仅供内部参考，请勿外传

多单 REITs 询价发售，首批煤电项目获批

-公募 REITs 行业周报

REITs

证券研究报告/行业定期报告

2026 年 09 月 30 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	89
行业总市值(亿元)	2323.46
行业流通市值(亿元)	1304.69

行业-市场走势对比



相关报告

1、《定量解码，REITs 走势由什么驱动？》2026-08-17

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

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

4、《2025 年 REITs 三季报综述：运营仍在分化，博弈预期改善》2025-12-07

5、《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

■ **本期行情回顾：**

本期（2026 年 9 月 21 日-2026 年 9 月 30 日）REITs 指数上涨 0.59%，沪深 300 累计下跌 3.32%，中证红利指数上涨 0.58%，中证全债指数上涨 0.16%，中债 1 年期国债指数上涨 0.03%，中债 10 年期国债指数上涨 0.01%，中证转债指数下跌 2.82%。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-0.29、-0.44、0.13，与沪深 300、中证红利相关性分别为 0.40、-0.15。

■ **行业基本情况：**

重点事件：（1）长城华能燃煤发电、招商资管招商蛇口商业、华夏华润电力燃煤发电 REIT 注册生效。（2）华夏世纪金源商业、国泰海通信义能源新能源、华夏凯华商业、汇添富顺联商业 REITs 申报。（3）长城华能燃煤发电 REIT 发布询价公告，其网下询价时间为 2026 年 9 月 28 日 9:00-15:00，询价区间为 2.716 元/份-3.319 元/份，最终定价为 3.198 元/份，为网下初始发售份额的 53.36 倍。（4）平安西安高科产业园 REIT 发布询价公告，其网下询价时间为 2026 年 9 月 28 日 9:30-15:00，询价区间为 2.914 元/份-3.561 元/份，最终定价为 2.914 元/份，为网下初始发售份额的 1.00 倍。（5）银华粤海水务水利 REIT 最终定价为 3.451 元/份，为网下初始发售份额的 218.26 倍。（6）广发新城吾悦商业 REIT 最终定价为 3.106 元/份，为网下初始发售份额的 5.25 倍。（7）国金嘉泽新能源 REIT 最终定价为 3.487 元/份，为网下初始发售份额的 8.88 倍。（8）华夏凯德商业 REIT 最终定价为 4.646 元/份，为网下初始发售份额的 1.14 倍。（9）华泰华住安住 REIT 最终定价为 2.329 元/份，为网下初始发售份额的 1.31 倍。（10）中金菜鸟 REIT 网下发售有效认购申请确认比例为 3.35076589%，公众投资者有效认购申请确认比例为 0.30120615%。（11）中金杭州安居宁巢 REIT 网下发售有效认购申请确认比例为 0.28490544%，公众投资者有效认购申请确认比例为 0.31922514%。（12）汇添富上海地产商业 REIT 原始权益人增持 1,000 万份基金份额，占比从 34%增至 35%。（13）汇添富上海地产租赁住房 REIT 申报扩募并新购入不动产项目。（14）中航首钢绿能等 6 单 REITs 发布分红公告。（15）华泰江苏交控等 9 单 REITs 发布 8 月主要运营数据。

■ **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。

仅供内部参考，请勿外传

内容目录

1.主要事件梳理 3
本期市场动态 3
2. 本期市场表现 14
本期主要指数市场表现 14
本期 REITs 市场价格表现 15
本期 REITs 及对应股票板块表现 18
本期 REITs 估值情况 20
项目审批进展 22
投资观点 25
风险提示 25

图表目录

图表 1： 本期 REITs 公告汇总 3
图表 2： 本期 REITs 分红公告汇总 11
图表 3： 本期 REITs 运营数据公告汇总 12
图表 4： 本期 REITs 经营情况的临时公告汇总 13
图表 5： 本期 REITs 解除限售公告汇总 14
图表 6： 本期主要指数市场表现 14
图表 7： REITs 与股市相关性 15
图表 8： REITs 与债券的走势情况 15
图表 9： REITs 指数整体表现 16
图表 10： 本期 REITs 市场表现 17
图表 11： REITs 指数与对应板块相关性 18
图表 12： 高速公路 REITs 及相关板块整体表现 18
图表 13： 市政环保 REITs 及相关板块整体表现 18
图表 14： 清洁能源 REITs 及相关板块整体表现 19
图表 15： 产业园区 REITs 及相关板块整体表现 19
图表 16： 仓储物流 REITs 及相关板块整体表现 19
图表 17： 保租房 REITs 及相关板块整体表现 19
图表 18： 消费类 REITs 及相关板块整体表现 19
图表 19： 数据中心 REITs 及相关板块整体表现 19
图表 20： 本期 REITs 估值情况 21
图表 21： 本期 REITs 项目审批进展 22

仅供内部参考，请勿外传

1.主要事件梳理

本期市场动态

■ （1）长城华能燃煤发电、招商资管招商蛇口商业、华夏华润电力燃煤发电 REIT 注册生效。（2）华夏世纪金源商业、国泰海通信义能源新能源、华夏凯华商业、汇添富顺联商业 REITs 申报。（3）长城华能燃煤发电 REIT 发布询价公告，其网下询价时间为 2026 年 9 月 28 日 9:00-15:00，询价区间为 2.716 元/份-3.319 元/份，最终定价为 3.198 元/份，为网下初始发售份额的 53.36 倍。（4）平安西安高科产业园 REIT 发布询价公告，其网下询价时间为 2026 年 9 月 28 日 9:30-15:00，询价区间为 2.914 元/份-3.561 元/份，最终定价为 2.914 元/份，为网下初始发售份额的 1.00 倍。（5）银华粤海水务水利 REIT 最终定价为 3.451 元/份，为网下初始发售份额的 218.26 倍。（6）广发新城吾悦商业 REIT 最终定价为 3.106 元/份，为网下初始发售份额的 5.25 倍。（7）国金嘉泽新能源 REIT 最终定价为 3.487 元/份，为网下初始发售份额的 8.88 倍。（8）华夏凯德商业 REIT 最终定价为 4.646 元/份，为网下初始发售份额的 1.14 倍。（9）华泰华住安住 REIT 最终定价为 2.329 元/份，为网下初始发售份额的 1.31 倍。（10）中金菜鸟 REIT 网下发售有效认购申请确认比例为 3.35076589%，公众投资者有效认购申请确认比例为 0.30120615%。（11）中金杭州安居宁巢 REIT 网下发售有效认购申请确认比例为 0.28490544%，公众投资者有效认购申请确认比例为 0.31922514%。（12）汇添富上海地产商业 REIT 原始权益人增持 1,000 万份基金份额，占比从 34%增至 35%。（13）汇添富上海地产租赁住房 REIT 申报扩募并新购入不动产项目。（14）中航首钢绿能等 6 单 REITs 发布分红公告。（15）华泰江苏交控等 9 单 REITs 发布 8 月主要运营数据。

图表 1：本期 REITs 公告汇总

时间	主体	文件名称	内容
2026/9/20	长城华能燃煤发电 REIT	-	项目审核动态更新为"注册生效"。
2026/9/21	嘉实陶邑消费 REIT	-	项目审核动态更新为"已反馈"。
2026/9/21	华夏世纪金源商业 REIT	-	项目审核动态更新为"已申报"。
2026/9/21	国泰海通信义能源新能源 REIT	-	项目审核动态更新为"已申报"。
2026/9/21	招商资管招商蛇口商业 REIT	-	项目审核动态更新为"注册生效"。
2026/9/21	华夏华润电力燃煤发电 REIT	-	项目审核动态更新为"注册生效"。
2026/9/22	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	发布《基金份额询价公告》，其网下询价时间为 2026 年 9 月 28 日 9:00-15:00，询价区间为 2.716 元/份-3.319 元/份，公众投资者场内认购时间为 2026 年 10 月 22 日至 10 月 26 日（预计，以《发售公告》为准），其基金份额总额为 100,000 万份，其中初始战略配售占比 70%，网下发售占比 21%，公众投资者占比 9%。

