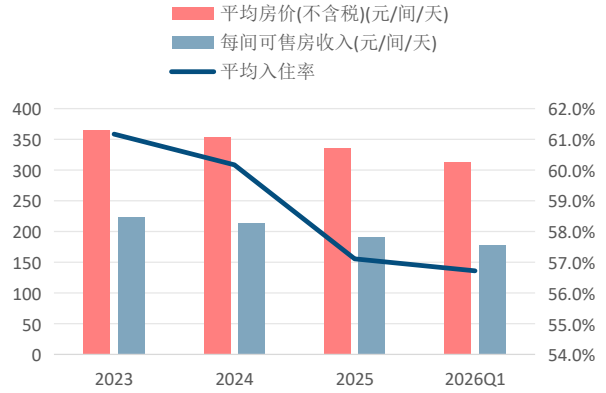
仅供内部参考，请勿外传

图表23： 汇添富顺联封闭式商业不动产 REIT 顺联广场综合体购物中心项目有效租金单价与出租率



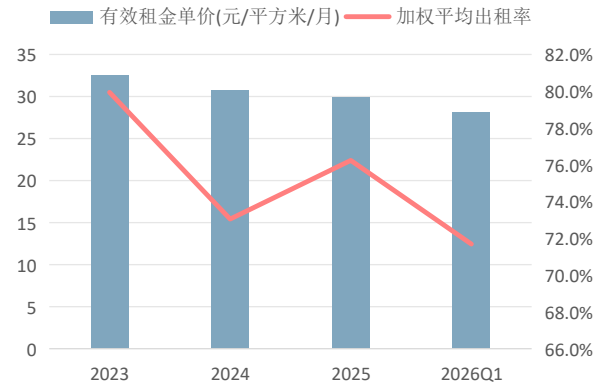
数据来源：REIT 招募说明书，中信建投

图表24： 汇添富顺联封闭式商业不动产 REIT 顺联广场综合体温德姆酒店项目房价、可售房收入与入住率



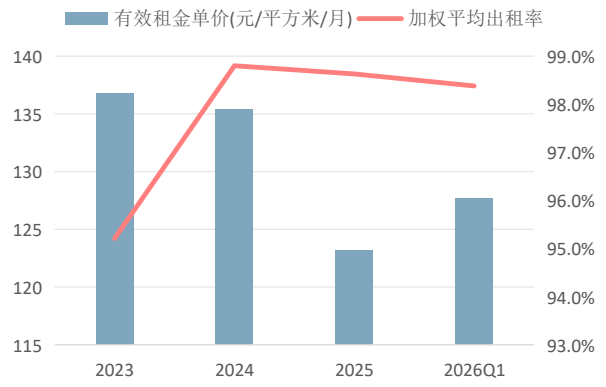
数据来源：REIT 招募说明书，中信建投

图表25： 汇添富顺联封闭式商业不动产 REIT 顺联机械城项目有效租金单价与出租率情况



数据来源：REIT 招募说明书，中信建投

图表26： 汇添富顺联封闭式商业不动产 REIT 顺联奥莱购物中心项目有效租金单价与出租率情况



数据来源：REIT 招募说明书，中信建投

9 月 21 日，上交所对嘉实陶邑消费封闭式基础设施 REIT 出具反馈意见。经营财务层面，关注原始权益人、运营管理机构为多个项目提供服务的利益冲突，以及可扩募资产、扩募安排和项目间协同安排；关注陶溪川商标情况及无法继续使用商标的影响；要求披露租赁合同换签进展，并对重要现金流提供方资信、经营以及财务状况稳健情况发表明确意见；同时要求说明营收报告调整的原因、合理性及影响，说明 2027 年到期租约及续租率逐年下滑的影响、摊位费收入波动的原因，并披露酒店业务收入情况。估值层面，要求审慎论证商铺租金定价、租金增长率及长期增长率、收缴率等收入参数取值的合理性，并完善参数的敏感性分析和压力测试，说明运营管理费、追加资本性支出及税前折现率的测算依据。

