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（10.10-10.16）：市场放量企稳，两项目回复反馈调降估值

REITs

核心观点

本周中证 REITs 全收益指数上涨 1.3%，收于 958.7；全周加权日均换手率为 0.38%，较上周提升 0.16pct，日均成交金额为 4.6 亿元，较上周增加 55.7%。政策方面，辽宁省工业和信息化厅就支持高新区高质量发展的政策措施公开征求意见，支持园区运营主体发行基础设施 REITs 拓展融资渠道。项目进展方面，深交所对华夏中海商业 REIT 出具反馈意见，重点关注租金走势、租约集中到期风险及估值假设合理性；东方红申能股份新能源 REIT、嘉实首开商业 REIT 回复反馈意见，底层资产估值分别较首次申报调降 9.0%、14.6%。

行业动态信息

政策及新闻回顾：1）新闻方面，10 月 12 日，《上海证券报》报道，2026 年前三季度注册生效的首发公募 REITs 共 29 只，与 2024 年全年数量持平，为历史同期新高。2）政策方面，10 月 15 日，辽宁省工业和信息化厅就《辽宁省支持高新区高质量发展的若干政策措施（征求意见稿）》公开征求意见，提出支持符合条件的园区运营主体通过发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）等方式拓展融资渠道。

行情回顾：1）本周中证 REITs 全收益指数上涨 1.3%，收于 958.7；全周加权日均换手率为 0.38%，较上周提升 0.16pct，日均成交金额为 4.6 亿元，较上周增加 55.7%；2）本周产权类 REITs 上涨 2.0%，经营权类 REITs 上涨 0.9%；3）REITs 子板块中，仓储物流板块涨幅最大，为 2.7%，高速公路板块涨幅最小，为 0.8%；4）个券中，建信中关村 REIT 涨幅最大，为 9.6%，东方红隧道股份高速公路 REIT 跌幅最大，为-2.3%。

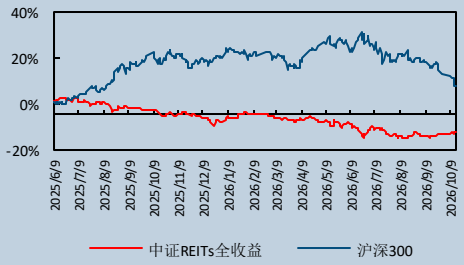
重要公告回顾：1）2 单 REITs 发布收益分配公告。2）银华粤海水务水利 REIT、长城华能燃煤发电 REIT 发布认购申请确认比例公告。3）银华粤海水务水利 REIT 发布基金合同生效公告。4）3 单 REITs 发布不动产项目公司完成权属变更登记公告。5）招商科创 REIT 等 5 单 REITs 发布管理人/运营机构人员变更公告，银华基金发布高级管理人员变更公告；易方达广开产园 REIT、华夏大悦城消费 REIT 更换评估机构。6）中航首钢绿能 REIT 等 5 单 REITs 发布 2026 年第 3 季度经营情况公告。7）中航易商仓储物流 REIT 发布原始权益人变更回收资金投向公告。8）平安西安高科产业园 REIT 公众发售提前结束并比例配售。

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 10 月 17 日

市场表现



相关研究报告

26.10.10	【中信建投 REITs】：REITs 周报（9.25-10.9）：公募新规出台，明确基金投资 REITs 适用证券投资要求
26.09.26	【中信建投 REITs】：REITs 周报（9.19-9.24）：首批两单煤电 REITs 获批，公募 REITs 申报与审核提速
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

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：两单 REIT 回复反馈，华夏中海商业 REIT 收到问询函 12
本周在审项目变更情况 15
本周主要招标信息 16
风险分析 17

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： 华夏中海封闭式商业不动产 REIT 交易所问询函 12
图表 14： 东方红申能股份新能源封闭式基础设施 REIT 估值调整 13
图表 15： 华侨村商街项目估值调整 13
图表 16： 璞瑆商街项目估值调整 14
图表 17： 宋家庄福茂项目估值调整 14
图表 18： 本周在审项目变更情况 15
图表 19： 本周主要招标/拟申报信息 16

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

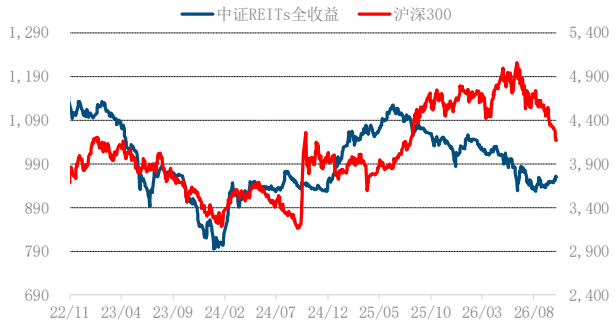
发布时间	来源/机构	新闻/会议/政策	主要内容
10 月 12 日	上海证券报	《底层资产版图持续拓宽 前三季度 29 只 REITs 注册生效》	10 月 12 日，《上海证券报》报道，2026 年前三季度注册生效的首发公募 REITs 共 29 只，与 2024 年全年数量持平，为历史同期新高。公募 REITs 底层资产业态由产业园区、高速公路、仓储物流等逐步拓展至商业不动产、燃煤发电等领域。
10 月 15 日	辽宁省工业和信息化厅	《辽宁省支持高新区高质量发展的若干政策措施（征求意见稿）》	10 月 15 日，辽宁省工业和信息化厅就《辽宁省支持高新区高质量发展的若干政策措施（征求意见稿）》公开征求意见。征求意见稿在“完善金融赋能”部分提出，支持符合条件的园区运营主体通过挂牌上市、发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）等方式拓展融资渠道，意见反馈截止时间为 10 月 31 日。

