仅供内部参考，请勿外传！

中金杭州安居 REIT 上市，多单 REITs 更新发售进展

-公募 REITs 行业周报

REITs

证券研究报告/行业定期报告

2026 年 10 月 24 日

评级：无评级

分析师：陈希瑞

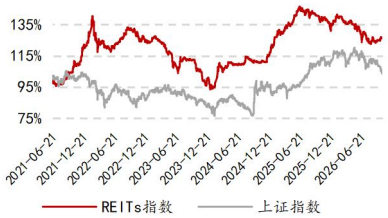
执业证书编号：S0740524070002

Email：chenxr@zts.com.cn

基本状况

上市公司数	90
行业总市值(亿元)	2346.48
行业流通市值(亿元)	1316.66

行业-市场走势对比



相关报告

1、《REITs 纳入证券管理，公募增量资金可期》2026-10-11

2、《粤海双水利枢纽，优质水电赋新能——银华粤海水务水利 REIT 投资价值分析》2026-09-23

3、《定量解码，REITs 走势由什么驱动？》2026-08-17

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

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

报告摘要

■ **本周行情回顾：**

本周 REITs 指数下跌 0.11%，沪深 300 累计下跌 1.57%，中证红利指数下跌 3.26%，中证全债指数上涨 0.12%，中债 1 年期国债指数上涨 0.02%，中债 10 年期国债指数上涨 0.12%，中证转债指数上涨 1.86%。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-0.30、-0.45、0.13，与沪深 300、中证红利相关性分别为 0.40、-0.16。

■ **行业基本情况：**

重点事件：（1）中金杭州安居宁巢 REIT 于 10 月 23 日上市交易。（2）国泰海通中建租赁住房、银华粤海水务水利 REIT 均定于 10 月 28 日上市。（3）汇添富上海地产租赁住房（扩募）等 6 单 REITs 审核状态更新为“已反馈”；红土创新星河集团等 4 单 REITs 更新为“已问询”。(4)华泰华住安住 REIT 网下有效认购申请确认比例为 76.21%，公众末日确认比例为 59.11%。（5）平安西安高科产业园 REIT 网下有效认购申请确认比例为 100%，公众末日确认比例为 92.94%。（6）广发新城吾悦商业 REIT 公众投资者发售部分提前结束募集并进行比例配售。（7）嘉实中国电建清洁能源 REIT 发布收益分配公告。(8)华夏越秀高速等 8 单 REITs 披露 9 月主要运营数据。(9)多单 REITs 发布三季度经营情况临时公告。（10）华夏中海消费等 3 单 REITs 发布召开投资者开放日公告。

本周交易：本周周内交易金额为 23.9 亿（+4.8%），日均换手率为 0.4%（+0.0pct），其中，高速公路 4.9 亿(+29.6%)、0.3%(+0.1pct)，生态环保 0.7 亿(-3.0%)、0.3%(0.0pct)，清洁能源 3.2 亿(+26.4%)、0.4%(+0.2pct)，产业园区 3.1 亿(-10.6%)、0.3%(0.0pct)，仓储物流 2.1 亿(-10.6%)、0.3%(0.0pct)，保租房 3.8 亿(+98.9%)、4.3%(+4.0pct)，消费类 4.4 亿(-21.2%)、0.4%(-0.1pct)，数据类 1.0 亿(-18.9%)、0.5%(-0.1pct)，商业类 0.8 亿(-40.5%)、0.3%(-0.2pct)。

■ **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
本周市场动态 3
2. 本周市场表现 8
本周主要指数市场表现 8
本周 REITs 市场价格表现 8
本周 REITs 及对应股票板块表现 12
本周 REITs 市场交易情况 14
本周 REITs 估值情况 14
项目审批进展 16
投资观点 19
风险提示 19

图表目录

图表 1： 本周 REITs 公告汇总 3
图表 2： 本周 REITs 分红公告汇总 6
图表 3： 本周 REITs 运营数据汇总 7
图表 4： 本周主要指数市场表现 8
图表 5： REITs 与股市相关性 8
图表 6： REITs 与债券的走势情况 8
图表 7： REITs 指数整体表现 10
图表 8： 本周 REITs 市场表现 11
图表 9： REITs 指数与对应板块相关性 12
图表 10： 高速公路 REITs 及相关板块整体表现 12
图表 11： 市政环保 REITs 及相关板块整体表现 12
图表 12： 清洁能源 REITs 及相关板块整体表现 13
图表 13： 产业园区 REITs 及相关板块整体表现 13
图表 14： 仓储物流 REITs 及相关板块整体表现 13
图表 15： 保租房 REITs 及相关板块整体表现 13
图表 16： 消费类 REITs 及相关板块整体表现 13
图表 17： 数据中心 REITs 及相关板块整体表现 13
图表 18： 本周各个板块 REITs 交易情况 14
图表 19： 本周 REITs 估值情况 15
图表 20： 本周 REITs 项目审批进展 16

仅供内部参考，请勿外传！

1.主要事件梳理

本周市场动态

■ （1）中金杭州安居宁巢 REIT 于 10 月 23 日上市交易。（2）国泰海通中建租赁住房、银华粤海水务水利 REIT 均定于 10 月 28 日上市。（3）汇添富上海地产租赁住房（扩募）等 6 单 REITs 审核状态更新为“已反馈”；红土创新星河集团等 4 单 REITs 更新为“已问询”。（4）华泰华住安住 REIT 网下有效认购申请确认比例为 76.21%，公众末日确认比例为 59.11%。（5）平安西安高科产业园 REIT 网下有效认购申请确认比例为 100%，公众末日确认比例为 92.94%。（6）广发新城吾悦商业 REIT 公众投资者发售部分提前结束募集并进行比例配售。（7）嘉实中国电建清洁能源 REIT 发布收益分配公告。（8）华夏越秀高速等 8 单 REITs 披露 9 月主要运营数据。（9）多单 REITs 发布三季度经营情况临时公告。（10）华夏中海消费等 3 单 REITs 发布召开投资者开放日公告。