仅供内部参考，请勿外传

2026/9/22	平安西安高科产业园 REIT	平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额询价公告	发布《基金份额询价公告》，其网下询价时间为 2026 年 9 月 28 日 9:30-15:00，询价区间为 2.914 元/份-3.561 元/份，公众投资者场内认购时间为 2026 年 10 月 14 日至 10 月 20 日（预计，场内认购时间为 9:30-11:30、13:00-15:00），其基金份额总额为 40,000 万份，其中初始战略配售占比 68.89%，网下发售占比 21.80%，公众投资者占比 9.31%。
2026/9/22	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公众投资者发售部分提前结束募集变更并进行比例配售的公告	原定公众投资者募集期限为 2026 年 9 月 21 日起至 2026 年 9 月 22 日（含），因该基金公众投资者累计有效认购申请份额已超过本次公众投资者的募集上限，故公众投资者募集期于 2026 年 9 月 21 日提前结束，自 2026 年 9 月 22 日起不再接受公众投资者的认购申请。基金管理人将对 2026 年 9 月 21 日的公众投资者有效认购申请采用"末日比例配售"的原则予以部分确认，回拨（如有）及"末日确认比例"将另行公告。
2026/9/22	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 年中期业绩说明会的公告	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 年上半年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。会议召开时间为 2026 年 9 月 30 日（星期三）上午 9:30-10:30，召开地点为上海证券交易所上证路演中心（网址：https://roadshow.sseinfo.com/）。投资者可于 2026 年 9 月 29 日（星期二）上午 10:30 前通过本基金管理人邮箱 REITs@ccbfund.cn 进行提问。
2026/9/22	中航首钢绿能 REIT	中航基金管理有限公司关于中航首钢生物质封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	中航首钢绿能 REIT 本年度第 1 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 21,490,000.00 元，占截止本次收益分配基准日可供分配金额的 99.9650%。分红方案为 2.1490 元/10 份基金份额。权益登记日为 2026 年 9 月 24 日，场内除息日为 2026 年 9 月 28 日，场外除息日为 2026 年 9 月 24 日；场内现金红利发放日为 2026 年 9 月 30 日，场外现金红利发放日为 2026 年 9 月 29 日。
2026/9/22	华泰江苏交控 REIT	华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金关于二零二六年八月主要运营数据的公告	其下项目沪苏浙高速公路公布 2026 年 8 月主要运营数据，当月日均收费车流量 57,080 辆次，环比变动 7.74%，同比变动 0.72%，2026 年累计日均 50,640 辆次，累计同比变动 13.52%；路费收入板块当月收入 4,742.64 万元，环比变动 6.31%，当月同比变动 1.80%，2026 年累计 34,007.48 万元，累计同比变动 14.98%。
2026/9/22	招商高速公路 REIT	招商基金招商公路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	其下项目亳阜高速公路公布 2026 年 8 月主要运营数据，当月日均收费车流量 21,367 辆次，环比变动 15.3%，同比变动 24.4%，2026 年累计日均 18,552 辆次，累计同比变动 18.9%；路费收入板块当月收入 4,744 万元，环比变动 9.1%，当月同比变动 16.1%，2026 年累计 34,178 万元，累计同比变动 14.8%。（公告落款日期为 2026 年 9 月 21 日，深交所披露日期为 9 月 22 日）
2026/9/22	华安外高桥 REIT	华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于不动产项目经营情况的公告	重要现金流提供方罗集帝物流（上海）有限公司及其关联方 2025 年度合计实现租金收入 1,151.33 万元，占不动产项目 2025 年度整体营业收入的比重为 14.86%。2026 年 9 月 21 日，罗集帝上海、租户 C 与上海外高桥联肆经济发展有限公司签署权利义务转让协议，约定自 2026 年 10 月 1 日起，罗集帝上海将租赁合同项下关于租赁区域的全部权利和义务转让给租户 C，原租赁合同项下的租赁面积、租金单价、租赁期限到期日等要素保持不变，仅涉及租户的变更。本次权利义务转让完成后，租户 C 在不动产项目的租赁面积合计将达到 32,690.83 平方米，占不动产项目整体可租赁面积的 21.94%。本次租赁合同变更仅涉

仅供内部参考，请勿外传

			及租户变更，对不动产项目当期运营情况、经营业绩、现金流无不利影响。
2026/9/22	华夏凯华商业 REIT	-	项目审核动态更新为"已申报"。
2026/9/23	中金杭州安居宁巢 REIT	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公众投资者发售部分提前结束募集并进行比例配售的公告	原定公众投资者募集期限为 2026 年 9 月 22 日起至 2026 年 9 月 23 日（含），因该基金公众投资者累计有效认购份额数量已超过本次公众投资者的初始募集份额数量上限，故公众投资者募集期于 2026 年 9 月 22 日提前结束，2026 年 9 月 22 日为公众投资者最后认购日，自 2026 年 9 月 23 日起不再接受公众投资者的认购申请。基金管理人将对 2026 年 9 月 22 日的公众投资者有效认购申请采用"末日比例配售"的原则予以部分确认，回拨（如有）及"末日确认比例"将另行公告。
2026/9/23	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	原始权益人北京联东金园管理科技有限公司通过本次发行获得的净回收资金共计 64,004.19 万元，截至 2026 年 6 月 30 日累计使用约 39,392.63 万元，使用进度约 61.55%。本次回收资金不再用于北京房山燕山坤源项目（2,811.56 万元）、太原综改 3 号地（1,000 万元）、郑州高新梧桐红瑞项目（1,600 万元）、泉州晋江安海项目（1,900 万元），调减青岛李沧重庆中路项目 2 号地拟使用募集资金规模（由 4,200.00 万元调整为 3,777.58 万元），调增济南历下项目（由 9,100.00 万元调整为 11,186.82 万元），同时新增佛山南海里水项目（5,647.16 万元）作为新拟募投项目，调整后合计仍为 64,004.19 万元。该事项仅涉及原始权益人，对本基金收益分配、资产净值、交易价格等基金份额持有人权益无实质性影响。
2026/9/24	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	发布基金份额发售公告，中国证监会准予本基金发售的基金份额总额为 50,000 万份（利息不折算基金份额）。初始战略配售基金份额数量为 35,000 万份，占发售份额总数的比例为 70.00%（其中原始权益人拟认购 29,000 万份，占比 58.00%）。网下发售的初始基金份额数量为 10,500 万份，占发售份额总数的比例为 21.00%，占扣除向战略投资者配售部分后发售数量的比例为 70.00%。公众投资者认购的初始基金份额数量为 4,500 万份，占发售份额总数的比例为 9.00%，占扣除向战略投资者配售部分后发售数量的比例为 30.00%。询价阶段共 78 家网下投资者管理的 420 个配售对象参与报价，报价区间为 3.020 元/份-3.482 元/份，拟认购份额数量总和为 2,291,780 万份，为初始网下发售份额数量的 218.26 倍；最终定价为 3.451 元/份，本次网下发售有效报价投资者数量为 67 家，管理的配售对象数量为 341 个，有效认购数量总和为 1,851,230 万份。募集期为 2026 年 10 月 8 日至 2026 年 10 月 12 日，预计募集资金总额约 17.255 亿元。
2026/9/24	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	该基金发售基金份额为 5 亿份，初始战略配售基金份额为 3.325 亿份，有效认购申请确认比例为 100%；网下发售的初始基金份额为 1.1725 亿份，有效认购申请确认比例为 3.35076589%；向公众投资者发售的份额为 0.5025 亿份，有效认购申请确认比例为 0.30120615%。
2026/9/24	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	其下项目杭徽高速公路（浙江段）公布 2026 年 8 月主要运营数据，当月日均收费车流量 32,404 辆次，环比变动 16.63%，同比变动-0.42%，2026 年累计日均 26,541 辆次，累计同比变动 1.05%；路费收入板块当月收入 7,126.63 万元，环比变动 9.03%，当月同比变动 2.17%，2026 年累计 48,874.33 万元，累计同比变动 1.62%。

仅供内部参考，请勿外传

2026/9/24	易方达深高速 REIT	易方达深高速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	其下项目益常高速公路公布2026年8月主要运营数据，当月日均收费车流量58,321辆次，环比变动18.7%，同比变动4.3%，2026年累计日均47,875辆次，累计同比变动0.2%；通行费收入板块当月收入3,579.13万元，环比变动12.6%，当月同比变动1.3%，2026年累计24,440.37万元，累计同比变动1.5%。
2026/9/24	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的公告	其下项目杭州湾跨海大桥公布2026年8月主要运营数据，当月日均收费车流量59,566辆次，环比变动5.40%，同比变动-12.35%，2026年累计日均53,615辆次，累计同比变动-5.62%；通行费收入板块当月收入20,224万元，环比变动5.22%，当月同比变动-8.34%，2026年累计144,133万元，累计同比变动-4.88%。当月同比下降主要受台风"白海豚"（8月9日-10日全桥封闭）及台风"沙德尔"（8月27日-28日部分时段限速）影响。
2026/9/24	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	其下项目荣乌高速公布2026年8月主要运营数据，当月日均收费车流量24,260辆次，环比变动28.83%，同比变动4.58%，2026年累计日均14,095辆次，累计同比变动-2.44%；通行费收入板块当月收入6,607.83万元，环比变动29.5%，当月同比变动10.68%，2026年累计33,507.19万元，累计同比变动-2.41%。
2026/9/24	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	其下项目兰海高速广西南宁那南段公布2026年8月主要运营数据，当月日均收费车流量40,332辆次，环比变动34.0%，同比变动-6.9%，2026年累计日均30,647辆次，累计同比变动-1.3%；通行费收入板块当月收入3,467.31万元，环比变动25.2%，当月同比变动-3.4%，2026年累计21,611.78万元，累计同比变动-1.0%。当月同比下降主要受台风"紫檀"持续性强降雨及局部交通管制影响。
2026/9/24	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	重要现金流提供方上海数据集团及其子公司原承租鼎博大厦5-8层及地下一层单元，承租面积合计16,351.50平方米，占鼎博大厦项目可租赁面积的27.45%。2026年9月23日，项目公司与上海数据集团签署8层租赁合同终止协议（约定于2026年9月30日提前终止），同日与上海建材（集团）有限公司签署8层新租赁合同（面积3,721.20平方米，租赁期限自2026年10月1日起至2036年9月30日止共10年，租金水平及涨幅与原合同一致）。调整后上海数据集团及其子公司仍承租12,630.30平方米，占比21.20%，仍为重要现金流提供方；鼎博大厦租约加权平均剩余租期预计由7.35年拉长至7.58年，项目整体出租率、租金单价及租金涨幅未发生变动。新租户上海建材集团为基金关联方，关联交易金额占基金净资产比例小于5%，无需召开基金份额持有人大会。
2026/9/24	华夏世纪金源商业 REIT	-	项目审核动态更新为"已受理"。
2026/9/24	国泰海通信义能源新能源 REIT	-	项目审核动态更新为"已受理"。
2026/9/24	华夏凯华商业 REIT	-	项目审核动态更新为"已受理"。
2026/9/24	汇添富顺联商业 REIT	-	项目审核动态更新为"已受理"(9月23日新增申报，为商业不动产REIT试点以来第33只申报产品）。