资料来源：上海证券报、辽宁省工业和信息化厅、中国证监会，中信建投

仅供内部参考，请勿外传

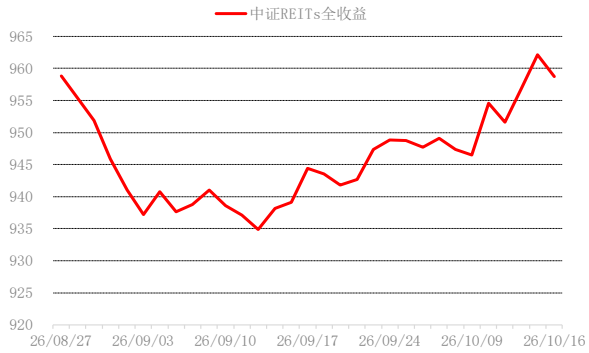
本周市场表现

图表2： REITs 指数总体情况



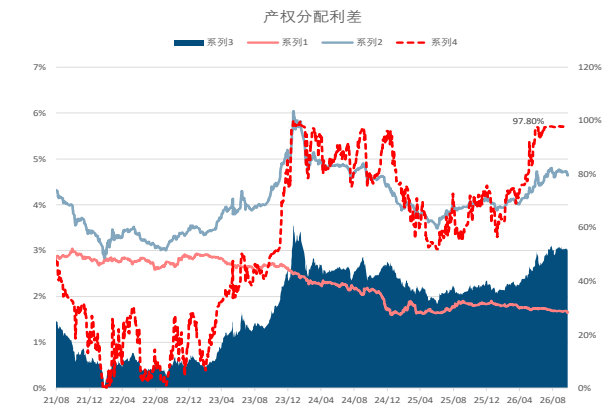
资料来源：Wind，中信建投

图表3： 近 30 个交易日 REITs 指数



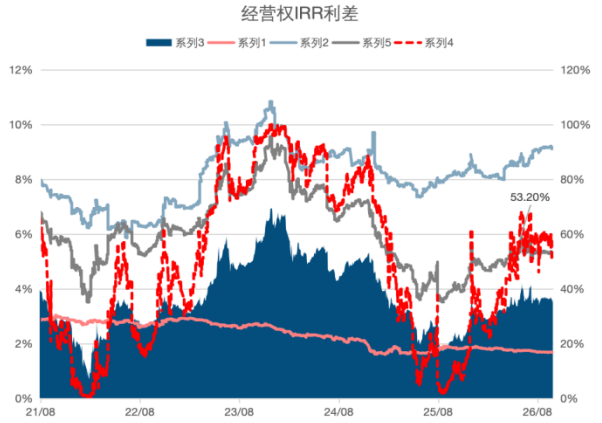
资料来源：Wind，中信建投

图表4： 产权类 REITs 分派率利差历史分位走势



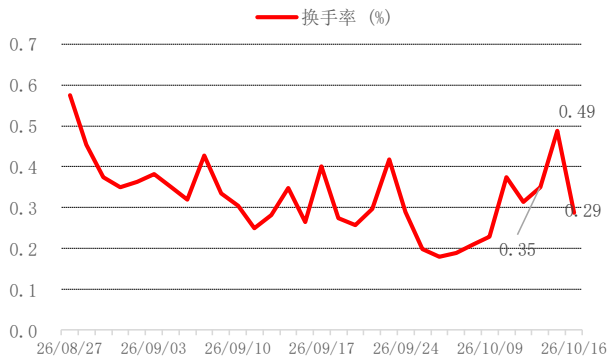
资料来源：Wind，中信建投

图表5： 经营权类 REITs IRR 利差历史分位走势



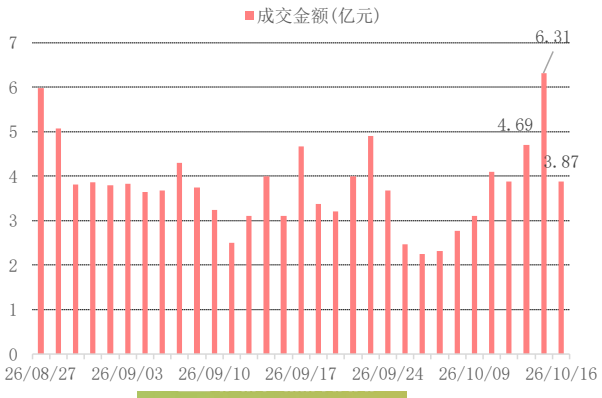
资料来源：Wind，中信建投

图表6： 近 30 个交易日 REITs 换手率



资料来源：Wind，中信建投

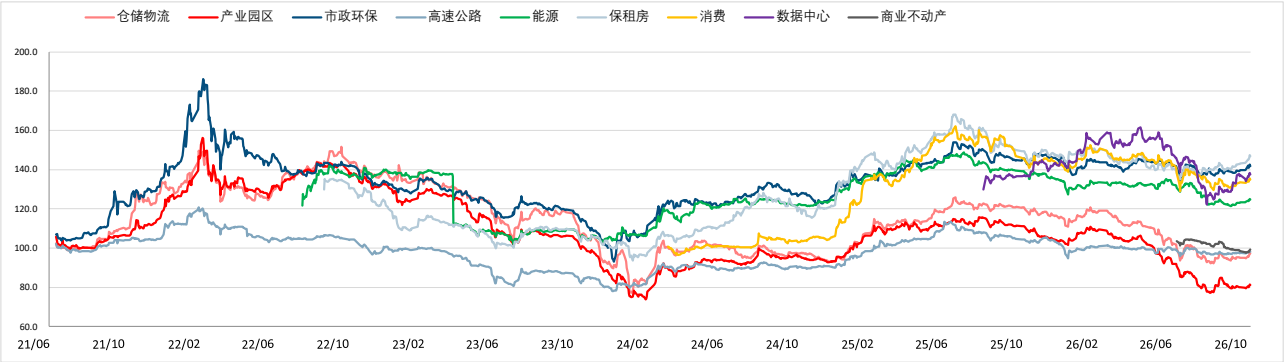
图表7： 近 30 个交易日 REITs 成交金额（亿元）



资料来源：Wind，中信建投

仅供内部参考，请勿外传

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	-12.0%	1.4%	1.9%	97.8%	3.17	0.44%
经营权	-0.3%	0.9%	0.9%	53.2%	1.39	0.29%
仓储物流	-14.5%	2.3%	2.7%	95.5%	0.48	0.37%
产业园区	-22.0%	1.2%	2.0%	97.7%	0.69	0.41%
市政环保	3.3%	1.5%	1.2%	42.7%	0.14	0.32%
高速公路	-0.1%	0.7%	0.9%	60.7%	0.75	0.25%
能源	-3.9%	1.1%	1.0%	58.6%	0.51	0.36%
保租房	-0.6%	2.6%	2.2%	61.2%	0.38	0.31%
消费	-4.3%	1.0%	1.2%	72.9%	1.11	0.54%
数据中心	-4.0%	0.2%	2.6%	69.4%	0.26	0.62%
商业不动产	-0.7%	1.0%	1.9%	88.6%	0.26	0.43%