图表 1：本周 REITs 公告汇总

时间	主体	文件名称	内容
2026-10-19	中金山东高速 REIT	关于中金山高集团高速公路封闭式基础设施证券投资基金份额解除限售的公告	于 10 月 19 日发布基金份额解除限售的公告，场内解除限售的生效时间为 2026 年 10 月 27 日。本次战略配售份额上市流通前，可在二级市场直接交易的本基金流通份额 188,280,000 份，占本基金全部基金份额的 47.07%。本次战略配售份额于 2026 年 10 月 27 日解禁后，可流通份额合计为 320,000,000 份，占本基金全部基金份额的 80.00%（本次解除限售份额合计 131,720,000 份）。
2026-10-19	汇添富上海地产 REIT（扩募）	-	项目审核动态更新为“已反馈”。
2026-10-19	国泰海通上实租赁住房 REIT	-	项目审核动态更新为“已反馈”。
2026-10-19	嘉实首开商业 REIT	-	项目审核动态更新为“已反馈”。
2026-10-19	国泰海通鹏瑞利商业 REIT	-	项目审核动态更新为“已问询”。
2026-10-20	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上市交易公告书	于 10 月 20 日发布上市交易公告书，自 2026 年 10 月 23 日起在深圳证券交易所上市交易，上市交易代码为 180505，发行基金总份额 300,000,000 份，本次上市交易份额为 89,753,169 份（不含有锁定安排份额，另有锁定安
2026-10-20	华泰华住安住 REIT	关于华泰紫金华住安住封闭式商业不动产证券投资基金公众投资者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 10 月 19 日起至 2026 年 10 月 20 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 10 月 19 日提前结束，10 月 20 日起不再接受公众投资者认购申请。对 10 月 19 日的公众投资者认购申请采用“末日比例配售”原则予以部分确认，确认比例及回拨机制（如有）将另行公告。战略投资者和网下投资者的募集期限保持不变。
2026-10-20	国联安泰华城商业 REIT	-	项目审核动态更新为“已反馈”。

仅供内部参考，请勿外传！

2026-10-20	建信天津临港港口 REIT	-	项目审核动态更新为“已反馈”。
2026-10-19	红土创新星河集团 REIT	-	项目审核动态更新为“已问询”。
2026-10-19	华夏华润置地 REIT	-	项目审核动态更新为“已问询”。
2026-10-21	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认购申请确认比例的公告	该基金发售基金份额为 4 亿份，初始战略配售基金份额为 2.7556 亿份（占发售份额总数的 68.890%，13 家战略投资者已全额缴款），有效认购申请确认比例为 100%；网下发
2026-10-21	汇添富上海地产租赁住房 REIT	关于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收到上海证券交易所受理反馈意见的公告	发布产品变更暨扩募份额上市申请收到上海证券交易所受理反馈意见的公告，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 10 月 19 日收到上交所出具的《关于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及汇添富资本-上海地产租赁住房 2 号资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让申请受理反馈意见》，需基金管理人和资产支持证券管理
2026-10-21	嘉实中国电建清洁能源 REIT	关于嘉实中国电建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 31,200,000.00 元，占截止本次收益分配基准日可供分配金额的 99.34%。分红方案为 0.7800 元/10 份基金份额。权益登记日为 2026 年 10 月 23 日，场内除息日为 2026 年 10 月 26 日，场外除息日为 2026 年 10 月 23 日；场内现金红利发放日为 2026 年 10 月 29 日，场外现金红利发放日为 2026 年 10 月 27 日。权益分派期间（10 月 21 日至 10 月 23 日）暂停跨系统转托管业务。
2026-10-21	中金山东高速 REIT	关于中金山高集团高速公路封闭式基础设施证券投资基金份额解除限售的提示性公告	于 10 月 21 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 10 月 27 日。本次战略配售份额上市流通前，可在二级市场直接交易的本基金流通份额 188,280,000 份，占本基金全部基金份额的 47.07%。本次战略配售份额于 2026 年 10 月 27 日解禁后，可流通份额合计为 320,000,000 份，占本基金全部基金份额的 80.00%（本次解除限售份额合计 131,720,000 份，与 10 月 19 日解除限售公告一致；按 10 月 19 日收盘价 7.994 元/份测算，2026 年度年化净现金流分派率预测值约 6.15%）。
2026-10-21	工银蒙能清洁能源 REIT	工银瑞信蒙能清洁能源封闭式基础设施证券投资基金关于 2026 年第三季度经营情况的临时公告	公布 2026 年第三季度经营情况的临时公告，2026 年第三季度项目发电量 5,464.25 万千瓦时，同比减少 20.57%；电费收入（不含税）1,322.24 万元，同比减少 31.88%。其中华晨风电项目发电量 4,443.87 万千瓦时（同比-14.90%）、结算电量 4,245.52 万千瓦时（同比-13.03%）、收入 1,073.70 万元（同比-24.85%）；恒泽风电项目发电量 1,020.38 万千瓦时（同比-38.42%）、结算电量 979.75 万千瓦时（同比-39.28%）、收入 248.55 万元（同比-51.47%）。变动原因主要为区域风资源季节性波动（平均风速同比下降 8.45%/12.20%）及蒙西电网辅助服务考核费用上升、储能容量补偿费增加等电价政策调整因素。

仅供内部参考，请勿外传！

2026-10-21	嘉实京东仓储基础设施REIT	关于嘉实京东仓储基础设施REIT基金经理变更的公告	原基金经理魏晨熙因个人原因于2026年10月21日离任，增聘基金经理王丹宜。王丹宜证券从业8年，曾先后担任长江证券股份有限公司债券与结构融资部资产证券化承销经理、华西证券股份有限公司债券业务总部债券业务经理、五矿证券有限公司投资银行事业部债券承销副总裁，2023年7月加入嘉实基金管理有限公司，现任公募REITs业务部经理。变更后本基金由王丹宜、方秋实、于金行、张卓共同管理。
2026-10-22	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认购申请确认比例结果的公告	该基金发售基金份额为5亿份，初始战略配售基金份额为3.6亿份（占发售份额总数的72%，20家战略投资者均已全额缴款），有效认购申请确认比例为100%；网下发售的初始基金份额为0.98亿份（占扣除向战略投资者配售部分后发售数量的70%），有效认购申请确认比例为76.20528771%（11家网下投资者管理的21个有效报价配售对象有效认购1.286亿份，实行全程比例配售，认购倍数约1.31倍）；向公众投资者发售的份额为0.42亿。
2026-10-22	华夏中海消费REIT	关于举办华夏中海消费封闭式基础设施证券投资基金投资者开放日活动的公告	计划于2026年10月30日13:00-15:00举行投资者开放日活动，本基金基金经理、原始权益人及运营管理机构相关业务负责人将参与；活动地点为佛山映月湖环宇城项目（广东省佛山市南海区桂城街道石龙南路6号映月湖环宇城1号门）；参与方式为项目现场参观、会议座谈，投资者可于10月28日17:00前扫码报名（每家机构限报2人），经审核后凭确认函参加。
2026-10-22	广发新世界商业REIT	-	项目审核动态更新为“已反馈”。
2026-10-20	华安晶澳科技新能源REIT	-	项目审核动态更新为“已问询”。
2026-10-23	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上市交易提示性公告	首日上市，2026年10月23日，收盘价为3.678元，日变动为+20.59%，交易金额为13,020.59万元，换手率为39.59%（按本次上市交易份额89,753,169份口径计算；当日成交量355,339手即35,533,900份，盘中最高3.725元/最低3.608元，较发行价3.050元/份上涨20.59%）。
2026-10-23	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上市交易公告书	于10月23日发布上市交易公告书，自2026年10月28日起在上海证券交易所上市交易，上市交易代码为508095（场内简称“中建住房”），发行基金总份额500,000,000份，本次上市交易份额为149,999,902.00份（不含有锁定安排份额），发行价为2.735元/份。底层资产为中建•幸孚+公寓（上海松江店）租赁住房项目。
2026-10-23	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上市交易公告书	于10月23日发布上市交易公告书，自2026年10月28日起在深圳证券交易所上市交易，上市交易代码为180702，发行基金总份额500,000,000份，本次上市交易份额为150,000,000份（不含有锁定安排份额，有限售期安排份额350,000,000份、24家战略投资者已全额缴款占70%），发行价为3.451元/份。发售日期为10月8日至10月12日，募集期间净认购金额1,725,499,998.56元。