仅供内部参考，请勿外传

2026/9/25	中金唯品会奥莱 REIT	中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人变更回收资金使用比例及投向的公告	原始权益人杉杉商业集团拟变更 138,345.62 万元净回收资金投向：回收资金原拟投入武汉经开区奥特莱斯项目 53,451.72 万元、长沙自贸会展区奥特莱斯项目 64,142.06 万元、补充流动资金 20,751.84 万元；截至 2026 年 6 月 30 日已使用 43,780.49 万元（占比 31.65%）。本次调整武汉经开区奥特莱斯项目至 17,000 万元、长沙自贸会展区奥特莱斯项目至 23,000 万元，同时新增西安杉杉奥特莱斯广场项目（55,593.78 万元）和郑州杉杉奥特莱斯广场新馆项目（22,000 万元）作为新拟募投项目，补充流动资金 20,751.84 万元不变，调整后合计仍为 138,345.62 万元。
2026/9/28	国金嘉泽新能源 REIT	国金嘉泽新能源封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告	发布基金份额发售公告，中国证监会准予本基金发售的基金份额总额为 30,000 万份（利息不折算基金份额）。初始战略配售基金份额数量为 19,458 万份，占发售份额总数的比例为 64.86%（其中原始权益人或其同一控制下的关联方拟认购 6,000 万份，占比 20%）。网下发售的初始基金份额数量为 7,500 万份，占发售份额总数的比例为 25%，占扣除向战略投资者配售部分后发售数量的比例为 71.14%。公众投资者认购的初始基金份额数量为 3,042 万份，占发售份额总数的比例为 10.14%，占扣除向战略投资者配售部分后发售数量的比例为 28.86%。询价阶段 15 家网下投资者管理的 38 个配售对象参与报价，报价区间为 3.281 元/份-3.665 元/份，拟认购份额数量总和为 96,124 万份，为初始网下发售份额数量的 12.82 倍；最终定价为 3.487 元/份，本次网下发售有效报价投资者数量为 11 家，管理的配售对象数量为 29 个，有效认购数量总和为 66,600 万份，为网下初始发售份额的 8.88 倍。募集期为 2026 年 10 月 26 日至 2026 年 10 月 29 日。
2026/9/28	广发新城吾悦商业 REIT	广发新城吾悦封闭式商业不动产证券投资基金基金份额发售公告	发布基金份额发售公告，中国证监会准予本基金发售的基金份额总额为 50,000 万份（利息不折算基金份额）。初始战略配售基金份额数量为 35,000 万份，占发售份额总数的比例为 70%（其中原始权益人或其同一控制下的关联方拟认购 17,000 万份，占比 34%）。网下发售的初始基金份额数量为 10,500 万份，占发售份额总数的比例为 21%。公众投资者认购的初始基金份额数量为 4,500 万份，占发售份额总数的比例为 9%。询价阶段 22 家网下投资者管理的 42 个配售对象参与报价，报价区间为 2.800 元/份-3.390 元/份，拟认购份额数量总和为 84,792 万份，为网下初始发售份额的 8.08 倍；最终定价为 3.106 元/份，本次网下发售有效报价投资者数量为 12 家，管理的配售对象数量为 21 个，有效认购数量总和为 55,200 万份，为网下初始发售份额的 5.25 倍。募集期为 2026 年 10 月 22 日至 2026 年 10 月 27 日，预计募集资金总额为 15.53 亿元。
2026/9/28	东方红隧道股份高速公路 REIT	上海东方证券资产管理有限公司关于东方红隧道股份高速公路封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	东方红隧道股份高速公路 REIT 本年度第一次分红，收益分配基准日为 2026 年 6 月 30 日，本次拟分配金额为 524,100,000.00 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 5.2410 元/10 份基金份额。权益登记日为 2026 年 9 月 30 日，场内除息日为 2026 年 10 月 8 日，场外除息日为 2026 年 9 月 30 日；场内现金红利发放日为 2026 年 10 月 13 日，场外现金红利发放日为 2026 年 10 月 9 日。权益分派期间（2026 年 9 月 28 日至 9 月 30 日）暂停跨系统转托管业务。
2026/9/28	中金普洛斯 REIT	中金基金管理有限公司关于中金普洛斯仓	中金普洛斯 REIT 本年度第三次分红，收益分配基准日为 2026 年 6 月 30 日，本次拟分配金额为 72,084,212.36 元，占截止本次收益分配基

仅供内部参考，请勿外传

		储物流封闭式基础设施证券投资基金2026年第三次分红公告	准日可供分配金额的94.98%。分红方案为0.3719元/10份基金份额。权益登记日为2026年9月30日，场内除息日为2026年10月8日，场外除息日为2026年9月30日；场内现金红利发放日为2026年10月13日，场外现金红利发放日为2026年10月9日。
2026/9/28	嘉实京东仓储基础设施REIT	关于嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	嘉实京东仓储基础设施REIT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18,185,000.00元，占截止本次收益分配基准日可供分配金额的99.9902%。分红方案为0.3637元/10份基金份额。权益登记日为2026年9月30日，场内除息日为2026年10月8日，场外除息日为2026年9月30日；场内现金红利发放日为2026年10月13日，场外现金红利发放日为2026年10月9日。权益分派期间（2026年9月28日至9月30日）暂停跨系统转托管业务。
2026/9/28	华夏南京交通高速公路REIT	华夏南京交通高速公路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的公告	其下项目南京绕越高速公路东南段公布2026年8月主要运营数据，当月日均收费车流量37,207辆次，环比变动3.3%，同比变动-15.2%，2026年累计日均37,682辆次，累计同比变动-9.3%；路费收入板块当月收入4,074万元，环比变动2.1%，当月同比变动-11.0%，2026年累计31,477万元，累计同比变动-5.3%。当月同比下降主要受台风"白海豚"影响及2025年同期扬溧高速改扩建施工利好出清、基数较高影响。
2026/9/28	中金杭州安居宁巢REIT	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认购申请确认比例的公告	该基金发售基金份额为3亿份，初始战略配售基金份额为2.1亿份，有效认购申请确认比例为100%；网下发售的初始基金份额为0.63亿份，有效认购申请确认比例为0.28490544%；向公众投资者发售的份额为0.27亿份，有效认购申请确认比例为0.31922514%。
2026/9/29	华夏凯德商业REIT	华夏凯德封闭式商业不动产证券投资基金基金份额发售公告	发布基金份额发售公告，中国证监会准予本基金发售的基金份额总额为70,000万份（利息不折算基金份额）。初始战略配售基金份额数量为43,540万份，占发售份额总数的比例为62.20%（其中原始权益人或其同一控制下的关联方拟认购14,000万份，占比20%，其他战略投资者拟认购29,540万份，占比42.20%）。网下发售的初始基金份额数量为18,522万份，占发售份额总数的比例为26.46%，占扣除向战略投资者配售部分后发售数量的比例为70%。公众投资者认购的初始基金份额数量为7,938万份，占发售份额总数的比例为11.34%，占扣除向战略投资者配售部分后发售数量的比例为30%。询价阶段11家网下投资者管理的27个配售对象参与报价，报价区间为4.646元/份-4.700元/份，拟认购份额数量总和为21,104万份，为初始网下发售份额数量的1.14倍；最终定价为4.646元/份，本次网下发售有效报价投资者数量为11家，管理的配售对象数量为27个，有效认购数量总和为21,104万份，为网下初始发售份额的1.14倍。募集期为2026年11月3日至2026年11月9日，预计募集资金总额为32.522亿元。
2026/9/29	华泰华住安住REIT	华泰紫金华住安住封闭式商业不动产证券投资基金基金份额发售公告	发布基金份额发售公告，中国证监会准予本基金发售的基金份额总额为50,000万份（利息不折算基金份额）。初始战略配售基金份额数量为36,000万份，占发售份额总数的比例为72%（其中原始权益人及其同一控制下的关联方拟认购10,000万份，占比20%，其他战略投资者拟认购26,000万份，占比52%）。网下发售的初始基金份额数量为9,800万份，占发售份额总数的比例为19.60%，占扣除向战略投资者配售部分后发售数量的比例为70%。公众投资者认购的初始基金份额数量为4,200万份，占发售份额总数的比例为8.40%，占扣除向战略投资者配