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）

代码	名称	10月16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)	10月12日周一涨跌幅	10月13日周二涨跌幅	10月14日周三涨跌幅	10月15日周四涨跌幅	10月16日周五涨跌幅	本周收盘价走势	本周成交量
	A. 产权类	1,393	2021-06-21	9.3%	-9.8%	2.0%	4.6%	1.0%	-0.3%	0.6%	0.8%	-0.3%		
	A1产业园区	271	2021-06-21	-21.1%	-24.4%	2.1%	5.9%	1.2%	-0.7%	0.7%	1.1%	-0.4%		
508027.SH	东吴苏园产业REIT	21	2021-06-21	-40.1%	-19.7%	-1.4%	6.0%	0.1%	-1.9%	0.3%	0.8%	-0.7%		
180101.SZ	博时蛇口产园REIT	21	2021-06-21	-36.5%	-22.0%	3.7%	5.5%	2.5%	-0.7%	0.8%	1.8%	-0.7%		
508000.SH	华安张江产业园REIT	18	2021-06-21	-36.7%	-24.9%	0.7%	5.6%	0.5%	-0.7%	1.0%	0.5%	-0.6%		
508099.SH	建信中关村REIT	12	2021-12-17	-60.1%	-35.0%	9.6%	3.7%	6.8%	-0.4%	2.1%	2.4%	-1.5%		
180102.SZ	华夏合肥高新REIT	7	2022-10-10	-53.6%	-37.1%	1.5%	5.8%	1.0%	-0.3%	0.5%	0.6%	-0.3%		
508021.SH	国泰海通临港创新产业园REIT	20	2022-10-13	-17.2%	-23.8%	2.1%	5.5%	0.9%	-0.6%	0.7%	0.8%	0.3%		
508088.SH	国泰海通东久新经济REIT	21	2022-10-14	11.4%	-9.5%	2.5%	4.6%	-0.9%	0.0%	0.6%	1.3%	-0.9%		
180103.SZ	华夏和达高科REIT	8	2022-12-27	-43.3%	-23.0%	3.0%	6.3%	1.2%	-0.2%	0.5%	1.1%	0.3%		
508019.SH	中金湖北科投光谷REIT	8	2023-06-30	-51.3%	-30.6%	4.0%	6.7%	4.6%	-1.7%	1.9%	0.5%	-1.2%		
508022.SH	博时津开产园REIT	12	2024-09-19	4.2%	-26.9%	3.5%	6.3%	1.6%	-0.1%	0.4%	1.6%	0.0%		
180105.SZ	易方达广开产园REIT	9	2024-09-23	-56.4%	-40.7%	0.6%	6.3%	0.7%	-0.3%	0.2%	1.1%	-1.1%		
508003.SH	中金联东科创REIT	16	2024-11-05	-2.0%	-16.8%	1.2%	5.1%	1.3%	-1.3%	1.4%	0.5%	-0.8%		
508097.SH	华泰南京建邺REIT	9	2024-12-03	-16.1%	-23.1%	2.0%	5.8%	1.0%	0.0%	1.0%	0.6%	-0.5%		
508010.SH	中金重庆两江REIT	10	2024-12-11	-4.0%	-13.4%	2.0%	5.7%	1.2%	0.0%	0.1%	1.6%	-0.8%		
180106.SZ	广发成都高投产业园REIT	10	2024-12-19	-20.7%	-24.2%	3.5%	6.4%	1.6%	-0.7%	0.1%	1.8%	0.7%		
508012.SH	招商科创REIT	6	2024-12-31	-42.0%	-36.0%	3.2%	6.5%	0.3%	-0.6%	0.9%	1.9%	0.7%		
508092.SH	华夏金隅智造工场REIT	12	2025-02-26	3.2%	-24.7%	1.3%	6.6%	0.0%	-0.1%	0.2%	1.4%	-0.2%		
508080.SH	中金亦庄产业园REIT	11	2025-06-26	-0.8%	-27.3%	-1.1%	6.3%	-1.1%	-1.4%	0.8%	0.1%	0.5%		
508039.SH	创金合信首农REIT	34	2025-07-25	-6.9%	-28.9%	1.5%	6.6%	1.2%	-1.0%	0.5%	1.1%	-0.3%		
508029.SH	中信建投沈阳国际软件园REIT	8	2025-11-06	-29.2%	-27.7%	1.8%	7.4%	0.8%	-0.9%	0.6%	1.9%	-0.5%		
	A2仓储物流	218	2021-06-21	-9.7%	-16.9%	2.7%	5.4%	1.1%	-0.1%	0.7%	1.2%	-0.2%		
180301.SZ	红土创新盐田港REIT	20	2021-06-21	-8.0%	-9.5%	1.8%	4.3%	1.2%	-0.6%	0.3%	0.7%	0.3%		
508098.SH	嘉实京东仓储基础设施REIT	17	2023-02-08	-4.6%	-5.6%	1.2%	4.2%	0.8%	-0.4%	0.6%	0.6%	-0.4%		
508056.SH	中金普洛斯REIT	45	2021-06-21	-40.4%	-28.3%	2.9%	6.9%	1.7%	-0.2%	0.0%	1.5%	-0.1%		
180302.SZ	华夏深国际REIT	16	2024-07-09	8.0%	-5.5%	4.6%	4.5%	1.4%	0.2%	2.5%	0.8%	-0.4%		
180303.SZ	华泰宝湾物流REIT	10	2024-10-29	-18.5%	-17.0%	4.2%	5.8%	0.5%	-0.1%	2.9%	1.6%	-0.7%		
508048.SH	华安外高桥REIT	12	2024-12-25	6.7%	-18.1%	5.0%	4.7%	1.9%	-1.0%	0.7%	3.5%	-0.1%		
508078.SH	中航易商仓储物流REIT	17	2025-01-24	-21.0%	-28.3%	4.8%	7.1%	0.9%	1.3%	0.2%	1.4%	0.9%		
508084.SH	汇添富九州通医药REIT	16	2025-02-27	34.2%	-5.0%	3.4%	4.1%	1.4%	-0.6%	0.7%	2.3%	-0.5%		
180305.SZ	南方顺丰物流REIT	34	2025-04-21	2.9%	-15.4%	0.9%	5.0%	0.4%	-0.1%	0.7%	0.4%	-0.5%		