仅供内部参考，请勿外传！

2026-10-23	广发新城吾悦商业 REIT	关于广发新城吾悦封闭式商业不动产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为 2026 年 10 月 22 日起至 2026 年 10 月 27 日（含），因截至 10 月 22 日公众投资者累计有效认购规模已超过本次公众投资者的初始募集规模上限，公众投资者募集期提前结束，10 月 22 日为公众投资者最后认购日，自 10 月 23 日起不再接受公众投资者的认购申请。基金管理人将对公众投资者有效认购申请采用“全程比例配售”的原则予以部分确认，未获配部分的认购款项将在募集期结束后退还；回拨（如有）及配售比例将另行公告，最终配售结果将在基金合同生效公告中披露。战略投资者和网下投资者的募集期限保持不变（10 月 22 日至 10 月 27 日）。
2026-10-23	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关于不动产项目公司对外借入款项的公告	与兴业银行股份有限公司上海分行签署《固定资产借款合同》，获批借款额度合计 25,515.00 万元（18,105.00 万元+7,410.00 万元），用于置换存量银行贷款及归还关联方借款。借款期限 15 年，利率按 5 年期以上 LPR 减 65 个基点确定（季度重定价，放款后首季度利率 2.85%/年），按季付息，第 15 年还本 90.5%。借款规模对应基准日资产评估值的比例为 15%，以项目不动产房产及土地使用权抵押担保。本次借款有助于提升基金分派率：考虑借款情形下 2026 年/2027 年预计分派率（年化）4.73%/5.15%，较无借款情形分别提升 0.24/0.31 个百分点。
2026-10-23	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举办 2026 年第 1 次投资者开放日活动的公告	计划于 2026 年 10 月 30 日（星期五）9:00-12:30 举行 2026 年第 1 次投资者开放日活动，原始权益人及运营管理机构将参与项目现场调研及现场会议；活动地点为广西北投南南高速公路有限公司（项目公司）、不动产项目现场；参与方式为项目现场调研、现场会议。投资者可发送报名邮件至 508093@efunds.com.cn，报名截止 10 月 28 日 17:00，每家机构限报 2 人。
2026-10-23	中航京能国际能源 REIT	中航京能国际能源封闭式基础设施证券投资基金关于举办投资者开放日活动的公告	计划于 2026 年 10 月 29 日（星期四）9:30-16:30 举行投资者开放日活动，原始权益人代表、运营管理机构代表及基金经理将参与现场会议及项目现场调研；活动地点为云南省保山市腾冲市猴桥镇苏家河口水电站、松山河口水电站项目现场；参与方式为现场会议、项目现场调研。投资者可发送报名及预征集问题邮件至 IR_REITs@avicfund.cn 或扫码报名，报名截止 10 月 26 日 17:00，每家机构限报 2 人、总人数原则上不超过 25 人。

数据来源：wind、基金公告、中泰证券研究所

图表 2：本周 REITs 分红公告汇总

时间	主体	文件名称	内容
2026-10-21	嘉实中国电建清洁能源 REIT	关于嘉实中国电建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，基准日 2026 年 6 月 30 日，拟分配金额 31,200,000.00 元，占可供分配金额 99.34%；分红方案 0.7800 元/10 份。权益登记日 10 月 23 日，场内除息日 10 月 26 日，场外除息日 10 月 23 日；场内现金红利发放日 10 月 29 日，场外现金红利发放日 10 月 27 日。