仅供内部参考，请勿外传

图表27： 嘉实陶邑消费封闭式基础设施 REIT 交易所反馈意见

重点关注问题	反馈意见
项目经营与财务情况	1.**运营情况：**说明原始权益人、运营管理机构同时为陶溪川二期、三期、四期等其他项目提供运营管理服务的利益冲突防范措施是否合理、充分，充分揭示风险并设置风险缓释措施；补充披露可扩募资产及成熟度、扩募安排，以及陶溪川二期、三期、四期等项目与本项目的协同安排；说明陶溪川商标的注册及权属情况、本项目使用商标的许可情况，并说明无法继续使用陶溪川商标对本项目现金流及持续稳定运营的影响；补充披露不动产项目重组后的租赁合同换签进展；对重要现金流提供方是否资信情况良好、经营以及财务状况稳健发表明确意见。 2.**不动产收入情况：**说明自 2025 年度起酒店运营调整为整租模式、备考审计报告按酒店租赁业务采用直线法确认收入的原因及合理性、对本项目财务数据的影响，说明相关调整能否保障不动产项目持续稳定运营；补充披露酒店收入构成及占比、经营毛利率和运营净收益率；说明 2027 年到期租约及续租率逐年下滑对出租率、租金水平及现金流稳定性的影响；补充披露报告期各期春秋大集、创意集市的摊位数量、收费标准及出摊天数，说明集市摊位费收入波动的主要原因。 3.**关联交易：**补充披露关联方续约安排、交易价格调整、定制化服务、独占排他合作关系，以及租赁合同换签进展和履约保证金、违约金条款的落实情况；说明是否存在提前退租或无法按照约定租金持续履约的风险；说明周边可比商铺租金单价区间跨度较大，以及酒店整租租金定价选取的可比酒店均非本地酒店的原因和可比性，进一步说明关联交易定价公允性。
资产评估与估值	1.**收入参数：**补充披露报告期各层商铺的租金水平，说明商铺租赁期外参照市场平均水平、首层商铺租金单价参数设置的合理性；说明租金增长率及长期增长率的取值依据；审慎评估预测收缴率及广告收入、品牌服务费等其他收入相关参数取值的合理性。 2.**成本及折现率：**充分说明成本费用参数选取依据及合理性；对折现率取值的合理性发表明确意见。 3.**评估方法及结论：**完善出租率、租金单价等重要评估参数的敏感性分析和压力测试；选择其他不同评估方法进行校验，并披露评估假设、评估过程和评估价值。

数据来源：上交所，中信建投

仅供内部参考，请勿外传

本周在审项目变更情况

图表28： 本周在审项目变更情况

受理日期	2026/5/12	2026/5/12	2026/8/25
更新日期	2026/9/20	2026/9/21	2026/9/21
交易所	上交所	深交所	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	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	嘉实陶邑消费封闭式基础设施证券投资基金
主要原始权益人	华能青岛热电有限公司	华润电力焦作有限公司	景德镇陶邑文化发展有限公司
项目类型	能源基础设施	能源基础设施	消费基础设施
底层资产	华能青岛项目	华润焦作电厂项目	陶溪川文创街区项目
资产估值（亿元）	30.16	33.71	13.22
基金存续期	自基金合同生效之日起 27 年	自基金合同生效之日起 20 年	自基金合同生效之日起 38 年
类别	特许经营类	特许经营类	产权类
主要收入来源	发电业务收入	发电业务收入	租金收入
基金管理人	长城基金管理有限公司	华夏基金管理有限公司	嘉实基金管理有限公司

资料来源：各 REITs 公告，中信建投

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

仅供内部参考，请勿外传

图表29： 本周在审项目变更情况

受理日期	2026/9/24	2026/6/15	2026/9/24
更新日期	2026/9/21	2026/9/21	2026/9/24
交易所	深交所	深交所	深交所
当前审核状态	已受理	注册生效	已受理
REITs 类别	新发项目	新发项目	新发项目
REITs 名称	国泰海通信义能源新能源封闭式基础设施证券投资基金	招商资管招商蛇口封闭式商业不动产证券投资基金	华夏世纪金源封闭式商业不动产证券投资基金
主要原始权益人	信义光能（芜湖）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	北京雅金企业管理有限公司
项目类型	能源基础设施	商业不动产	商业不动产
底层资产	三山项目、小南京项目	昆山招商花园城项目、深圳太子广场项目	合肥滨湖方圆荟项目
资产估值（亿元）	16.21	28.64	24.04
基金存续期	自基金合同初始生效日起 14 年	自基金合同生效之日起 28 年	自基金合同生效之日起 24 年
类别	特许经营类	产权类	产权类
主要收入来源	发电业务收入	租金收入、物业管理收入	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	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	华夏基金管理有限公司