仅供内部参考，请勿外传

			售部分后发售数量的比例为 30%。询价阶段 13 家网下投资者管理的 25 个配售对象参与报价，报价区间为 2.268 元/份-2.560 元/份，拟认购份额数量总和为 15,040 万份，为初始网下发售份额数量的 1.53 倍；最终定价为 2.329 元/份，本次网下发售有效报价投资者数量为 11 家，管理的配售对象数量为 21 个，有效认购数量总和为 12,860 万份，为网下初始发售份额的 1.31 倍。募集期为 2026 年 10 月 19 日至 2026 年 10 月 20 日，预计募集资金总额为 11.645 亿元。
2026/9/29	汇添富上海地产租赁住房 REIT	汇添富基金管理股份有限公司关于提交汇添富上海地产租赁住房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的公告	发布产品变更暨扩募份额上市申请的公告，就本基金 2026 年度第一次扩募并新购入不动产项目事项，于 2026 年 9 月 28 日向中国证监会提交了《关于申请变更注册汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的请示》、向上海证券交易所提交了《汇添富上海地产租赁住房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》及相关申请文件。本次基金扩募并新购入不动产项目的事项尚需通过中国证监会准予本基金变更注册、上海证券交易所审核，并经基金份额持有人大会决议通过后方可实施。
2026/9/29	国金中国铁建 REIT	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关于 2026 年 8 月主要运营数据的公告	其下项目渝遂高速（重庆段）公布 2026 年 8 月主要运营数据，当月日均收费车流量 19,668 辆次，环比变动 0.85%，同比变动-10.96%，2026 年累计日均 21,955 辆次，累计同比变动-6.97%；路费收入板块当月收入 5,215.49 万元，环比变动 3.54%，当月同比变动-6.43%，2026 年累计 41,627.87 万元，累计同比变动-5.79%。当月同比下降主要系配合四川境内高速公路扩容工程，遂宁片区桂花枢纽至西宁枢纽自 5 月 13 日起实施主线全幅双向封闭施工（工期约 4 个半月），以及自 8 月 20 日起 G93 成渝环线高速（遂宁段）复兴枢纽至重庆交界处路段实施交通管制，对车流通行效率产生阶段性影响。
2026/9/29	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	于 9 月 29 日发布基金份额解除限售的提示性公告（第二次提示，与 9 月 23 日公告为同一事项），场内解除限售的生效时间为 2026 年 9 月 29 日。本次解除限售份额为 88,600,000 份，均为场内份额。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为 159,560,000 份，占本基金全部基金份额的 39.89%。本次战略配售份额于 2026 年 9 月 29 日解禁后，可流通份额合计为 248,160,000 份，占本基金全部基金份额的 62.04%。
2026/9/29	汇添富上海地产租赁住房 REIT	-	项目审核动态更新为"已申报"（2026 年度第一次扩募并新购入不动产项目，上交所）
2026/9/30	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发售公告	发布基金份额发售公告，中国证监会准予本基金募集的基金份额总额为 100,000 万份（利息不折算基金份额）。初始战略配售基金份额数量为 70,000 万份，占发售份额总数的比例为 70%（其中原始权益人与其同一控制下的关联方拟认购 51,000 万份，占比 51%，其他战略投资者拟认购 19,000 万份，占比 19%）。网下发售的初始基金份额数量为 21,000 万份，占发售份额总数的比例为 21%，占扣除向战略投资者配售部分后发售数量的比例为 70%。公众投资者认购的初始基金份额数量为 9,000 万份，占发售份额总数的比例为 9%，占扣除向战略投资者配售部分后发售数量的比例为 30%。询价阶段 44 家网下投资者管理的 296 个配售对象参与报价，报价区间为 2.735 元/份-3.319 元/份，拟认购份额数量总和为 1,873,304 万份，为初始网下发售份额数量的

仅供内部参考，请勿外传

			89.20 倍；剔除无效报价和低价未入围后，本次网下发售有效报价投资者数量为 37 家，管理的配售对象数量为 201 个，有效认购数量总和为 1,120,499 万份，为网下初始发售份额的 53.36 倍。最终定价为 3.198 元/份，募集期为 2026 年 10 月 12 日至 2026 年 10 月 13 日，预计募集资金总额为 31.98 亿元。
2026/9/30	平安西安高科产业园 REIT	平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告	发布基金份额发售公告，中国证监会准予本基金发售的基金份额总额为 40,000 万份（利息不折算基金份额）。初始战略配售基金份额数量为 27,556 万份，占发售份额总数的比例为 68.890%（其中原始权益人或其同一控制下的关联方拟认购 14,526 万份，占比 36.315%，其他战略投资者拟认购 13,030 万份，占比 32.575%）。网下发售的初始基金份额数量为 8,720 万份，占发售份额总数的比例为 21.800%，占扣除向战略投资者配售部分后发售数量的比例为 70.074%。公众投资者认购的初始基金份额数量为 3,724 万份，占发售份额总数的比例为 9.310%，占扣除向战略投资者配售部分后发售数量的比例为 29.926%。询价阶段 8 家网下投资者管理的 8 个配售对象参与报价，报价区间为 2.914 元/份-3.190 元/份，拟认购份额数量总和为 8,720 万份，为初始网下发售份额数量的 1.00 倍；最终定价为 2.914 元/份，本次网下发售有效报价投资者数量为 8 家，管理的配售对象数量为 8 个，有效认购数量总和为 8,720 万份，为网下初始发售份额的 1.00 倍。募集期为 2026 年 10 月 14 日至 2026 年 10 月 20 日，预计募集资金总额为 11.656 亿元。
2026/9/30	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详式权益变动报告书	原始权益人上海世博发展（集团）有限公司通过集中竞价方式增持本基金场内流通份额 10,000,000 份，增持金额为 37,120,307.37 元，平均交易价格为 3.712 元/份。本次权益变动前，信息披露义务人持有本基金份额 340,000,000 份，占本基金总份额的 34.000%（其中 200,000,000 份持有期自上市之日起不少于 60 个月，140,000,000 份持有期自上市之日起不少于 36 个月）；本次权益变动后，持有本基金份额 350,000,000 份，占本基金总份额的 35.000%。本次增持属于 2026 年 6 月 25 日披露的增持计划的一部分，累计增持金额不超过 10,000 万元，实施期限不晚于 2026 年 12 月 25 日。
2026/9/30	华夏华电清洁能源 REIT	华夏基金管理有限公司关于华夏华电清洁能源封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	本年度第一次分红，收益分配基准日为 2026 年 6 月 30 日，本次拟分配金额为 60,245,000.00 元，占截止本次收益分配基准日可供分配金额的 99.9995%。分红方案为 1.2049 元/10 份基金份额。权益登记日为 2026 年 10 月 9 日，场内除息日为 2026 年 10 月 12 日，场外除息日为 2026 年 10 月 9 日；场内现金红利发放日为 2026 年 10 月 15 日，场外现金红利发放日为 2026 年 10 月 13 日。权益分派期间（2026 年 9 月 30 日至 2026 年 10 月 9 日）暂停跨系统转托管业务。
2026/9/30	国泰海通东久新经济 REIT	上海国泰海通证券资产管理有限公司关于国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	本年度第一次分红，收益分配基准日为 2026 年 6 月 30 日，本次拟分配金额为 49,881,633.12 元，占截止本次收益分配基准日可供分配金额的 99.9942%。分红方案为 0.8055 元/10 份基金份额。权益登记日为 2026 年 10 月 9 日，场内除息日为 2026 年 10 月 12 日，场外除息日为 2026 年 10 月 9 日；场内现金红利发放日为 2026 年 10 月 15 日，场外现金红利发放日为 2026 年 10 月 13 日。权益分派期间（2026 年 9 月 30 日至 2026 年 10 月 9 日）暂停跨系统转托管业务。

仅供内部参考，请勿外传

2026/9/30	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年第六次收到国补应收账款回款情况的公告	该基础设施项目公司收到国网江苏省电力有限公司支付的国补应收账款回款2,977.59万元，已回款的国补应收账款平均回款周期为2.16年。上述国补应收账款回款将纳入本基金2026年第3季度可供分配金额，用于向投资者进行收益分配。

数据来源：wind、基金公告、中泰证券研究所

图表 2：本期 REITs 分红公告汇总

时间	主体	文件名称	内容
2026/9/22	中航首钢绿能 REIT	中航基金管理有限公司关于中航首钢生物质封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	中航首钢绿能 REIT 本年度第一次分红，收益分配基准日为 2026 年 6 月 30 日，本次拟分配金额为 21,490,000.00 元，占截止本次收益分配基准日可供分配金额的 99.9650%。分红方案为 2.1490 元/10 份基金份额。权益登记日为 2026 年 9 月 24 日，场内除息日为 2026 年 9 月 28 日，场外除息日为 2026 年 9 月 24 日；场内现金红利发放日为 2026 年 9 月 30 日，场外现金红利发放日为 2026 年 9 月 29 日。
2026/9/28	东方红隧道股份高速公路 REIT	上海东方证券资产管理有限公司关于东方红隧道股份高速公路封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	东方红隧道股份高速公路 REIT 本年度第一次分红，收益分配基准日为 2026 年 6 月 30 日，本次拟分配金额为 524,100,000.00 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 5.2410 元/10 份基金份额。权益登记日为 2026 年 9 月 30 日，场内除息日为 2026 年 10 月 8 日，场外除息日为 2026 年 9 月 30 日；场内现金红利发放日为 2026 年 10 月 13 日，场外现金红利发放日为 2026 年 10 月 9 日。权益分派期间（2026 年 9 月 28 日至 9 月 30 日）暂停跨系统转托管业务。
2026/9/28	中金普洛斯 REIT	中金基金管理有限公司关于中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2026 年第三次分红公告	中金普洛斯 REIT 本年度第三次分红，收益分配基准日为 2026 年 6 月 30 日，本次拟分配金额为 72,084,212.36 元，占截止本次收益分配基准日可供分配金额的 94.98%。分红方案为 0.3719 元/10 份基金份额。权益登记日为 2026 年 9 月 30 日，场内除息日为 2026 年 10 月 8 日，场外除息日为 2026 年 9 月 30 日；场内现金红利发放日为 2026 年 10 月 13 日，场外现金红利发放日为 2026 年 10 月 9 日。
2026/9/28	嘉实京东仓储基础设施 REIT	关于嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	嘉实京东仓储基础设施 REIT 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 18,185,000.00 元，占截止本次收益分配基准日可供分配金额的 99.9902%。分红方案为 0.3637 元/10 份基金份额。权益登记日为 2026 年 9 月 30 日，场内除息日为 2026 年 10 月 8 日，场外除息日为 2026 年 9 月 30 日；场内现金红利发放日为 2026 年 10 月 13 日，场外现金红利发放日为 2026 年 10 月 9 日。权益分派期间（2026 年 9 月 28 日至 9 月 30 日）暂停跨系统转托管业务。
2026/9/30	华夏华电清洁能源 REIT	华夏基金管理有限公司关于华夏华电清洁能源封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	本年度第一次分红，收益分配基准日为 2026 年 6 月 30 日，本次拟分配金额为 60,245,000.00 元，占截止本次收益分配基准日可供分配金额的 99.9995%。分红方案为 1.2049 元/10 份基金份额。权益登记日为 2026 年 10 月 9 日，场内除息日为 2026 年 10 月 12 日，场外除息日为 2026 年 10 月 9 日；场内现金红利发放日为 2026 年 10 月 15 日，场外现金红利发放日为 2026 年 10 月 13 日。权益分派期间（2026 年 9 月 30 日至 2026 年 10 月 9 日）暂停跨系统转托管业务。