数据来源：wind、基金公告、中泰证券研究所

仅供内部参考，请勿外传！

图表 3：本周 REITs 运营数据汇总

时间	主体	文件名称	内容
2026-10-19	华夏越秀高速 REIT	华夏越秀高速公路封闭式基础设施证券投资基金关于二〇二六年九月主要运营数据的公告	湖北汉孝高速 9 月日均收费车流量 36,911 辆次（环比-9.3%，同比+11.8%），2026 年累计日均 35,496 辆次（累计同比+2.1%）；路费收入当月 2,080 万元（环比-9.2%，同比+13.9%），2026 年累计 17,823 万元（累计同比+3.8%）。同比增长系中秋假期错位，环比下降系暑运结束。
2026-10-20	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九月主要运营数据的公告	杭州湾跨海大桥 9 月日均收费车流量 58,656 辆次（环比-1.53%，同比+4.57%），2026 年累计日均 54,169 辆次（累计同比-4.51%）；通行费收入当月 19,805 万元（环比-2.07%，同比+5.04%），2026 年累计 163,938 万元（累计同比-3.78%）。
2026-10-20	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 9 月主要运营数据的公告	安徽亳阜高速 9 月日均收费车流量 19,159 辆次（环比-10.3%，同比+20.3%），2026 年累计日均 18,619 辆次（累计同比+19.1%）；路费收入当月 4,460 万元（环比-6.0%，同比+12.6%），2026 年累计 38,638 万元（累计同比+14.6%）。环比下降系 8 月暑运高峰基数及中秋货运车流减少；同比增加系周边路网持续完善及引流效果显现。
2026-10-21	东方红隧道股份高速公路 REIT	东方红隧道股份高速公路封闭式基础设施证券投资基金关于二〇二六年九月主要运营数据的公告	钱江隧道 9 月日均收费车流量 50,122 辆次（环比+2.43%，同比+10.41%），2026 年累计日均 45,585 辆次（累计同比+46.40%）；通行费收入当月
2026-10-21	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九月主要运营数据的公告	沪苏浙高速 9 月日均收费车流量 51,653 辆次（环比-9.51%，同比+21.07%），2026 年累计日均 50,751 辆次（累计同比+14.32%）；路费收入当月 4,281.03 万元（环比-9.73%，同比+19.99%），2026 年累计 38,288.52 万元（累计同比+15.52%）。同比增加系区域经济恢复、中秋国庆拼假出行，及李家巷枢纽至浙皖省界 9 月 21 日通车引流。
2026-10-23	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 9 月主要运营数据的公告	益常高速 9 月日均收费车流量 49,964 辆次(环比-14.3%,同比+9.8%),2026 年累计日均 48,105 辆次（累计同比+1.2%）；通行费收入当月 3,112.57 万元（环比-13.0%，同比+7.2%），2026 年累计 27,552.95 万元（累计同比+2.2%）。环比下降系暑期出行高峰结束。
2026-10-23	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 9 月主要运营数据的公告	兰海高速广西南宁那南段 9 月日均收费车流量 30,134 辆次（环比-25.3%,同比+4.2%),2026 年累计日均 30,591 辆次(累计同比-0.7%);通行费收入当月 2,637.82 万元
2026-10-23	平安广州广河 REIT	平安广州交投广河高速公路封闭式基础设施证券投资基金关于二〇二六年九月主要运营数据的公告	广河高速广州段 9 月日均收费车流量 157,638 辆次（环比-4.68%，同比+14.66%），2026 年累计日均 144,236 辆次（累计同比+4.16%）；路费收入当月 6,677 万元（环比-13.84%，同比+10.92%），2026 年累计 56,925 万元（累计同比-0.10%）。

仅供内部参考，请勿外传！

数据来源：wind、基金公告、中泰证券研究所

2. 本周市场表现

本周主要指数市场表现

- 本周 REITs 指数下跌 0.11%，沪深 300 累计下跌 1.57%，中证红利指数下跌 3.26%，中证全债指数上涨 0.12%，中债 1 年期国债指数上涨 0.02%，中债 10 年期国债指数上涨 0.12%，中证转债指数上涨 1.86%。

图表 4：本周主要指数市场表现

	名称	现价	周变动(%)	年初至今涨幅(%)	上市至今涨幅(%)	近一周走势	近一月走势
000001.SH	上证综指	3690.48	-0.69	-7.01	4.69		
000300.SH	沪深300指数	4105.33	-1.57	-11.33	-19.54		
000922.CSI	中证红利指数	5398.82	-3.26	-1.91	7.76		
000852.SH	中证1000指数	6734.55	0.79	-11.33	-1.88		
h11001.CSI	中证全债指数	269.12	0.12	3.74	28.08		
000012.SH	上证国债指数	231.57	0.02	3.08	24.05		
CBA14103	中债1年期国债指数	138.05	0.02	0.59	6.37		
CBA04503	中债10年期国债指数	134.27	0.12	2.50	14.45		
CBA02003	中债企业债总指数	87.76	0.00	-0.90	0.20		
000832.CSI	中证转债	456.87	1.86	-7.12	21.44		
801280.SI	房地产（申万）	2493.61	-0.48	-11.96	-12.72		
932006.CSI	中证REITs(收盘)	702.40	-0.22	-9.79	-29.76		
932047.CSI	中证REITs(收盘)全收益	957.63	-0.11	-5.17	-4.24		

来源：Wind、中泰证券研究所

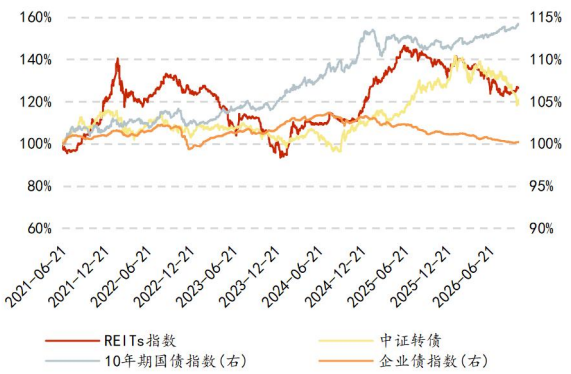
- 公募 REITs 区别于股、债、汇等资产，但因资本利得和分红等特性又具备股性和债性的特征。前者体现在二级市场价格的波动，后者体现在有稳定的高比例分红，在收益表现上和股市、债市的相关度呈现差异化特征，是分散投资风险、优化投资组合表现的合意标的。上市以来 REITs 与十年期国债、一年期国债、中证转债相关性分别为-0.30、-0.45、0.13，与沪深 300、中证红利相关性分别为 0.40、-0.16。

图表 5：REITs 与股市相关性



来源：Wind，中泰证券研究所

图表 6：REITs 与债券的走势情况



来源：Wind，中泰证券研究所

本周 REITs 市场价格表现

- 本周，高速公路 REITs 指数下跌 0.70%，产业园区 REITs 指数下跌 0.64%，仓储物流 REITs 指数上涨 1.31%，市政环保 REITs 指数下跌 0.10%，清洁能源

仅供内部参考，请勿外传！

REITs 指数下跌 0.44%，保租房 REITs 指数上涨 0.93%，消费 REITs 指数下跌 0.21%，数据中心 REITs 指数上涨 0.75%。

仅供内部参考，请勿外传！

图表 7：REITs 指数整体表现



来源：Wind、中泰证券研究所

- 本周 39 支 REITs 上涨，3 支持平，48 支下跌，整体下跌 0.11%，其中中金杭州安居宁巢涨幅最大为 20.59%，工银蒙能能源跌幅最大为 4.92%，同期沪深 300 下跌 1.57%，中证红利指数下跌 3.26%，中证全债指数上涨 0.12%，中债 1 年期国债指数上涨 0.02%，中债 10 年期国债指数上涨 0.12%，中证转债指数上涨 1.86%。