资料来源：各 REITs 公告，中信建投

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

仅供内部参考，请勿外传

图表30： 本周在审项目变更情况

受理日期	**2026/9/24**	**2026/9/24**
更新日期	2026/9/24	2026/9/24
交易所	深交所	深交所
当前审核状态	已受理	已受理
REITs 类别	新发项目	新发项目
REITs 名称	华夏凯华封闭式商业不动产证券投资基金	汇添富顺联封闭式商业不动产证券投资基金
主要原始权益人	凯华（广州）不动产投资有限公司	佛山市顺联国际商贸集团有限公司
项目类型	商业不动产	商业不动产
底层资产	广州国际轻纺城 AB 区项目	顺联广场综合体项目、顺联机械城项目、顺联奥莱购物中心 项目
资产估值（亿元）	12.37	18.41
基金存续期	自基金合同生效之日起 27 年	自基金合同生效之日起 43 年
类别	产权类	产权类
主要收入来源	租金收入，物业管理收入	租金收入、物业管理收入
基金管理人	华夏基金管理有限公司	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

仅供内部参考，请勿外传

本周主要招标信息

图表31： 本周主要招标/拟申报信息

招标人	日期	主要信息
义马市热力有限责任公司	2026 年 9 月 20 日	招标项目：义马市热力供热资产支持证券（类 REITs）牵头券商服务项目 预计招标时间：2026 年 10 月 投资额或合同估算价：融资规模的 0.75%，期限：三年
招商银行济南分行	2026 年 9 月 20 日	招标项目：招商银行济南分行绿发商管 REITs 项目监管及配套收款销售系统软件升级改造项目供应商征集公告 报名截止时间：2026 年 9 月 29 日
山东发展新能源集团有限公司	2026 年 9 月 21 日	招标项目：山东发展新能源集团有限公司机构间 REITs 计划管理人选聘项目 中标候选人：兴业证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司

资料来源：采招网，中信建投

仅供内部参考，请勿外传

风险分析

1、 审批及发行进展不及预期的风险：REITs 审批及发行受项目质量、监管审核速度及市场环境等多方面因素影响，若项目成熟度不高、监管审核速度放慢及市场环境低迷，将会使 REITs 审批发行放缓。

2、 政策出台不及预期的风险：我国 REITs 立法、税收及信息披露等多项制度尚待建立及完善，若相关政策出台不及预期，可能会影响 REITs 市场的持续健康发展。

3、 二级市场波动的风险：REITs 的风险特征表现为中等风险及中等收益，受个别资产基本面修复不及预期、整体 REITs 市场投资人类型单一、投资行为趋同等影响，二级市场持续回调，出现较大波动。

仅供内部参考，请勿外传

分析师介绍

黄啸天

中信建投证券地产经营服务及 REITs 行业首席分析师，上海财经大学硕士。2018 年加入中信建投，深入覆盖房地产开发、物业管理、REITs 等领域。2020 年最佳行业金牛分析师奖团队成员，2018、2020 年卖方分析师水晶球奖团队成员，2018-2024 年 Wind 金牌分析师。

竺劲

地产、周期及中小盘研究组组长，房地产和建筑行业首席分析师，北京大学国家发展研究院金融学硕士，专注于房地产、物业管理等行业研究，13 年证券从业经验。连续三年（2018-2020）荣获最佳行业金牛分析师奖（房地产行业），获得 2020 年新财富最佳分析师（房地产行业）入围奖，2020 年机构投资者·财新资本市场分析师成就奖（房地产行业）大陆区入围奖，2020 年卖方分析师水晶球奖（房地产行业）第 5 名。