仅供内部参考，请勿外传

2026/9/30	国泰海通东久新经济REIT	上海国泰海通证券资产管理有限公司关于国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	本年度第一次分红，收益分配基准日为2026年6月30日，本次拟分配金额为49,881,633.12元，占截止本次收益分配基准日可供分配金额的99.9942%。分红方案为0.8055元/10份基金份额。权益登记日为2026年10月9日，场内除息日为2026年10月12日，场外除息日为2026年10月9日；场内现金红利发放日为2026年10月15日，场外现金红利发放日为2026年10月13日。权益分派期间（2026年9月30日至2026年10月9日）暂停跨系统转托管业务。

数据来源：wind、基金公告、中泰证券研究所

图表3：本期REITs运营数据公告汇总

时间	主体	文件名称	内容
2026/9/22	华泰江苏交控REIT	华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金关于二零二六年八月主要运营数据的公告	其下项目沪苏浙高速公路公布2026年8月主要运营数据，当月日均收费车流量57,080辆次，环比变动7.74%，同比变动0.72%，2026年累计日均50,640辆次，累计同比变动13.52%；路费收入板块当月收入4,742.64万元，环比变动6.31%，当月同比变动1.80%，2026年累计34,007.48万元，累计同比变动14.98%。
2026/9/22	招商高速公路REIT	招商基金招商公路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	其下项目亳阜高速公路公布2026年8月主要运营数据，当月日均收费车流量21,367辆次，环比变动15.3%，同比变动24.4%，2026年累计日均18,552辆次，累计同比变动18.9%；路费收入板块当月收入4,744万元，环比变动9.1%，当月同比变动16.1%，2026年累计34,178万元，累计同比变动14.8%。（公告落款日期为2026年9月21日，深交所披露日期为9月22日）
2026/9/24	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	其下项目杭徽高速公路（浙江段）公布2026年8月主要运营数据，当月日均收费车流量32,404辆次，环比变动16.63%，同比变动-0.42%，2026年累计日均26,541辆次，累计同比变动1.05%；路费收入板块当月收入7,126.63万元，环比变动9.03%，当月同比变动2.17%，2026年累计48,874.33万元，累计同比变动1.62%。
2026/9/24	易方达深高速REIT	易方达深高速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	其下项目益常高速公路公布2026年8月主要运营数据，当月日均收费车流量58,321辆次，环比变动18.7%，同比变动4.3%，2026年累计日均47,875辆次，累计同比变动0.2%；通行费收入板块当月收入3,579.13万元，环比变动12.6%，当月同比变动1.3%，2026年累计24,440.37万元，累计同比变动1.5%。
2026/9/24	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的公告	其下项目杭州湾跨海大桥公布2026年8月主要运营数据，当月日均收费车流量59,566辆次，环比变动5.40%，同比变动-12.35%，2026年累计日均53,615辆次，累计同比变动-5.62%；通行费收入板块当月收入20,224万元，环比变动5.22%，当月同比变动-8.34%，2026年累计144,133万元，累计同比变动-4.88%。当月同比下降主要受台风"白海豚"（8月9日-10日全桥封闭）及台风"沙德尔"（8月27日-28日部分时段限速）影响。
2026/9/24	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	其下项目荣乌高速公布2026年8月主要运营数据，当月日均收费车流量24,260辆次，环比变动28.83%，同比变动4.58%，2026年累计日均14,095辆次，累计同比变动-2.44%；路费收入板块当月收入6,607.83万元，环比变动29.50%，当月同比变动10.68%，2026年累

仅供内部参考，请勿外传

		运营数据的公告	计 33,507.19 万元，累计同比变动-2.41%。
2026/9/24	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	其下项目兰海高速广西南宁那南段公布 2026 年 8 月主要运营数据，当月日均收费车流量 40,332 辆次，环比变动 34.0%，同比变动-6.9%，2026 年累计日均 30,647 辆次，累计同比变动-1.3%；通行费收入板块当月收入 3,467.31 万元，环比变动 25.2%，当月同比变动-3.4%，2026 年累计 21,611.78 万元，累计同比变动-1.0%。当月同比下降主要受台风"紫檀"持续性强降雨及局部交通管制影响。
2026/9/28	华夏南京交通高速公路 REIT	华夏南京交通高速公路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的公告	其下项目南京绕越高速公路东南段公布 2026 年 8 月主要运营数据，当月日均收费车流量 37,207 辆次，环比变动 3.3%，同比变动-15.2%，2026 年累计日均 37,682 辆次，累计同比变动-9.3%；路费收入板块当月收入 4,074 万元，环比变动 2.1%，当月同比变动-11.0%，2026 年累计 31,477 万元，累计同比变动-5.3%。当月同比下降主要受台风"白海豚"影响及 2025 年同期扬溧高速改扩建施工利好出清、基数较高影响。
2026/9/29	国金中国铁建 REIT	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关于 2026 年 8 月主要运营数据的公告	其下项目渝遂高速（重庆段）公布 2026 年 8 月主要运营数据，当月日均收费车流量 19,668 辆次，环比变动 0.85%，同比变动-10.96%，2026 年累计日均 21,955 辆次，累计同比变动-6.97%；路费收入板块当月收入 5,215.49 万元，环比变动 3.54%，当月同比变动-6.43%，2026 年累计 41,627.87 万元，累计同比变动-5.79%。当月同比下降主要系配合四川境内高速公路扩容工程，遂宁片区桂花枢纽至西宁枢纽自 5 月 13 日起实施主线全幅双向封闭施工（工期约 4 个半月），以及自 8 月 20 日起 G93 成渝环线高速（遂宁段）复兴枢纽至重庆交界处路段实施交通管制，对车流通行效率产生阶段性影响。

数据来源：wind、基金公告、中泰证券研究所

图表 4：本期 REITs 经营情况的临时公告汇总

时间	主体	文件名称	内容
2026/9/22	华安外高桥 REIT	华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于不动产项目经营情况的公告	重要现金流提供方罗集帝物流（上海）有限公司及其关联方 2025 年度合计实现租金收入 1,151.33 万元，占不动产项目 2025 年度整体营业收入的比重为 14.86%。2026 年 9 月 21 日，罗集帝上海、租户 C 与上海外高桥联肆经济发展有限公司签署权利义务转让协议，约定自 2026 年 10 月 1 日起，罗集帝上海将租赁合同项下关于租赁区域的全部权利和义务转让给租户 C，原租赁合同项下的租赁面积、租金单价、租赁期限到期日等要素保持不变，仅涉及租户的变更。本次权利义务转让完成后，租户 C 在不动产项目的租赁面积合计将达到 32,690.83 平方米，占不动产项目整体可租赁面积的 21.94%。本次租赁合同变更仅涉及租户变更，对不动产项目当期运营情况、经营业绩、现金流无不利影响。
2026/9/24	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	重要现金流提供方上海数据集团及其子公司原承租鼎博大厦 5-8 层及地下一层单元，承租面积合计 16,351.50 平方米，占鼎博大厦项目可租赁面积的 27.45%。2026 年 9 月 23 日，项目公司与上海数据集团签署 8 层租赁合同终止协议（约定于 2026 年 9 月 30 日提前终止），同日与上海建材（集团）有限公司签署 8 层新租赁合同（面积 3,721.20 平方米，租赁期限自 2026 年 10 月 1 日起至 2036 年 9 月 30 日止共 10

仅供内部参考，请勿外传

			年，租金水平及涨幅与原合同一致）。调整后上海数据集团及其子公司仍承租 12,630.30 平方米，占比 21.20%，仍为重要现金流提供方；鼎博大厦租约加权平均剩余租期预计由 7.35 年拉长至 7.58 年，项目整体出租率、租金单价及租金涨幅未发生变动。新租户上海建材集团为基金关联方，关联交易金额占基金净资产比例小于 5%，无需召开基金份额持有人大会。
2026/9/30	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 年第六次收到国补应收账款回款情况的公告	该基础设施项目公司收到国网江苏省电力有限公司支付的国补应收账款回款 2,977.59 万元，已回款的国补应收账款平均回款周期为 2.16 年。上述国补应收账款回款将纳入本基金 2026 年第 3 季度可供分配金额，用于向投资者进行收益分配。

数据来源：wind、基金公告、中泰证券研究所

图表 5：本期 REITs 解除限售公告汇总

时间	主体	文件名称	内容
2026/9/23	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	于 9 月 23 日发布基金份额解除限售的提示性公告，场内解除限售的生效时间为 2026 年 9 月 29 日。本次解除限售份额为 88,600,000 份，均为场内份额，无场外份额解除锁定。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为 159,560,000 份，占本基金全部基金份额的 39.89%。本次战略配售份额于 2026 年 9 月 29 日解禁后，可流通份额合计为 248,160,000 份，占本基金全部基金份额的 62.04%。
2026/9/29	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	于 9 月 29 日发布基金份额解除限售的提示性公告（第二次提示，与 9 月 23 日公告为同一事项）。