仅供内部参考，请勿外传！

图表 8：本周 REITs 市场表现

资产类型	代码	名称	收盘价/元	日变动(%)	近一周变动(%)	近一月变动(%)	年初至今涨幅(%)	近一周走势	近一月走势
高速公路	508001.SH	浙商沪杭甬	4.807	0.04	1.91	2.28	-6.27		
	180201.SZ	平安广州广河	6.921	-0.26	-0.60	1.63	-7.64		
	180202.SZ	华夏越秀高速	4.626	-0.32	0.30	1.23	-8.05		
	508018.SH	华夏中国交建	5.684	-0.61	-1.78	-1.75	12.00		
	508008.SH	国金中国铁建	6.944	-0.10	-2.33	-1.31	-3.40		
	508066.SH	华泰江苏交控	5.455	0.00	-0.64	1.19	7.89		
	508009.SH	中金安徽交控	6.029	0.37	-0.18	1.69	-5.00		
	508007.SH	中金山东高速	7.884	0.03	-1.39	5.06	12.83		
	508033.SH	易方达深高速	5.939	-0.79	-1.56	-1.03	6.65		
	508086.SH	工银河北高速	4.228	-0.31	-0.52	0.67	-11.43		
	508069.SH	华夏南京高速	5.390	0.32	0.71	2.59	-9.03		
	180203.SZ	招商高速公路	7.092	-0.07	-1.29	-0.94	12.82		
	508036.SH	平安宁波高投	7.406	-0.71	-1.33	-0.94	-5.76		
	508020.SH	东方红隧道	4.660	-0.21	0.78	-1.83	10.50		
	508093.SH	易方达北部湾	8.256	-0.41	-0.05	0.41	3.36		
市政环保	180801.SZ	中航首钢绿能	11.467	-0.19	-0.02	2.43	1.85		
	508006.SH	富国首创水务	3.356	-0.44	-0.21	1.05	2.67		
	180701.SZ	银华绍兴水利	3.957	0.05	-0.43	2.91	6.24		
	508087.SH	国君济南供热	10.504	0.02	0.46	1.95	1.17		
清洁能源	180401.SZ	鹏华深圳能源	5.500	-0.18	-0.27	1.97	6.57		
	508028.SH	建投国电投	9.750	-0.49	-0.56	2.21	0.70		
	508096.SH	中航京能光伏	9.090	-0.11	-0.16	3.06	-1.54		
	508026.SH	嘉实中国电建	3.805	0.05	0.11	0.74	-1.48		
	508089.SH	华夏特变电工	4.179	0.22	-0.41	4.03	-5.31		
	508015.SH	中信建投明阳	5.354	-0.45	-1.76	3.37	-12.97		
	180402.SZ	工银蒙能能源	4.794	0.50	-4.92	6.94	-12.65		
	508016.SH	华夏华电能源	4.238	0.52	0.67	3.69	2.93		
	508050.SH	华夏中核能源	6.306	-0.06	-0.02	-0.21	28.17		
	508030.SH	中航中核汇能	6.595	0.08	-0.71	2.14	-0.36		
	508059.SH	华泰三峡能源	8.160	0.00	-0.27	0.49	1.83		
产业园区	180101.SZ	博时蛇口产园	1.469	0.55	0.14	3.80	-18.51		
	508027.SH	东吴苏园产园	2.281	0.00	-1.81	-5.43	-16.65		
	508000.SH	华安张江产园	1.860	0.11	-1.74	3.92	-22.28		
	508099.SH	建信中关村	1.256	-1.41	-1.72	6.44	-34.95		
	180102.SZ	华夏合肥高新	1.012	-0.30	-0.49	1.61	-35.38		
	508021.SH	国君临港产园	3.447	0.79	1.09	7.55	-18.66		
	508088.SH	国君东久产园	3.356	-1.21	-0.71	3.76	-4.97		
	180103.SZ	华夏和达高科	1.559	-1.52	-2.01	-0.76	-21.16		
	508019.SH	中金科技光谷	1.219	0.08	-4.62	1.08	-30.57		
	508022.SH	博时津开产园	2.515	-0.28	0.64	4.44	-23.46		
	180105.SZ	易方达广开	1.093	-0.64	-2.50	-3.27	-39.29		
	508003.SH	中金联东产园	3.130	0.10	-1.20	1.16	-14.66		
	508097.SH	华泰南京建邺	2.200	1.29	2.61	4.51	-16.73		
	508010.SH	中金重庆两江	2.557	2.32	4.45	10.64	-6.16		
	180106.SZ	广发成都高投	2.495	0.52	0.65	1.51	-21.29		
	508012.SH	招商上海科创	1.840	0.00	-0.92	4.72	-34.84		
	508092.SH	华夏北京金隅	2.911	-0.21	-0.61	1.53	-22.96		
	508080.SH	中金亦庄产园	2.662	0.00	-1.33	-0.56	-24.30		
	508039.SH	创金合信首农	3.445	0.00	0.38	-2.38	-24.26		
	508029.SH	建投沈阳软园	2.591	-0.27	0.04	3.72	-22.04		
仓储物流	508056.SH	中金普洛斯	2.361	0.43	1.77	3.65	-23.60		
	180301.SZ	红土盐田港	2.150	0.00	1.61	4.93	-5.25		
	508098.SH	嘉实京东仓储	3.362	-0.09	0.24	3.17	-2.39		
	180302.SZ	华夏深国际	2.736	1.37	1.79	5.11	-0.37		
	180303.SZ	华泰宝湾物流	3.390	-0.26	2.36	9.71	-11.45		
	508048.SH	华安外高桥	2.975	0.13	-0.10	4.38	-12.26		
	508078.SH	中航易商仓储	2.087	-0.24	0.48	12.20	-25.09		
	508084.SH	汇添富九州通	3.950	-0.25	1.70	5.33	-1.48		
	180305.SZ	南方顺丰仓储	3.406	0.24	0.65	1.95	-11.45		
	508090.SH	中银中外运	3.502	0.14	1.27	8.32	-11.45		
	180306.SZ	华夏安博仓储	4.741	-0.59	2.20	6.23	-12.37		
保租房	180501.SZ	红土深圳安居	3.305	0.12	0.00	3.67	-4.41		
	508058.SH	中金厦门安居	4.074	-0.56	1.52	6.34	-1.50		
	508068.SH	华夏北京保障房	4.149	-0.26	1.67	7.37	4.95		
	508077.SH	华夏华润有巢	2.699	-0.55	-0.33	3.02	-6.62		
	508031.SH	国泰宽庭保租房	3.928	-0.28	1.21	3.64	4.69		
	180502.SZ	招商蛇口保障房	3.660	-0.79	-0.65	6.15	5.53		
	508055.SH	汇添富上海地产	3.498	0.37	1.24	9.66	1.74		
	508085.SH	华泰苏州恒泰	3.595	0.00	0.42	5.86	0.19		
	180503.SZ	中航昌平保租房	2.967	0.61	0.00	4.66	28.05		
	180505.SZ	中金杭州安居宁巢	3.678	20.59	20.59	20.59	20.59		
消费类	508011.SH	嘉实物美消费	3.192	-0.25	-0.22	2.08	-15.25		
	508017.SH	华夏金茂商业	3.668	-0.62	0.99	3.70	0.50		
	180601.SZ	华夏华润商业	9.371	-0.12	-0.04	2.01	-1.92		
	180602.SZ	中金印力消费	3.885	-0.26	-0.44	4.02	-4.79		
	508002.SH	华安百联消费	2.481	-0.36	-1.66	-1.65	-13.95		
	508005.SH	华夏首创奥莱	4.118	0.15	0.17	2.98	7.45		
	180603.SZ	华夏大悦城	4.346	-0.55	-0.48	3.06	-2.63		
	180605.SZ	易方达华威	4.231	-0.91	-0.61	4.03	-8.39		
	180606.SZ	中金绿发商业	3.642	-0.38	0.03	3.23	-8.08		
	508082.SH	中金唯品会	4.082	0.05	0.22	9.00	-0.53		
	508091.SH	华夏凯德商业	5.295	0.09	0.82	0.28	-16.13		
	180607.SZ	华夏中海商业	5.101	0.73	-0.84	2.00	-5.25		
数据中心	508060.SH	南方万国数据	4.115	-0.51	1.06	7.95	-2.40		
	180901.SZ	南方润泽科技	5.799	-0.70	0.59	7.73	-4.07		
商业不动产	508602.SH	国泰砂之船商业	6.492	-0.02	-0.08	2.12	17.37		
	508603.SH	中金唯品会商业	3.895	-0.13	0.33	1.41	1.22		
	508600.SH	汇添富上海商业	3.435	-0.58	-0.95	-3.38	-15.11		
	508601.SH	建投首农商业	2.885	-0.38	-0.52	-2.00	-4.25		
	181001.SZ	创金合信北京国资	2.329	-0.13	0.00	-4.12	-17.73		