508090.SH	中银中外运仓储物流REIT	14	2025-07-29	5.5%	-16.7%	1.9%	4.7%	0.3%	0.7%	0.6%	0.6%	-0.4%		
180306.SZ	华夏安博仓储REIT	19	2025-12-19	-24.2%	-19.7%	2.0%	5.7%	0.9%	0.2%	0.2%	1.2%	-0.6%		
	A3保租房	205	2022-08-31	36.2%	-0.6%	2.1%	3.1%	1.0%	0.0%	0.7%	0.8%	-0.4%		
508058.SH	中金厦门安居REIT	29	2022-08-31	54.3%	-5.8%	1.5%	2.9%	0.7%	-0.1%	0.5%	0.7%	-0.2%		
508068.SH	华夏北京保障房REIT	30	2022-08-31	65.0%	1.3%	2.6%	2.9%	1.0%	-0.4%	0.8%	1.5%	-0.2%		
180501.SZ	红土创新深圳安居REIT	17	2022-08-31	33.1%	-6.3%	1.8%	2.9%	0.8%	0.2%	0.1%	0.5%	0.2%		
508077.SH	华夏基金华润有巢REIT	26	2022-12-09	12.0%	-8.5%	1.4%	3.5%	1.5%	-0.5%	0.6%	1.2%	-1.3%		
508031.SH	国泰海通城投宽庭保租房REIT	39	2024-01-12	27.2%	-0.2%	1.6%	3.3%	0.8%	0.1%	0.7%	0.4%	-0.4%		
180502.SZ	招商基金蛇口租赁住房REIT	18	2024-10-23	35.1%	3.8%	2.1%	3.3%	1.3%	0.3%	0.4%	0.3%	-0.2%		
508055.SH	汇添富上海地产租赁住房REIT	17	2025-03-31	26.8%	-1.8%	3.1%	3.1%	0.9%	0.2%	1.5%	0.6%	-0.1%		
508085.SH	华泰苏州恒泰租赁住房REIT	18	2025-05-21	30.9%	-1.5%	3.3%	2.8%	1.5%	0.3%	1.7%	0.3%	-0.6%		
180503.SZ	中航北京昌保租赁住房REIT	12	2026-04-29	28.1%	28.1%	3.2%	2.9%	0.7%	-0.3%	0.1%	2.7%	0.0%		
	A4消费	379	2024-03-12	27.7%	-6.9%	1.3%	4.3%	0.9%	-0.4%	0.5%	0.6%	-0.4%		
508017.SH	华夏金茂消费REIT	15	2024-03-12	36.0%	-4.4%	3.1%	4.1%	1.6%	0.0%	0.8%	0.6%	-0.1%		
508011.SH	嘉实物美消费REIT	13	2024-03-12	34.2%	-19.6%	1.4%	5.5%	1.4%	-0.8%	0.6%	0.9%	-0.7%		
180601.SZ	华夏华润消费REIT	94	2024-03-14	35.8%	-4.5%	0.8%	3.9%	0.5%	0.1%	-0.2%	0.6%	-0.2%		
180602.SZ	中金印力消费REIT	39	2024-04-30	19.7%	-6.1%	1.7%	4.5%	0.5%	-0.5%	0.9%	0.9%	-0.1%		
508002.SH	华安百联消费REIT	25	2024-08-16	8.2%	-16.1%	-1.1%	5.6%	0.5%	-2.1%	0.8%	1.1%	-1.5%		
508005.SH	华夏首创奥莱REIT	33	2024-08-28	66.6%	3.4%	1.3%	4.2%	0.6%	0.0%	0.3%	0.7%	-0.4%		
180603.SZ	华夏大悦城消费REIT	44	2024-09-20	31.4%	-5.0%	1.9%	4.2%	1.0%	-0.3%	1.5%	0.4%	-0.8%		
180605.SZ	易方达华威市场REIT	21	2025-01-24	40.6%	-10.6%	2.3%	3.9%	1.8%	-0.4%	0.7%	0.3%	-0.1%		
180606.SZ	中金中国绿发消费REIT	18	2025-06-27	15.2%	-12.3%	1.0%	4.2%	1.0%	-2.4%	1.4%	0.9%	0.3%		
508082.SH	中金唯品会奥莱REIT	41	2025-09-12	17.0%	-3.4%	3.1%	4.0%	2.0%	0.3%	0.6%	0.8%	-0.7%		
180607.SZ	华夏中海消费REIT	15	2025-10-31	-2.6%	-8.0%	-1.6%	4.3%	0.4%	-0.5%	0.4%	-0.7%	-1.2%		
508091.SH	华夏凯德消费REIT	21	2025-09-29	-8.1%	-19.5%	0.4%	4.9%	0.6%	0.0%	0.0%	-0.3%	0.2%		
	A5数据中心	90	2025-08-08	30.9%	-8.8%	2.6%	4.0%	1.9%	-0.2%	1.0%	0.5%	-0.5%		
180901.SZ	南方润泽科技数据中心REIT	58	2025-08-08	28.1%	-9.7%	2.1%	4.2%	1.9%	-0.2%	0.8%	0.2%	-0.6%		
508060.SH	南方万国数据中心REIT	33	2025-08-08	35.7%	-7.2%	3.6%	3.8%	1.9%	-0.2%	1.4%	0.9%	-0.4%		
	商业不动产	230	2025-06-18	0.7%	0.7%	1.9%	4.7%	0.7%	-0.2%	0.5%	0.8%	0.2%		
508600.SH	汇添富上海地产商业REIT	35	2026-06-18	-15.2%	-15.2%	-0.4%	5.3%	0.3%	-0.4%	0.0%	0.0%	-0.3%		
508601.SH	中信建投首农商业REIT	29	2026-06-18	-3.8%	-3.8%	0.4%	5.9%	0.2%	-0.3%	0.4%	0.4%	-0.3%		
508602.SH	国泰海通砂之船商业REIT	65	2026-06-18	17.5%	17.5%	3.5%	4.2%	1.1%	0.0%	0.5%	1.5%	0.4%		
508603.SH	中金唯品会商业REIT	78	2026-06-18	0.9%	0.9%	2.2%	4.4%	0.7%	-0.2%	0.8%	0.4%	0.4%		
181001.SZ	创金合信北京国资公司REIT	23	2026-09-03	-17.7%	-17.7%	2.1%	5.1%	0.9%	-0.1%	0.0%	1.2%	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。