数据来源：wind、基金公告、中泰证券研究所

2. 本期市场表现

本期主要指数市场表现

- 本期（2026 年 9 月 21 日-2026 年 9 月 30 日）REITs 指数上涨 0.59%，沪深 300 累计下跌 3.32%，中证红利指数上涨 0.58%，中证全债指数上涨 0.16%，中债 1 年期国债指数上涨 0.03%，中债 10 年期国债指数上涨 0.01%，中证转债指数下跌 2.82%。

图表 6：本期主要指数市场表现

仅供内部参考，请勿外传

	名称	现价	本期变动(%)	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	3842.19	-1.78	-3.19	9.00		
000300.SH	沪深300指数	4357.62	-3.32	-2.65	-11.66		
000922.CSI	中证红利指数	5493.34	0.58	-0.77	9.02		
000852.SH	中证1000指数	7298.82	-5.06	1.22	12.00		
h11001.CSI	中证全债指数	268.19	0.16	3.17	27.37		
000012.SH	上证国债指数	230.95	0.15	2.65	23.54		
CBA14103	中债1年期国债指数	137.94	0.03	0.47	6.24		
CBA04503	中债10年期国债指数	133.67	0.01	2.02	13.91		
CBA02003	中债企业债总指数	87.69	-0.07	-0.91	0.19		
000832.CSI	中证转债	468.98	-2.82	-1.89	28.28		
801280.SI	房地产（申万）	2549.65	-0.75	-9.31	-10.09		
932006.CSI	中证REITs(收盘)	699.34	0.43	-10.56	-30.07		
932047.CSI	中证REITs(收盘)全收益	949.12	0.59	-6.56	-5.09		

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-0.29、-0.44、0.13，与沪深 300、中证红利相关性分别为 0.40、-0.15。

图表 7：REITs 与股市相关性



来源：Wind，中泰证券研究所

图表 8：REITs 与债券的走势情况



来源：Wind，中泰证券研究所

本期 REITs 市场价格表现

■ 本期，高速公路 REITs 指数上涨 0.08%，产业园区 REITs 指数上涨 0.40%，仓储物流 REITs 指数下跌 0.02%，市政环保 REITs 指数上涨 1.16%，清洁能源 REITs 指数上涨 1.12%，保租房 REITs 指数上涨 1.25%，消费 REITs 指数上涨 0.80%，数据中心 REITs 指数上涨 2.84%。

仅供内部参考，请勿外传

图表 9：REITs 指数整体表现



来源：Wind、中泰证券研究所

。

- 本期 61 支 REITs 上涨，0 支持平，28 支下跌，整体上涨 0.59%，其中工银蒙能能源涨幅最大为 6.44%，创金合信首农跌幅最大为 3.77%，同期沪深 300 下跌 3.32%，中证 500 指数上涨 0.58%，中证全债指数上涨 0.16%，中债 1 年期国债指数上涨 0.03%，中债 10 年期国债指数上涨 0.01%，中证转债指数下跌 2.82%。

仅供内部参考，请勿外传

图表 10：本期 REITs 市场表现

资产类型	代码	名称	收盘价/元	日变动(%)	本期变动(%)	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	4.720	0.43	0.28	-0.36	-7.97		
	180201.SZ	平安广州广河	6.793	0.00	0.07	-4.35	-9.35		
	180202.SZ	华夏越秀高速	4.544	0.24	-0.37	-0.34	-9.68		
	508018.SH	华夏中国交建	5.820	0.00	-0.21	0.54	14.68		
	508008.SH	国金中国铁建	7.495	0.00	-2.27	-0.33	-1.33		
	508066.SH	华泰江苏交控	5.476	0.47	0.44	0.50	8.31		
	508009.SH	中金安徽交控	5.989	0.02	0.88	4.10	-5.63		
	508007.SH	中金山东高速	7.685	1.37	2.66	-5.16	8.25		
	508033.SH	易方达深高速	6.001	0.80	0.27	1.16	7.77		
	508086.SH	工银河北高速	4.184	-0.14	0.07	-0.07	-12.35		
	508069.SH	华夏南京高速	5.475	-0.34	-1.89	3.28	-9.59		
	180203.SZ	招商高速公路	7.135	0.01	1.25	1.57	13.50		
	508036.SH	平安宁波高投	7.772	0.12	-0.87	3.41	-4.70		
	508020.SH	东方红隧道	5.283	0.15	0.28	3.28	12.88		
	508093.SH	易方达北部湾	8.235	-0.23	-0.29	-0.07	3.09		
市政环保	180801.SZ	中航首钢绿能	11.426	-0.12	1.12	0.36	-0.40		
	508006.SH	富国首创水务	3.271	0.21	1.19	1.27	0.07		
	180701.SZ	银华绍兴水利	3.865	0.26	0.78	2.36	3.77		
	508087.SH	国君济南供热	10.501	-0.01	1.29	-0.88	-1.49		
清洁能源	180401.SZ	鹏华深圳能源	5.353	0.22	0.86	-3.17	3.72		
	508028.SH	建投国电投	9.625	0.26	0.94	-0.35	-0.59		
	508096.SH	中航京能光伏	8.803	0.27	2.98	-4.70	-4.65		
	508026.SH	嘉实中国电建	3.772	-0.13	0.87	4.66	-2.33		
	508089.SH	华夏特变电工	3.990	0.42	2.76	-5.50	-9.59		
	508015.SH	中信建投明阳	5.504	0.04	-1.97	2.55	-13.03		
	180402.SZ	工银蒙能能源	4.612	1.64	6.44	4.51	-15.96		
	508016.SH	华夏华电能源	4.268	0.07	0.26	1.79	0.75		
	508050.SH	华夏中核能源	6.261	0.08	0.62	-0.18	27.25		
	508030.SH	中航中核汇能	6.620	0.02	-0.66	2.43	0.02		
	508059.SH	华泰三峡能源	8.154	-0.04	0.22	2.82	1.76		
产业园区	180101.SZ	博时蛇口产园	1.425	1.42	0.35	3.99	-20.95		
	508027.SH	东吴苏园产园	2.384	0.30	-0.67	-2.61	-12.89		
	508000.SH	华安张江产园	1.842	0.89	4.56	5.32	-23.04		
	508099.SH	建信中关村	1.205	0.34	-1.16	12.30	-37.59		
	180102.SZ	华夏合肥高新	1.002	0.10	0.20	1.62	-36.02		
	508021.SH	国君临港产园	3.409	0.60	1.11	11.41	-21.37		
	508088.SH	国君东久产园	3.398	0.50	-0.18	0.56	-6.09		
	180103.SZ	华夏和达高科	1.574	0.72	-1.91	-12.21	-20.40		
	508019.SH	中金科技光谷	1.224	0.24	1.14	1.75	-30.29		
	508022.SH	博时津开产园	2.458	-0.74	-1.51	4.93	-25.19		
	180105.SZ	易方达广开	1.116	0.81	0.45	-10.60	-38.01		
	508003.SH	中金联东产园	3.071	0.06	3.94	-6.68	-16.27		
	508097.SH	华泰南京建邺	2.076	1.05	2.17	10.10	-21.42		
	508010.SH	中金重庆两江	2.316	1.53	2.98	3.30	-15.01		
	180106.SZ	广发成都高投	2.443	-0.41	0.49	3.78	-22.93		
	508012.SH	招商上海科创	1.752	0.56	2.51	-3.31	-37.95		
	508092.SH	华夏北京金隅	2.902	0.48	0.76	5.38	-23.20		
	508080.SH	中金亦庄产园	2.670	0.22	2.06	13.39	-24.07		
	508039.SH	创金合信首农	3.532	-0.50	-3.77	5.03	-22.34		
	508029.SH	建投沈阳红园	2.557	-0.70	0.39	7.94	-23.07		
仓储物流	508056.SH	中金普洛斯	2.335	0.09	-1.50	4.24	-25.66		
	180301.SZ	红土盐田港	2.061	0.00	0.92	1.81	-9.17		
	508098.SH	嘉实京东仓储	3.292	0.54	2.46	0.55	-5.44		
	180302.SZ	华夏深国际	2.630	-0.19	-0.46	-0.98	-5.32		
	180303.SZ	华泰宝湾物流	3.236	-0.93	-1.73	6.65	-15.48		
	508048.SH	华安外高桥	2.961	0.60	-1.21	-1.92	-14.76		
	508078.SH	中航易商仓储	1.946	0.36	1.28	9.26	-30.15		
	508084.SH	汇添富九州通	3.754	-0.05	-0.11	0.94	-6.37		
	180305.SZ	南方顺丰仓储	3.387	0.54	-0.44	3.52	-11.94		
	508090.SH	中银中外运	3.248	-0.12	4.40	-2.20	-17.88		
	180306.SZ	华夏安博仓储	4.554	0.26	0.83	0.58	-15.82		
保租房	180501.SZ	红土深圳安居	3.190	0.15	1.66	0.03	-7.73		
	508058.SH	中金厦门安居	3.876	0.10	1.55	2.36	-6.29		
	508068.SH	华夏北京保障房	3.953	0.02	2.05	1.88	-1.46		
	508077.SH	华夏华润有巢	2.626	0.34	1.71	-0.95	-9.14		
	508031.SH	国泰宽庭保租房	3.917	0.24	-0.57	2.70	2.67		
	180502.SZ	招商蛇口保障房	3.535	0.39	1.36	1.29	1.92		
	508055.SH	汇添富上海地产	3.193	0.21	2.35	-2.56	-7.13		
	508085.SH	华泰苏州恒泰	3.399	0.53	1.09	0.65	-5.27		
	180503.SZ	中航昌平保租房	2.839	-0.41	1.44	-2.41	22.53		
消费类	508011.SH	嘉实物美消费	3.171	-0.16	0.47	-5.71	-15.80		
	508017.SH	华夏金茂商业	3.512	0.92	3.08	-2.17	-3.78		
	180601.SZ	华夏华润商业	9.306	-0.20	-0.27	1.17	-2.60		
	180602.SZ	中金印力消费	3.798	0.13	1.11	5.32	-6.92		
	508002.SH	华安百联消费	2.620	0.00	0.39	1.71	-11.56		
	508005.SH	华夏首创奥莱	4.036	-0.17	0.84	4.24	5.31		
	180603.SZ	华夏大悦城	4.238	-0.60	0.99	0.26	-5.05		
	180605.SZ	易方达华威	4.113	-0.27	0.49	3.44	-10.94		
	180606.SZ	中金绿发商业	3.542	0.16	3.19	-2.83	-10.60		
	508082.SH	中金唯品会	3.862	0.60	3.55	2.18	-5.89		
	508091.SH	华夏凯德商业	5.234	0.48	-0.17	-0.79	-17.10		
	180607.SZ	华夏中海商业	5.095	0.68	1.16	-2.35	-5.36		
数据中心	508060.SH	南方万国数据	4.001	0.27	2.15	10.25	-5.11		
	180901.SZ	南方润泽科技	5.555	0.56	3.20	4.71	-8.11		
商业不动产	508602.SH	国泰砂之船商业	6.400	-0.14	-0.62	1.14	15.71		
	508603.SH	中金唯品会商业	3.857	-0.21	-0.41	-0.13	0.23		
	508600.SH	汇添富上海商业	3.531	0.00	-0.88	0.05	-12.74		
	508601.SH	建投首农商业	2.967	-0.14	-1.58	0.61	-1.53		
	181001.SZ	创金合信北京国资	2.348	-0.61	-2.98	-17.06	-17.06		