来源：Wind、中泰证券研究所

仅供内部参考，请勿外传！

本周 REITs 及对应股票板块表现

- REITs 上市以来仓储物流 REITs 指数与对应板块相关性较强，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、0.61、0.39、0.31、0.09、-0.21、-0.25、-0.52。

图表 9：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	0.23	0.27
市政环保 REITs 指数	证监会生态环保和治理	0.31	0.11	-0.70
清洁能源 REITs 指数	清洁能源指数	-0.52	0.13	-0.79
产业园区 REITs 指数	园区开发(长江)	-0.25	-0.25	0.22
仓储物流 REITs 指数	仓储物流(申万)	0.69	-0.18	-0.38
保租房 REITs 指数	房屋租赁指数	0.09	0.73	0.45
消费 REITs 指数	大消费指数	0.39	0.02	-0.63
数据中心 REITs 指数	数据中心指数	0.61	-0.47	-0.58

来源：Wind、中泰证券研究所

图表 10：高速公路 REITs 及相关板块整体表现



来源：Wind，中泰证券研究所

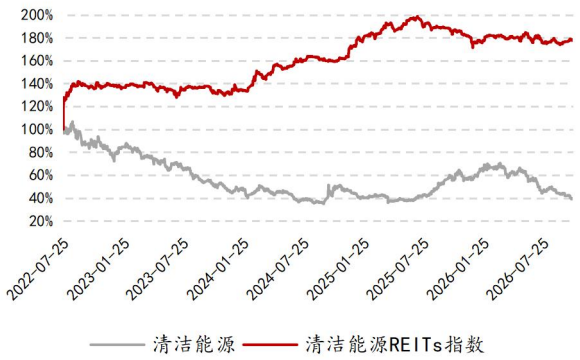
图表 11：市政环保 REITs 及相关板块整体表现



来源：Wind，中泰证券研究所

仅供内部参考，请勿外传！

图表 12：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 13：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 14：仓储物流 REITs 及相关板块整体表现



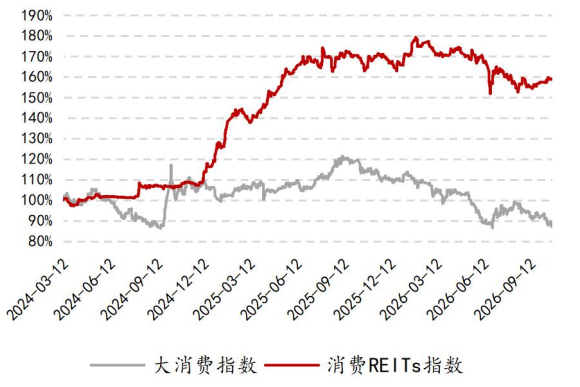
来源：Wind，中泰证券研究所

图表 15：保租房 REITs 及相关板块整体表现



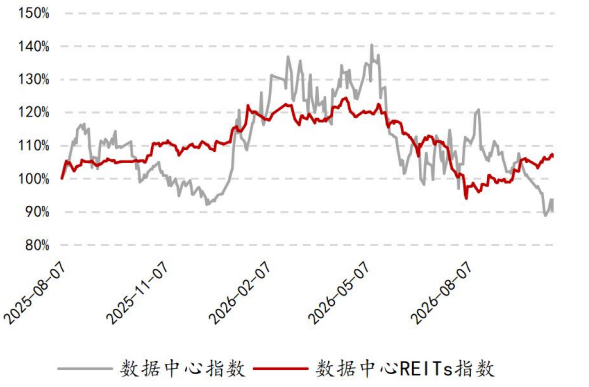
来源：Wind，中泰证券研究所

图表 16：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 17：数据中心 REITs 及相关板块整体表现