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）

代码	名称	10月16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)	10月12日 周一涨跌幅	10月13日 周二涨跌幅	10月14日 周三涨跌幅	10月15日 周四涨跌幅	10月16日 周五涨跌幅	本周收盘价走势	本周成交量
	B. 特许经营权类/经营收益权类	948	2021-06-21	-10.1%	-4.5%	0.9%	9.1%	0.6%	-0.3%	0.5%	0.3%	-0.3%		
	B1市政环保	73	2021-06-21	20.3%	-1.5%	1.2%	6.2%	1.5%	-0.9%	0.6%	0.6%	-0.6%		
508006.SH	富国首创水务REIT	17	2021-06-21	-9.1%	-7.2%	1.9%	11.1%	1.0%	-0.1%	1.2%	0.3%	-0.5%		
180801.SZ	中航首钢绿能REIT	11	2021-06-21	-14.3%	-2.4%	1.0%	5.7%	0.7%	-0.2%	0.2%	1.3%	-0.9%		
180701.SZ	银华绍兴原水水利REIT	24	2024-11-08	40.5%	5.0%	1.6%	4.0%	1.9%	-1.4%	0.8%	0.3%	0.1%		
508087.SH	国泰海通济南能源供热REIT	21	2025-02-17	39.8%	-3.7%	0.2%	5.1%	1.9%	-1.5%	0.3%	0.8%	-1.2%		
	B2高速公路	565	2021-06-21	-20.8%	-5.7%	0.8%	10.5%	0.7%	-0.2%	0.5%	0.2%	-0.4%		
180201.SZ	平安广州广河REIT	49	2021-06-21	-46.5%	-13.2%	2.3%	10.4%	1.0%	-0.5%	1.2%	-0.1%	0.7%		
180202.SZ	华夏越秀高速REIT	14	2021-12-14	-35.0%	-13.3%	2.2%	8.4%	1.0%	0.3%	1.4%	-0.1%	-0.4%		
508001.SH	浙商沪杭甬REIT	24	2021-06-21	-45.9%	-16.6%	-0.9%	16.4%	0.9%	-1.0%	0.9%	-0.7%	-1.0%		
508018.SH	华夏中国交建REIT	58	2022-04-28	-38.4%	9.8%	-0.2%	5.1%	0.4%	-0.3%	0.2%	-0.3%	-0.2%		
508008.SH	国金中国铁建REIT	38	2022-07-08	-21.6%	-5.7%	2.2%	10.6%	0.2%	0.1%	0.3%	1.3%	0.3%		
508066.SH	华泰江苏交控REIT	22	2022-11-15	-28.1%	-3.0%	0.7%	13.6%	0.8%	-0.1%	0.3%	0.1%	-0.3%		
508009.SH	中金安徽交控REIT	60	2022-11-22	-44.5%	-10.1%	1.9%	9.6%	0.9%	-0.5%	0.8%	0.8%	-0.2%		
508007.SH	中金山东高速REIT	32	2023-10-27	7.1%	8.6%	3.0%	6.0%	1.4%	0.3%	1.2%	0.4%	-0.2%		
508033.SH	易方达深高速REIT	18	2024-03-29	-11.6%	-1.1%	0.7%	12.8%	0.4%	-0.1%	0.4%	1.8%	-1.8%		
508086.SH	工银河北高速REIT	43	2024-06-28	-25.4%	-14.6%	0.7%	9.6%	1.3%	-0.6%	0.2%	0.0%	-0.2%		
508069.SH	华夏南京交通高速公路REIT	27	2024-11-01	-1.8%	-17.7%	1.6%	10.9%	0.6%	0.2%	0.5%	0.7%	-0.4%		
180203.SZ	招商高速公路REIT	36	2024-11-21	2.8%	6.1%	-0.1%	9.5%	0.7%	-0.3%	0.3%	0.1%	-0.8%		
508036.SH	平安宁波交投REIT	75	2024-12-26	-7.2%	-13.3%	0.8%	12.8%	0.8%	0.1%	0.2%	0.3%	-0.7%		
508020.SH	东方红隧道股份高速公路REIT	46	2026-04-22	-1.2%	-1.2%	-2.3%	15.7%	0.1%	-0.8%	0.0%	-0.6%	-1.1%		
508093.SH	易方达广西北投高速REIT	25	2026-05-26	0.1%	0.1%	0.5%	8.6%	0.4%	0.3%	0.2%	-0.2%	-0.2%		
	B3能源	309	2023-03-29	2.4%	-3.0%	0.9%	7.3%	0.3%	-0.2%	0.4%	0.3%	-0.1%		
508096.SH	中航京能国际能源REIT	55	2023-03-29	-6.9%	-9.9%	0.2%	7.7%	0.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%		
180401.SZ	鹏华深圳能源REIT	33	2022-07-26	-6.5%	2.6%	1.4%	7.0%	0.4%	-0.5%	0.7%	1.0%	-0.1%		
508028.SH	中信建投国家电投新能源REIT	78	2023-03-29	0.1%	-4.3%	0.6%	2.8%	0.2%	-0.1%	0.6%	0.0%	0.0%		
508026.SH	嘉实中国电建清洁能源REIT	15	2024-03-28	42.1%	-5.3%	1.3%	5.4%	1.3%	-0.6%	0.6%	-0.1%	0.1%		
508089.SH	华夏特变电工新能源REIT	13	2024-07-02	8.2%	-11.2%	2.6%	13.0%	1.1%	-0.4%	0.8%	1.7%	-0.6%		
508015.SH	中信建投明阳智能新能源REIT	11	2024-07-23	-15.0%	-20.8%	3.1%	8.7%	1.5%	-1.0%	2.1%	1.3%	-0.9%		
180402.SZ	工银蒙能清洁能源REIT	10	2024-12-10	-5.5%	-21.6%	3.4%	17.6%	1.8%	-1.1%	1.1%	3.0%	-1.3%		
508016.SH	华夏华电清洁能源REIT	21	2025-08-01	11.1%	-3.2%	1.0%	4.8%	-1.8%	0.0%	0.5%	-0.3%	-0.2%		
508050.SH	华夏中核清洁能源REIT	19	2026-02-02	25.8%	25.8%	-0.2%	3.7%	0.0%	-0.3%	0.0%	-0.1%	0.2%		
508030.SH	中航中核汇能新能源REIT	13	2026-07-28	0.3%	0.3%	1.7%	11.0%	1.1%	0.5%	-0.2%	0.3%	-0.1%		
508059.SH	华泰三峡新能源REIT	41	2026-08-07	2.1%	2.1%	0.3%	13.3%	0.2%	-0.1%	0.0%	0.2%	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。