研究助理

崔晓夏

cuixiaoxia@csc.com.cn

仅供内部参考，请勿外传

评级说明

投资评级标准		评级	说明
报告中投资建议涉及的评级标准为报告发布日后6个月内的相对市场表现，也即报告发布日后的6个月内公司股价（或行业指数）相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅作为基准。A股市场以沪深300指数作为基准；新三板市场以三板成指为基准；香港市场以恒生指数作为基准；美国市场以标普500指数为基准。	股票评级	买入	相对涨幅15％以上
		增持	相对涨幅5%—15%
		中性	相对涨幅-5%—5%之间
		减持	相对跌幅5%—15%
		卖出	相对跌幅15％以上
	行业评级	强于大市	相对涨幅10%以上
		中性	相对涨幅-10%-10%之间
		弱于大市	相对跌幅10%以上

分析师声明

本报告署名分析师在此声明：（i）以勤勉的职业态度、专业审慎的研究方法，使用合法合规的信息，独立、客观地出具本报告结论不受任何第三方的授意或影响。（ii）本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

法律主体说明

本报告由中信建投证券股份有限公司及/或其附属机构（以下合称“中信建投”）制作，由中信建投证券股份有限公司在中华人民共和国（仅为本报告目的，不包括香港、澳门、台湾）提供。中信建投证券股份有限公司具有中国证监会许可的投资咨询业务资格，本报告署名分析师所持中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格证书编号已披露在报告首页。

在遵守适用的法律法规情况下，本报告亦可能由中信建投（国际）证券有限公司在香港提供。本报告作者所持香港证监会牌照的中央编号已披露在报告首页。

一般性声明

本报告由中信建投制作。发送本报告不构成任何合同或承诺的基础，不因接收者收到本报告而视其为中信建投客户。

本报告的信息均来源于中信建投认为可靠的公开资料，但中信建投对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告所载观点、评估和预测仅反映本报告出具日该分析师的判断，该等观点、评估和预测可能在不发出通知的情况下有所变更，亦有可能因使用不同假设和标准或者采用不同分析方法而与中信建投其他部门、人员口头或书面表达的意见不同或相反。本报告所引证券或其他金融工具的过往业绩不代表其未来表现。报告中所含任何具有预测性质的内容皆基于相应的假设条件，而任何假设条件都可能随时发生变化并影响实际投资收益。中信建投不承诺、不保证本报告所含具有预测性质的内容必然得以实现。

本报告内容的全部或部分均不构成投资建议。本报告所包含的观点、建议并未考虑报告接收人在财务状况、投资目的、风险偏好等方面的具体情况，报告接收者应当独立评估本报告所含信息，基于自身投资目标、需求、市场机会、风险及其他因素自主做出决策并自行承担投资风险。中信建投建议所有投资者应就任何潜在投资向其税务、会计或法律顾问咨询。不论报告接收者是否根据本报告做出投资决策，中信建投都不对该等投资决策提供任何形式的担保，亦不以任何形式分享投资收益或者分担投资损失。中信建投不对使用本报告所产生的任何直接或间接损失承担责任。

在法律法规及监管规定允许的范围内，中信建投可能持有并交易本报告中所提公司的股份或其他财产权益，也可能在过去12个月、目前或者将来为本报告中所提公司提供或者争取为其提供投资银行、做市交易、财务顾问或其他金融服务。本报告内容真实、准确、完整地反映了署名分析师的观点，分析师的薪酬无论过去、现在或未来都不会直接或间接与其所撰写报告中的具体观点相联系，分析师亦不会因撰写本报告而获取不当利益。

本报告为中信建投所有。未经中信建投事先书面许可，任何机构和/或个人不得以任何形式转发、翻版、复制、发布或引用本报告全部或部分内容，亦不得从未经中信建投书面授权的任何机构、个人或其运营的媒体平台接收、翻版、复制或引用本报告全部或部分内容。版权所有，违者必究。

中信建投证券研究发展部

北京
朝阳区景辉街16号院1号楼18层
电话：（8610）56135088
联系人：李祉瑶
邮箱：lizhiyao@csc.com.cn

上海
上海浦东新区浦东南路528号南塔2103室
电话：（8621）6882-1600
联系人：翁起帆
邮箱：wengqifan@csc.com.cn

深圳
福田区福中三路与鹏程一路交汇处广电金融中心35楼
电话：（86755）8252-1369
联系人：曹莹
邮箱：caoying@csc.com.cn

中信建投（国际）

香港
中环交易广场2期18楼
电话：（852）3465-5600
联系人：刘泓麟
邮箱：charleneliu@csci.hk