来源：Wind、中泰证券研究所

仅供内部参考，请勿外传

本期 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，具体看，仓储物流、数据中心、消费、市政环保、保租房、高速公路、产业园区 、清洁能源 REITs 指数与对应股票板块相关性系数分别为 0.69、0.60、0.42、0.31、0.10、-0.21、-0.26、-0.52。

图表 11：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	-0.21	-0.18	0.02
市政环保 REITs 指数	证监会生态环保和治理	0.31	0.14	0.14
清洁能源 REITs 指数	清洁能源指数	-0.52	0.48	0.39
产业园区 REITs 指数	园区开发(长江)	-0.26	0.02	-0.67
仓储物流 REITs 指数	仓储物流(申万)	0.69	0.31	-0.18
保租房 REITs 指数	房屋租赁指数	0.10	0.26	-0.06
消费 REITs 指数	大消费指数	0.42	-0.18	-0.26
数据中心 REITs 指数	数据中心指数	0.60	-0.37	-0.64

来源：Wind、中泰证券研究所

图表 12：高速公路 REITs 及相关板块整体表现



来源：Wind，中泰证券研究所

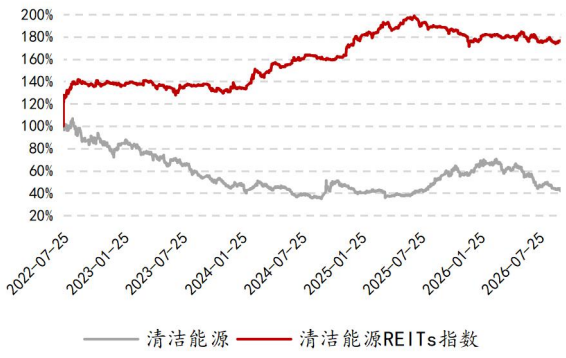
图表 13：市政环保 REITs 及相关板块整体表现



来源：Wind，中泰证券研究所

仅供内部参考，请勿外传

图表 14：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 15：产业园区 REITs 及相关板块整体表现



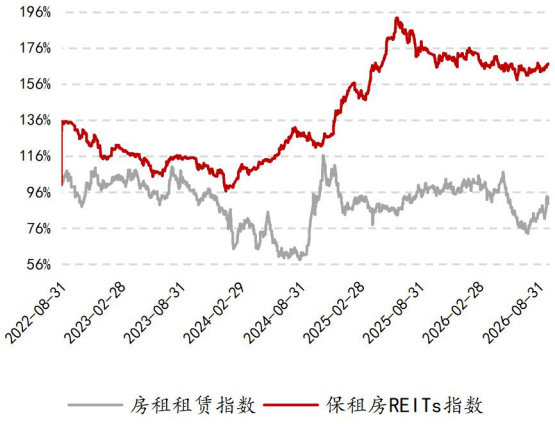
来源：Wind，中泰证券研究所

图表 16：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 17：保租房 REITs 及相关板块整体表现



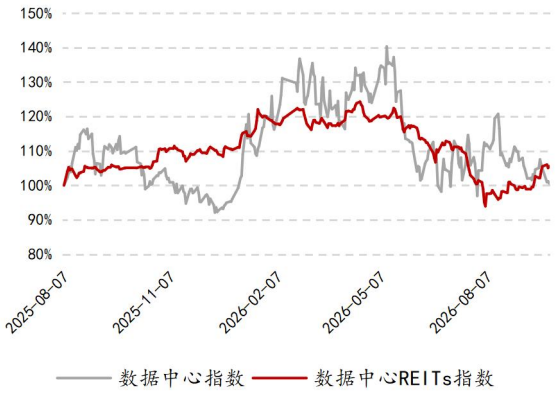
来源：Wind，中泰证券研究所

图表 18：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 19：数据中心 REITs 及相关板块整体表现



来源：Wind，中泰证券研究所

仅供内部参考，请勿外传

本期 REITs 估值情况

- 本期中债估值收益率在-1.68%到 13.01%之间，其中估值收益率较高的有平安广州广河(13.01%)、易方达广开(11.35%)，估值收益率较低的有工银蒙能能源(-1.68%)、嘉实中国电建(1.59%)。P/NAV 方面，整体在 0.48 到 1.75 之间，其中 P/NAV 较高的有嘉实中国电建(1.75)、华夏首创奥莱(1.68)，P/NAV 较低的有易方达广开(0.48)、华夏合肥高新(0.51)。