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
10 月 10 日	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关于不动产项目公司完成权属变更登记的公告	本基金不动产项目公司已完成权属变更登记相关手续。
10 月 12 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关于不动产项目公司完成权属变更登记的公告	已认购“国泰海通资管-中国建筑租赁住房基础设施资产支持专项计划”全部资产支持证券份额，专项计划管理人已取得上海孚茸置业有限公司全部股权，有关权属变更工商登记手续已完成。本次权属变更登记完成后，本基金通过专项计划和项目公司已合法拥有不动产资产。
10 月 13 日	招商科创 REIT	招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理统筹机构上海杨浦科技创业中心有限公司信息披露事务负责人变更的公告	吴冕新任运营管理统筹机构上海杨浦科技创业中心有限公司信息披露事务负责人，胡珊不再担任该职务。运营管理机构未发生变更且运营管理能力稳定。
10 月 14 日	中信建投国家电投新能源 REIT	中信建投国家电投新能源封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理机构高级管理人员变动情况的公告	左成明不再担任运营管理机构国电投江苏海上风力发电有限公司副总经理，王满兼任财务总监。本次变动系正常人事调整，不影响运营管理机构稳定运营管理能力。
10 月 14 日	汇添富九州通医药 REIT	汇添富九州通医药仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理机构高级管理人员变更情况的公告	运营管理机构法定代表人变更为张亮，财务负责人变更为李从青；同时调整公司治理结构，不再设置监事。上述事项系正常人事变动，不涉及负责项目日常运营团队的调整。
10 月 14 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认购申请确认比例结果的公告	本基金战略投资者有效认购申请确认比例为 100%；网下投资者有效认购申请确认比例为 0.56719046%；10 月 8 日公众投资者有效认购申请确认比例为 0.27314478%。
10 月 14 日	华夏北京保障房 REIT	华夏基金管理有限公司关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式	拟分配金额为 43453080.54 元，占截至收益分配基准日可供分配金额的

仅供内部参考，请勿外传

		基础设施证券投资基金收益分配的公告	91.9359%；分红方案为 0.6000 元/10 份基金份额，为 2026 年度第 1 次分红。
10 月 14 日	易方达广开产园 REIT	易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金关于更换评估机构的公告	基金评估机构由深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司更换为北京国友大正资产评估有限公司，相关各方于 10 月 12 日签署《资产评估委托合同》。
10 月 15 日	东方红隧道股份高速公路 REIT	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运营管理机构高级管理人员暨信息披露事务负责人变更情况的公告	徐文钦不再担任运营管理统筹机构上海基础设施建设发展（集团）有限公司副总经理及信息披露事务负责人，周益峰新任副总经理并担任信息披露事务负责人。本次变动系正常人事变动，不影响机构稳定运营管理能力。
10 月 15 日	山证晋中公投瑞阳供热 REIT	山证晋中公投瑞阳供热封闭式基础设施证券投资基金关于不动产项目公司完成权属变更登记的公告	已认购“山证资管-晋中公投瑞阳供热 1 期资产支持专项计划”全部份额，资产支持证券管理人代表专项计划已取得山西瑞璟热力有限责任公司全部股权，有关权属变更工商登记手续已完成。本基金通过专项计划和项目公司已合法拥有不动产项目资产。
10 月 15 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认购申请确认比例结果的公告	本基金网下投资者有效认购申请确认比例为 1.87416499%；公众投资者有效认购申请实际确认比例为 1.153872%。
10 月 16 日	银华粤海水务水利 REIT	银华基金管理股份有限公司关于银华粤海水务水利封闭式基础设施证券投资基金基金合同生效的公告	基金合同于 2026 年 10 月 15 日生效，基金发售总份额为 5 亿份。自基金合同生效之日起，基金管理人正式开始管理本基金。
10 月 16 日	国金中国铁建 REIT	关于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 2026 年第二次分红的公告	本次分红金额为 200000000.00 元，占当期可供分配金额的 98.65%；收益分配基准日为 2026 年 6 月 30 日。
10 月 16 日	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 2026 年第 3 季度经营情况的临时公告	2026 年第 3 季度项目厨余垃圾处置量为 1.38 万吨，同比下降 32.03%；生活垃圾处理量为 26.03 万吨，同比下降 4.21%；结算电量为 8744.56 万千瓦时，同比下降 1.57%；营业收入为 10297.65 万元，同比下降 1.63%。
10 月 16 日	中航易商仓储物流 REIT	中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人	原始权益人调整净回收资金投向，增城项目拟使用金额由 7.07 亿元调减至

仅供内部参考，请勿外传

		变更回收资金使用比例及投向的公告	6.56 亿元，并新增苏州高新区科技城项目，拟使用 0.51 亿元；另有 1.42 亿元用于补充流动资金，回收资金合计 9.45 亿元。本次变更仅涉及原始权益人，对基金收益分配、资产净值及交易价格无实质性影响。
10 月 16 日	中信建投明阳智能新能源 REIT	中信建投明阳智能新能源封闭式基础设施证券投资基金关于 2026 年第 3 季度经营情况的临时公告	2026 年第 3 季度两个项目合计发电量 5021.78 万千瓦时，同比下降 5.18%；结算电量 4879.44 万千瓦时，同比下降 5.19%；结算电费 2667.19 万元，同比下降 3.01%。其中红土井子风电场发电量同比下降 27.68%，主要受风资源偏弱影响。
10 月 16 日	华泰苏州恒泰租赁住房 REIT	华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金经理变更的公告	增聘肖如嘉为基金经理，任职日期为 2026 年 10 月 14 日；莫丹离任，王轶、陈宇峰继续共同管理本基金。本次调整不影响基金管理人履行职责，对基金份额持有人权益无重大影响。
10 月 16 日	银华绍兴原水水利 REIT、银华粤海水务水利 REIT	银华基金管理股份有限公司关于公司高级管理人员变更的公告	银华基金总经理王立新代任首席信息官，邓列军因个人原因离任首席信息官，变动日期为 10 月 14 日。
10 月 17 日	中金重庆两江 REIT	中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金关于 2026 年第 3 季度经营情况的临时公告	截至 2026 年 9 月 30 日项目出租率为 88.35%；第 3 季度租金收缴率为 88.70%，同比提升 21.75 个百分点；前三季度可供分配金额为 4213.50 万元，为同期预测的 103.09%。
10 月 17 日	华夏华电清洁能源 REIT	华夏华电清洁能源封闭式基础设施证券投资基金关于 2026 年 3 季度经营情况的临时公告	2026 年第 3 季度发电量 50487.29 万千瓦时，同比下降 30.47%；结算电费收入 38045.09 万元，同比下降 18.57%；结算电价（含税）0.8720 元/千瓦时，同比上涨 17.36%。发电量下降主要系上年同期基数较高及浙江气电入市后经营策略调整，本期边际利润同比提高约 15.30%。
10 月 17 日	建信中关村 REIT	建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金关于 2026 年第 3 季度经营情况的临时公告	2026 年第 3 季度整体平均月末租金单价为 3.77 元/平方米/天，同比下降 6.91%，其中孵化加速器项目为 2.70 元/平方米/天，同比下降 23.30%；截至 2026 年 9 月 30 日项目出租率为 83.78%，同比提升 9.99 个百分点。