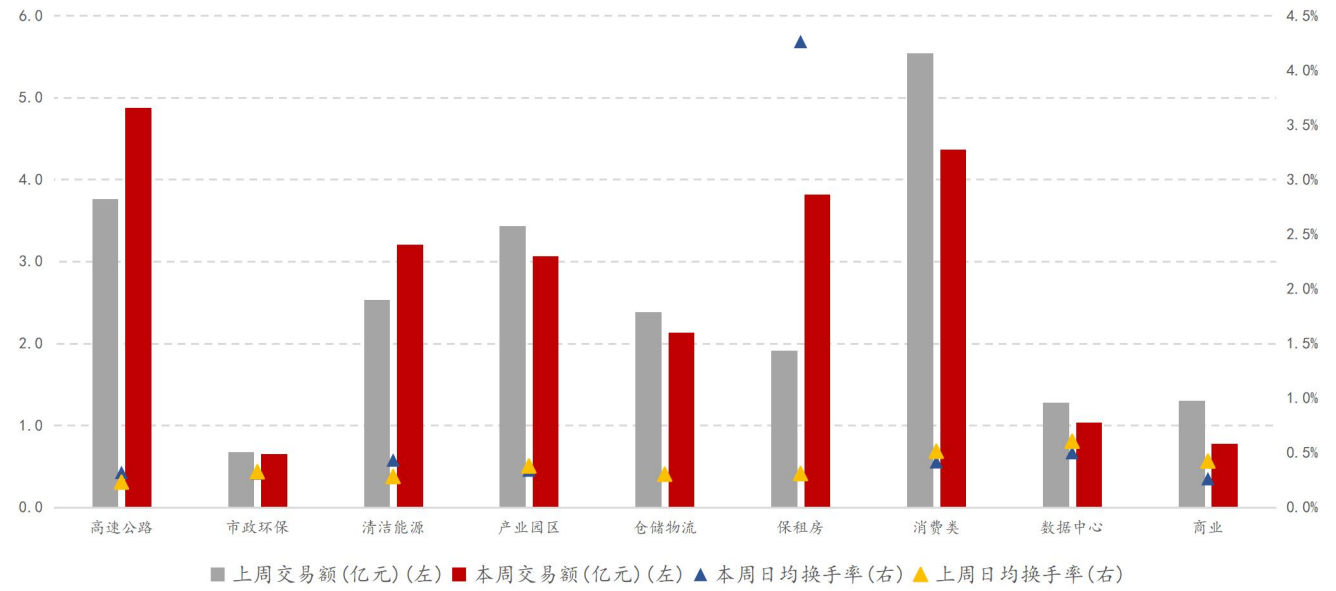
来源：Wind，中泰证券研究所

仅供内部参考，请勿外传！

本周 REITs 市场交易情况

- 本周周内交易金额为 23.9 亿（+4.8%），日均换手率为 0.4%（+0.0pct），其中，高速公路 4.9 亿（+29.6%）、0.3%(+0.1pct)，生态环保 0.7 亿（-3.0%）、0.3%(0.0pct)，清洁能源 3.2 亿(+26.4%)、0.4%(+0.2pct)，产业园区 3.1 亿（-10.6%）、0.3%(0.0pct)，仓储物流 2.1 亿(-10.6%)、0.3%(0.0pct)，保租房 3.8 亿(+98.9%)、4.3%(+4.0pct)，消费类 4.4 亿(-21.2%)、0.4%(-0.1pct)，数据类 1.0 亿(-18.9%)、0.5%(-0.1pct)，商业类 0.8 亿(-40.5%)、0.3%(-0.2pct)。

图表 18：本周各个板块 REITs 交易情况



来源：Wind、中泰证券研究所

本周 REITs 估值情况

- 本周中债估值收益率在-1.28%到 12.80%之间，其中估值收益率较高的有平安广州广河(12.80%)、易方达广开(11.73%)，估值收益率较低的有工银蒙能能源(-1.28%)、富国首创水务(1.44%)。P/NAV 方面，整体在 0.47 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(1.70)，P/NAV 较低的有易方达广开(0.47)、华夏合肥高新(0.51)。