仅供内部参考，请勿外传

图表 20：本期 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	6.21	48.36		0.98	19.51	16.92
	180201.SZ	平安广州广河	13.01	97.21		0.68	11.83	10.78
	180202.SZ	华夏越秀高速	9.27	99.91		0.80	9.66	8.51
	508018.SH	华夏中国交建	9.30	29.57		0.79	5.15	5.05
	508008.SH	国金中国铁建	6.98	86.91		1.08	13.40	4.89
	508066.SH	华泰江苏交控	7.35	51.43		1.35	11.29	13.67
	508009.SH	中金安徽交控	9.32	56.78		0.87	10.36	9.22
	508007.SH	中金山东高速	4.34	12.90		1.30	9.91	6.15
	508033.SH	易方达深高速	4.14	11.05		1.07	15.07	12.80
	508086.SH	工银河北高速	8.12	95.00		0.89	14.53	7.62
	508069.SH	华夏南京高速	4.55	79.63		1.13	13.64	11.10
	180203.SZ	招商高速公路	4.33	22.70		1.20	11.73	11.23
	508036.SH	平安宁波高投	3.08	89.20		1.01	14.73	12.53
	508020.SH	东方红隧道	2.50	1.23		1.12	42.99	0.00
	508093.SH	易方达北部湾	4.93	60.32		1.00	0.00	3.29
市政环保	180801.SZ	中航首钢绿能	4.25	43.50		1.27	10.23	5.81
	508006.SH	富国首创水务	1.59	33.12		1.23	10.02	11.23
	180701.SZ	银华绍兴水利	2.27	62.50		1.44	5.35	4.41
	508087.SH	国君济南供热	2.69	96.46		1.45	6.08	5.17
清洁能源	180401.SZ	鹏华深圳能源	3.61	35.74		1.08	12.04	6.82
	508028.SH	建投国电投	4.19	57.54		1.21	8.53	8.26
	508096.SH	中航京能光伏	3.84	61.31		1.05	10.95	9.82
	508026.SH	嘉实中国电建	1.59	0.52		1.75	5.41	5.49
	508089.SH	华夏特变电工	3.56	99.81		1.11	11.03	8.27
	508015.SH	中信建投明阳	5.95	96.81		0.99	11.21	12.59
	180402.SZ	工银蒙能能源	-1.68	12.20		1.13	13.77	17.62
	508016.SH	华夏华电能源	2.81	93.31		1.16	5.53	2.50
	508050.SH	华夏中核能源	3.04	47.33		1.24	3.65	1.93
	508030.SH	中航中核汇能	4.17	15.79		0.99	0.00	0.00
	508059.SH	华泰三峡能源	3.91	18.18		1.02	0.00	0.00
产业园区	180101.SZ	博时蛇口产园	9.30	97.05		0.68	6.41	5.55
	508027.SH	东吴苏园产园	8.02	99.76		0.75	7.01	6.25
	508000.SH	华安张江产园	8.43	97.85		0.75	6.19	5.52
	508099.SH	建信中关村	8.02	94.69		0.58	6.27	3.15
	180102.SZ	华夏合肥高新	10.89	96.70		0.51	9.32	3.60
	508021.SH	国君临港产园	6.79	91.12		0.81	4.90	5.69
	508088.SH	国君东久产园	5.65	14.24		1.18	4.46	3.59
	180103.SZ	华夏和达高科	9.93	99.77		0.65	7.12	6.74
	508019.SH	中金科投光谷	11.17	95.01		0.56	8.71	7.21
	508022.SH	博时津开产园	6.20	97.62		1.02	6.35	6.57
	180105.SZ	易方达广开	11.35	91.36		0.48	8.42	6.25
	508003.SH	中金联东产园	6.00	79.77		1.06	5.06	4.98
	508097.SH	华泰南京建邺	6.72	93.01		0.85	5.44	5.83
	508010.SH	中金重庆两江	5.79	81.91		0.93	5.54	5.86
	180106.SZ	广发成都高投	6.95	98.26		0.84	6.20	5.05
	508012.SH	招商上海科创	10.57	94.18		0.60	7.08	7.66
	508092.SH	华夏北京金隅	4.18	95.29		1.06	6.65	6.58
	508080.SH	中金亦庄产园	3.84	90.00		1.03	6.21	6.45
	508039.SH	创金合信首农	3.91	93.44		0.95	11.67	7.49
	508029.SH	建投沈阳软园	8.42	96.86		0.75	17.97	10.18
仓储物流	508056.SH	中金普洛斯	7.48	92.90		0.74	7.63	7.22
	180301.SZ	红土盐田港	6.03	74.22		1.00	4.84	4.38
	508098.SH	嘉实京东仓储	5.96	67.44		1.08	4.45	3.13
	180302.SZ	华夏深国际	6.70	75.24		1.10	4.74	4.79
	180303.SZ	华泰宝湾物流	7.98	98.41		0.84	5.94	6.08
	508048.SH	华安外高桥	5.39	96.99		1.14	4.92	4.87
	508078.SH	中航易商仓储	9.14	94.18		0.86	7.00	7.91
	508084.SH	汇添富九州通	4.47	96.67		1.34	4.22	4.72
	180305.SZ	南方顺丰仓储	5.67	79.32		1.04	4.89	5.99
	508090.SH	中银中外运	5.15	96.11		1.11	4.83	4.89
	180306.SZ	华夏安博仓储	7.22	100.00		0.76	4.75	3.61
保租房	180501.SZ	红土深圳安居	3.19	45.73		1.40	3.09	2.95
	508058.SH	中金厦门安居	4.20	40.83		1.40	2.89	2.26
	508068.SH	华夏北京保障房	3.64	33.13		1.36	2.71	2.48
	508077.SH	华夏华润有巢	4.47	47.54		1.16	3.32	2.83
	508031.SH	国泰宽庭保租房	4.77	45.54		1.28	3.37	3.38
	180502.SZ	招商蛇口保障房	3.14	50.67		1.39	3.29	3.36
	508055.SH	汇添富上海地产	4.10	92.90		1.24	3.73	4.76
	508085.SH	华泰苏州恒泰	3.61	84.59		1.30	3.32	3.92
	180503.SZ	中航昌平保租房	2.95	100.00		1.23	14.50	0.00
消费类	508011.SH	嘉实物美消费	2.24	64.19		1.41	5.46	5.60
	508017.SH	华夏金茂商业	3.70	33.78		1.47	3.95	4.12
	180601.SZ	华夏华润商业	3.51	53.73		1.49	3.88	3.96
	180602.SZ	中金印力消费	5.16	64.40		1.29	4.54	3.41
	508002.SH	华安百联消费	3.57	75.26		1.18	5.53	5.60
	508005.SH	华夏首创奥莱	2.88	4.33		1.68	4.00	4.20
	180603.SZ	华夏大悦城	3.00	74.03		1.38	4.27	5.36
	180605.SZ	易方达华威	3.73	98.15		1.43	5.46	5.27
	180606.SZ	中金绿发商业	4.50	97.13		1.19	4.46	3.49
	508082.SH	中金唯品会	2.42	0.00		1.19	4.30	3.61
	508091.SH	华夏凯德商业	5.30	98.12		0.92	5.08	3.99
	180607.SZ	华夏中海商业	2.88	0.51		0.99	4.34	3.01
数据中心	508060.SH	南方万国数据	2.71	76.31		1.38	4.65	4.40
	180901.SZ	南方润泽科技	3.70	92.77		1.32	6.49	6.17
商业不动产	508602.SH	国泰砂之船商业	4.43	86.96		1.15	0.00	0.00
	508603.SH	中金唯品会商业	4.77	100.00		1.00	0.00	0.00
	508600.SH	汇添富上海商业	5.13	100.00		0.86	0.00	1.15
	508601.SH	建投首农商业	2.90	100.00		0.97	0.00	0.00
	181001.SZ	创金合信北京国资	5.28	100.00		0.80	0.00	0.00

来源：Wind、中泰证券研究所

仅供内部参考，请勿外传

项目审批进展

- 根据交易所公开信息，目前有 56 只 REITs（含扩募）处于发行阶段，包括 4 单产业园项目、5 单清洁能源项目、2 单消费类项目、3 单仓储物流项目、7 单租赁住房项目、3 单高速公路项目、4 单公用事业项目、1 单港口项目、25 单商业、2 单数据中心。

图表 21：本期 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	注册生效	2026/9/22	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	注册生效	2026/9/11	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	注册生效	2026/9/4	广东粤海飞来峡水力发电有限公司	潮州供水枢纽电站
	华安晶澳科技新能源 REIT	已受理	2026/9/18	晶澳太阳能投资（中国）有限公司、朝阳龙盛太阳能发电有限公司	康保晶能项目、朝阳兴华平价上网项目
	国泰海通信义能源新能源 REIT	已受理	2026/9/24	信义光能（芜湖）有限公司	芜湖三山 100MW 光伏电站项目、六安金寨小南京村 150MW 光伏电站项目(估值及预计募集均 16.21 亿元)
消费	华夏华润商业 REIT	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。
	嘉实陶邑消费 REIT	已反馈	2026/9/21	景德镇陶邑文化发展有限公司	陶溪川文创街区
仓储物流	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。
	中金菜鸟仓储物流 REIT	注册生效	2026/9/22	杭州传欣物联网技术有限公司	中国智能骨干网嘉兴园区

仅供内部参考，请勿外传

	嘉实京东仓储物流 REIT（二次扩募）	已反馈	2026/9/7	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。
保租房	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）	已申报	2026/9/29	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。
	国泰海通中国建筑租赁住房 REIT	注册生效	2026/8/13	中建资本管理（上海）有限公司	市场化长租公寓
	中金杭州安居保障性租赁住房 REIT	注册生效	2026/9/4	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
	国泰海通上实租赁住房 REIT	已受理	2026/9/16	上实城开（上海）房屋租赁有限公司	自持的上海多宗保障性租赁住房物业
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	注册生效	2026/8/13	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	注册生效	2026/8/13	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）。
	长城华能燃煤发电 REIT	注册生效	2026/9/20	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	注册生效	2026/9/21	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	已反馈	2026/9/14	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

仅供内部参考，请勿外传

	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	2026/9/18	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	注册生效	2026/8/17	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
	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
	国泰海通棠邦商业不动产 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、璞瑅商街项目
	广发新城吾悦商业 REIT	注册生效	2026/9/3	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
	中金开元旅业 REIT	已反馈	2026/9/6	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	注册生效	2026/9/21	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期豪酒店
	华夏大悦城商业 REIT	已问询	2026/8/21	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	已反馈	2026/9/4	上海浦东软件园股份有限公司	上海浦东软件园

人在草木间

仅供内部参考，请勿外传

	华泰紫金金鹰商业 REIT	已反馈	2026/9/3	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）
	中金中国绿发商业 REIT	已问询	2026/9/18	鲁能集团有限公司、山东绿发商业管理有限公司	济南泉城路贵和购物中心、济南鲁能贵和洲际酒店、上海艾迪逊酒店
	华夏中海商业 REIT	已受理	2026/9/14	中海企业发展集团有限公司	广东佛山南海中心千灯湖环宇城
	国联安泰华城商业 REIT	已受理	2026/9/16	山东大埔置业有限公司、潍坊泰华城商业发展有限公司	潍坊泰华城
	国泰海通鹏瑞利商业 REIT	已受理	2026/9/18	鹏瑞利（四川）企业管理有限公司	成都鹏瑞利青羊广场
	广发新世界商业 REIT	已受理	2026/9/19	上海新世创曜企业管理有限公司	上海香港新世界大厦
	华夏世纪金源商业 REIT	已受理	2026/9/24	北京雅金企业管理有限公司	合肥滨湖方圆荟项目（总建筑面积 37.38 万平方米、可租赁面积 20.22 万平方米，估值 24.04 亿元，预计募集 24.19 亿元）
	华夏凯华商业 REIT	已受理	2026/9/24	凯华（广州）不动产投资有限公司	广州国际轻纺城 AB 区项目（纺织类专业市场，总建筑面积 1.8 万平方米、可租赁面积 1.66 万平方米，总估值 12.37 亿元，预计募集 12.52 亿元）
	汇添富顺联商业 REIT	已受理	2026/9/24	佛山市顺联国际商贸集团有限公司	顺联广场综合体（购物中心及温德姆酒店）、顺联机械城、顺联奥莱购物中心（均位于佛山，总估值 18.41 亿元，预计募集 18.14 亿元）
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

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。

仅供内部参考，请勿外传

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。