仅供内部参考，请勿外传

10 月 17 日	华夏大悦城消费 REIT	华夏基金管理有限公司关于华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金更换评估机构公告	基金评估机构由深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司更换为深圳市瑞联资产房地产土地评估有限公司，相关各方于 10 月 16 日签署《资产评估委托合同》。
10 月 17 日	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	截至 10 月 16 日，公众投资者累计有效认购已超过初始募集规模上限，10 月 16 日为公众发售最后认购日，自 10 月 17 日起不再接受公众投资者认购申请，采取末日比例配售；战略投资者及网下投资者募集期不变。

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：两单 REIT 回复反馈，华夏中海商业 REIT 收到问询函

10 月 13 日，深交所对华夏中海封闭式商业不动产 REIT 出具问询函。经营财务层面，关注运营净收益先增后降的合理性、停车位续租安排、影院转租赁关联交易定价公允性、特殊条款影响、项目竞争力及租金水平下降趋势，以及 2026—2028 年租约集中到期的现金流影响与保障措施。估值层面，要求说明租金单价确定依据及合理性，论证固定租金增长率、出租率、免租期及收缴率等假设合理性，补充披露其他收入（提成租金、影院租金等）参数依据、成本及资本性支出合理性，并完善评估方法校验及评估结论。

图表13： 华夏中海封闭式商业不动产 REIT 交易所问询函

重点关注问题	反馈意见
项目经营与财务情况	**1.运营收入整体上行但运营净收益先增后降：**补充披露财务指标波动原因及收入、净收益趋势差异的合理性。 **2.停车位经营：**补充披露 400 个停车位租赁期满后的续租安排，以及未续租对停车场收入和项目运营的影响。 **3.关联交易：**补充披露影院转为租赁模式后的定价依据、公允性及与市场或独立第三方价格的差异，揭示运营风险。 **4.特殊条款：**完善转租限制、优先购买、竞争排他、开业率、租金减免及提前退租等条款披露，说明其对运营和处置的影响。 **5.项目竞争力：**比较周边同类项目在定位、业态等方面的差异，说明核心竞争力及竞争态势对出租率、租金和租户稳定性的影响。 **6.租金水平：**补充披露租金单价、坪效及 2026 年一季度主力店和新签专门店租金下降的原因，说明是否具有趋势性。 **7.租约集中到期：**结合 2026—2028 年到期面积及租金收入占比、续租意愿、储备租户和历史去化情况，评估现金流影响并完善保障措施；补充披露沃尔玛等主力店租约及续约情况。
资产评估与估值	**1.租金单价：**结合历史租金、在执行租约及可比项目，说明专门店、主力店和次主力店租金水平的确定依据及合理性，并解释实际分布与评估假设的差异。 **2.固定租金增长率：**结合历史及在执行租约增长率、项目经营指标和可比项目情况，论证专门店 2%—3%、次主力店 2.5%、主力店 1.5%增长率的合理性。 **3.出租率、免租期和收缴率：**结合区域竞争、新增供应、历史出租率、免租及收缴情况和租约到期影响，论证 99%/98.5%出租率、10 天免租期及 99.8%收缴率假设。 **4.其他收入：**论证提成租金及 1%—3%增长率、影院固定租金 45 元/平方米/月及 2.5%递增、推广费 3%增长率等参数的合理性，并披露影院模式调整及租期届满安排。 **5.成本和资本性支出：**结合历史变化论证运营成本预测及按运营收入 2%计提资本性支出的合理性，说明未来大修支出的持续性及与运营年限的匹配性。 **6.评估过程与结论：**结合单位面积价格、首个完整年度 Cap Rate 及可比交易估值参数，论证收入、成本、折现率和资本化率取值，并补充其他评估方法校验情况。

资料来源：深交所，中信建投

10 月 14 日，东方红申能股份新能源封闭式基础设施 REIT 回复反馈意见。评估机构基于审慎性原则，对收入、成本及固定资产期末残值等关键假设进行了调整。其中，固定资产期末残值不再纳入估值，资产评估值由首次申报的 16.11 亿元调整为 14.66 亿元，调整幅度约为-9.00%。

仅供内部参考，请勿外传

图表14： 东方红申能股份新能源封闭式基础设施 REIT 估值调整

估值参数	首次申报版	反馈答复版
固定资产期末残值	纳入期末回收价值；期末金额 8254.86 万元，折现后现值约 2810.78 万元	不再纳入估值；对应现值调整为 0
全周期 IRR	5.72%	5.80%
资产评估值	16.11 亿元	14.66 亿元（调降约 9.00%）

数据来源：上交所，中信建投

10 月 15 日，嘉实首开封闭式商业不动产 REIT 回复反馈意见。评估机构基于审慎性原则，对出租率、固定租金增长率、市场租金、租金收缴率、税前折现率及长期增长率等关键假设进行了调整。参数调整后，宋家庄福茂项目评估值由 3.96 亿元调整为 3.78 亿元，华侨村商街项目由 3.60 亿元调整为 2.60 亿元，璞瑆商街项目由 2.83 亿元调整为 2.49 亿元；三个项目合计评估值由 10.39 亿元调整为 8.87 亿元，较首次申报下降 1.52 亿元，降幅为 14.63%。

图表15： 华侨村商街项目估值调整

估值参数	首次申报版 （评估基准日：2025/9/30）	反馈答复版 （评估基准日：2026/6/30）
出租率	预测期内 1 幢写字楼 2025 年至 2027 年为 100%，2028 年至 2034 年为 98%；2-3 幢南街 2025 年至 2026 年为 100%，2027 年至 2034 年为 98%	预测期内 1 幢写字楼 2026 年至 2031 年为 100%，2032 年为 98%，2033 年至 2035 年为 95%；2-3 幢南街 2026 年至 2028 年为 93.8%，2029 年至 2035 年为 92.1%
固定租金增长率	1 幢固定租金增长率：2025 年至 2027 年不增长，2028 年至 2034 年为 2.5%； 2-3 幢固定租金增长率：2025 年不增长，2026 年至 2034 年地下部分为 1.5%，其余部分为 2.5%	1 幢固定租金增长率：2026 年至 2032 年不增长，2033 年至 2035 年为 2.5%； 2-3 幢固定租金增长率：2026 年至 2027 年不增长，2028 年至 2035 年地下部分为 1.5%，其余部分为 2028 年 1.5%、2029 年至 2030 年 2.0%、2031 年至 2035 年 2.5%
市场租金	1 幢市场租金单价和 2-3 幢平均租金单价假设设置为 381 元/平方米/月和 156.52 元/平方米/月	1 幢市场租金单价和 2-3 幢平均租金单价假设设置为 198 元/平方米/月和 151.91 元/平方米/月
收缴率	99%，剩余 1%的款项将由次年收回	87%，剩余 13%的款项将由次年收回
税前折现率	5.75%	5.00%
长期增长率	2.25%	2.00%
估值金额	3.60 亿元	2.60 亿元（降幅 27.78%）

数据来源：上交所，中信建投

仅供内部参考，请勿外传

图表16： 璞瑎商街项目估值调整

估值参数	首次申报版 （评估基准日：2025/9/30）	反馈答复版 （评估基准日：2026/6/30）
出租率	预测期内 2025 年至 2034 年为 95.5%	预测期内 2026 年至 2035 年为 95.0%
固定租金增长率	地上部分（银行、餐饮、商业、教育等业态）固定租金 2025 年不增长，2026 年至 2034 年增长率为 2.5%；地下部分（健身业态）固定租金 2025 年不增长，2026 年至 2034 年增长率为 1.5%	地上部分（银行、餐饮、商业、教育等业态）为 2026 年至 2027 年不增长，2028 年为 1.5%，2029 年至 2030 年为 2.0%，2031 年至 2035 年为 2.5%；地下部分（健身业态）为 2026 年至 2027 年不增长，2028 年至 2035 年增长率为 1.5%
市场租金	平均市场租金单价假设为 211.49 元/平方米/月	平均市场租金单价假设为 189.39 元/平方米/月
收缴率	99%，剩余 1%的款项将由次年收回	91%，剩余 9%的款项将由次年收回
税前折现率	5.75%	5.00%
长期增长率	2.25%	2.00%
估值金额	2.83 亿元	2.49 亿元（降幅 12.01%）

数据来源：上交所，中信建投

图表17： 宋家庄福茂项目估值调整

估值参数	首次申报版 （评估基准日：2025/9/30）	反馈答复版 （评估基准日：2026/6/30）
出租率	预测期内 2025 年至 2032 年为 98%，2033 年至 2034 年为 96%	预测期内 2026 年至 2035 年为 96.5%
固定租金增长率	主力店固定租金增长率 2025 年至 2026 年不增长，2027 年至 2034 年为 2%；专门店固定租金增长率 2025 年至 2026 年不增长，2027 年至 2029 年为 4%，2030 年至 2034 年为 3%	主力店固定租金增长率 2026 年不增长，2027 年至 2035 年为 1.30%；专门店固定租金增长率 2026 年不增长，2027 年至 2028 年为 1.5%，2029 年为 2.0%，2030 年为 2.5%，2031 年至 2035 年为 3%
市场租金	首层专门店市场租金单价和全场平均租金单价假设设置为 375 元/平方米/月和 187.96 元/平方米/月	首层专门店市场租金单价和全场平均租金单价假设设置为 370 元/平方米/月和 190.99 元/平方米/月
抽成租金	抽成租金收入为固定租金收入的 7.5%	抽成租金收入为固定租金收入的 6.0%
收缴率	99%，剩余 1%的款项将由次年收回	93%，剩余 7%的款项将由次年收回
税前折现率	6.00%	5.00%
长期增长率	2.25%	2.00%
估值金额	3.96 亿元	3.78 亿元（降幅 4.55%）

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18： 本周在审项目变更情况

受理日期	2026/7/13	2026/3/2	2026/9/10
更新日期	2026/10/14	2026/10/15	2026/10/13
交易所	上交所	上交所	深交所
当前审核状态	已反馈	已反馈	已问询
REITs 类别	新发项目	新发项目	新发项目
REITs 名称	东方红申能股份新能源封闭式基础设施证券投资基金	嘉实首开封闭式商业不动产证券投资基金	华夏中海封闭式商业不动产证券投资基金
主要原始权益人	申能新能源（青海）有限公司	北京首都开发股份有限公司	中海企业发展集团有限公司
项目类型	能源基础设施	商业不动产	商业不动产
底层资产	乌兰县华扬晟源新能源有限公司 20 万千瓦风电项目	宋家庄福茂项目、华侨村商街项目、璞瑎商街项目	佛山千灯湖环宇城
资产估值（亿元）	14.66	8.87	15.03
基金存续期	自基金合同生效之日起 15 年	自基金合同生效之日起 33 年	自基金合同生效之日起 27 年
类别	特许经营类	产权类	产权类
主要收入来源	发电收入	租金收入及物业管理费收入	租金收入、物业管理收入及其他收入
基金管理人	上海东方证券资产管理有限公司	嘉实基金管理有限公司	华夏基金管理有限公司

资料来源：各 REITs 公告，中信建投

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

仅供内部参考，请勿外传

本周主要招标信息

图表19： 本周主要招标/拟申报信息

招标人	日期	主要信息
陕西水务发展集团有限公司	2026 年 10 月 12 日	招标项目：陕西水务发展集团供水公募 REITs 基金管理人及财务顾问联合体
		投标截止时间：2026 年 11 月 03 日
北京首钢基金有限公司	2026 年 10 月 10 日	中标项目：首钢基金公募 REITs 财务顾问
		中标人：华泰联合证券有限责任公司

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