仅供内部参考，请勿外传！

图表 19：本周 REITs 估值情况

资产类型	代码	名称	中债估值收益率(%)	中债估值历史分位数(%)	本周中债估值收益率走势	P/NAV	年化派息率	股息率TTM
高速公路	508001.SH	浙商沪杭甬	5.71	43.50		1.00	19.16	16.61
	180201.SZ	平安广州广河	12.80	94.17		0.69	11.62	10.59
	180202.SZ	华夏越秀高速	8.94	99.29		0.81	9.46	8.32
	508018.SH	华夏中国交建	9.60	36.65		0.78	5.26	5.16
	508008.SH	国金中国铁建	7.06	87.61		1.02	14.13	10.92
	508066.SH	华泰江苏交控	7.71	56.69		1.34	11.38	13.78
	508009.SH	中金安徽交控	9.48	58.32		0.87	10.38	9.24
	508007.SH	中金山东高速	4.18	12.02		1.32	9.76	6.06
	508033.SH	易方达深高速	4.50	27.12		1.06	15.27	12.97
	508086.SH	工银河北高速	8.00	93.85		0.89	14.39	7.54
	508069.SH	华夏南京高速	4.88	82.15		1.16	13.30	10.82
	180203.SZ	招商高速公路	4.72	33.57		1.18	11.95	11.44
	508036.SH	平安宁波高投	3.20	92.96		1.01	14.77	12.56
	508020.SH	东方红隧道	2.90	22.22		0.99	48.88	11.25
	508093.SH	易方达北部湾	5.00	87.30		1.00	0.00	3.27
市政环保	180801.SZ	中航首钢绿能	4.14	40.54		1.29	10.12	5.74
	508006.SH	富国首创水务	1.44	27.85		1.24	9.89	11.08
	180701.SZ	银华绍兴水利	2.15	54.63		1.46	5.27	3.20
	508087.SH	国君济南供热	2.58	92.92		1.47	5.99	5.10
清洁能源	180401.SZ	鹏华深圳能源	3.35	31.26		1.10	11.82	6.70
	508028.SH	建投国电投	4.17	57.06		1.21	8.50	8.23
	508096.SH	中航京能光伏	3.83	61.68		1.05	10.92	9.80
	508026.SH	嘉实中国电建	1.60	0.17		1.75	5.41	3.39
	508089.SH	华夏特变电工	3.26	99.23		1.13	10.83	8.11
	508015.SH	中信建投明阳	5.64	96.02		1.01	10.98	12.33
	180402.SZ	工银蒙能能源	-1.28	16.83		1.11	14.10	18.04
	508016.SH	华夏华电能源	2.64	90.94		1.15	5.58	5.37
	508050.SH	华夏中核能源	3.09	67.94		1.24	3.65	1.92
	508030.SH	中航中核汇能	4.24	21.05		1.00	0.00	0.00
	508059.SH	华泰三峡能源	3.98	45.45		1.02	0.00	0.00
产业园区	180101.SZ	博时蛇口产园	9.11	97.05		0.69	6.24	5.40
	508027.SH	东吴苏园产园	8.40	100.00		0.72	7.28	6.49
	508000.SH	华安张江产园	8.84	98.64		0.73	6.41	5.72
	508099.SH	建信中关村	7.70	93.99		0.61	5.94	2.99
	180102.SZ	华夏合肥高新	10.87	96.91		0.51	9.25	3.58
	508021.SH	国君临港产园	6.66	84.06		0.83	4.79	5.56
	508088.SH	国君东久产园	5.58	9.96		1.17	4.51	6.03
	180103.SZ	华夏和达高科	9.90	100.00		0.66	7.05	6.67
	508019.SH	中金科技光谷	11.43	96.58		0.55	8.84	7.32
	508022.SH	博时津开产园	5.88	95.68		1.06	6.11	6.33
	180105.SZ	易方达广开	11.73	93.95		0.47	8.64	6.41
	508003.SH	中金联东产园	6.16	85.52		1.04	5.16	5.08
	508097.SH	华泰南京建邺	6.48	92.53		0.88	5.25	5.62
	508010.SH	中金重庆两江	5.26	70.66		1.00	5.17	5.47
	180106.SZ	广发成都高投	6.84	97.02		0.85	6.10	4.97
	508012.SH	招商上海科创	10.39	94.94		0.61	6.91	7.47
	508092.SH	华夏北京金隅	4.25	97.51		1.06	6.68	6.61
	508080.SH	中金亦庄产园	4.18	91.43		1.01	6.36	6.60
	508039.SH	创金合信首农	3.76	91.89		0.96	11.52	7.39
	508029.SH	建投沈阳软园	8.38	96.86		0.76	17.80	10.08
仓储物流	508056.SH	中金普洛斯	7.18	89.78		0.76	7.44	8.61
	180301.SZ	红土盐田港	5.81	65.52		1.04	4.68	4.24
	508098.SH	嘉实京东仓储	5.94	66.98		1.07	4.47	4.22
	180302.SZ	华夏深国际	6.36	68.62		1.16	4.48	4.53
	180303.SZ	华泰宝湾物流	7.51	96.14		0.90	5.57	5.70
	508048.SH	华安外高桥	5.10	92.73		1.18	4.72	4.67
	508078.SH	中航易商仓储	8.65	92.59		0.91	6.61	7.47
	508084.SH	汇添富九州通	4.15	83.33		1.41	4.01	4.48
	180305.SZ	南方顺丰仓储	5.62	77.78		1.05	4.84	5.93
	508090.SH	中银中外运	4.95	90.27		1.15	4.68	4.73
	180306.SZ	华夏安博仓储	6.99	100.00		0.78	4.60	3.50
保租房	180501.SZ	红土深圳安居	3.12	42.50		1.43	3.03	2.90
	508058.SH	中金厦门安居	4.06	37.40		1.45	2.79	2.18
	508068.SH	华夏北京保障房	3.47	16.25		1.40	2.63	3.86
	508077.SH	华夏华润有巢	4.43	46.76		1.17	3.29	2.80
	508031.SH	国泰宽庭保租房	4.67	33.44		1.31	3.28	3.30
	180502.SZ	招商蛇口保障房	3.04	41.03		1.42	3.22	3.29
	508055.SH	汇添富上海地产	3.79	77.22		1.32	3.48	4.45
	508085.SH	华泰苏州恒泰	3.40	63.28		1.36	3.17	2.84
	180503.SZ	中航昌平保租房	2.84	1.28		1.27	14.07	0.00
	180505.SZ	中金杭州安居宁巢	3.58	100.00		1.21	0.00	0.00
消费类	508011.SH	嘉实物美消费	2.23	63.85		1.41	5.45	5.59
	508017.SH	华夏金茂商业	3.62	30.07		1.49	3.90	4.07
	180601.SZ	华夏华润商业	3.46	52.37		1.50	3.84	3.93
	180602.SZ	中金印力消费	5.08	64.40		1.31	4.49	3.37
	508002.SH	华安百联消费	3.95	77.11		1.14	5.70	5.78
	508005.SH	华夏首创奥莱	2.81	2.47		1.70	3.96	4.15
	180603.SZ	华夏大悦城	2.88	70.78		1.40	4.21	4.24
	180605.SZ	易方达华威	3.57	98.68		1.46	5.33	3.90
	180606.SZ	中金绿发商业	4.54	98.21		1.18	4.47	3.51
	508082.SH	中金唯品会	2.26	0.00		1.21	4.21	3.54
	508091.SH	华夏凯德商业	5.21	98.12		0.93	5.01	3.94
	180607.SZ	华夏中海商业	2.98	1.54		0.98	4.38	3.04
数据中心	508060.SH	南方万国数据	2.68	70.68		1.39	4.62	4.37
	180901.SZ	南方润泽科技	3.66	92.37		1.33	6.41	6.10
商业不动产	508602.SH	国泰砂之船商业	4.29	60.87		1.17	0.00	0.00
	508603.SH	中金唯品会商业	4.69	91.30		1.01	0.00	0.00
	508600.SH	汇添富上海商业	5.28	100.00		0.84	0.00	1.17
	508601.SH	建投首农商业	3.04	100.00		0.96	0.00	0.00
	181001.SZ	创金合信北京国资	5.12	100.00		0.82	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 59 只 REITs（含扩募）处于发行阶段，包括 4 单产业园项目、8 单清洁能源项目、3 单消费类项目、3 单仓储物流项目、6 单租赁住房项目、3 单高速公路项目、2 单公用事业项目、1 单港口项目、27 单商业项目、2 单数据中心项目。

图表 20：本周 REITs 项目审批进展

项目类型	名称	所处阶段	更新时间	主要原始权益人	基础资产
产业园区	博时蛇口产业园 REIT（二次扩募）	已问询	2026/7/15	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	2026/10/14	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	已问询	2026/10/20	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）
	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
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
	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
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
	嘉实京东仓储物流	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

仅供内部参考，请勿外传！

	REIT（二次扩募）				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）	已反馈	2026/10/19	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
	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	已反馈	2026/10/19	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）。
	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	2026/10/20	天津临港港务集团有限公司	天津临港工业港区 2、3 号粮油码头工程项目和天津临港经济区粮油物流中心一期工程项目。
商业	华安锦江商业不动产 REIT	注册生效	2026/6/23	上海锦江资产管理有限公司	位于全国 18 座城市的 21 家“锦江都城”品牌酒店
	华安陆家嘴商业不动产 REIT	注册生效	2026/6/22	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	品耀前滩项目,T1 办公楼项目、商场北区及西区项目、商场东区及南区项目
	华夏凯德商业不动产 REIT	注册生效	2026/6/22	CAPITALAND MALL ASIA LIMITED 等	深圳来福士项目、绵阳涪城项目
	华夏银泰百货商业不动产 REIT	已反馈	2026/10/8	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	已反馈	2026/6/26	泛全有限公司,上海国际汽车城	嘉亭荟城市生活广场一期项目

仅供内部参考，请勿外传！

	不动产 REIT			新安亭联合发展有限公司	
	嘉实首开商业 REIT	已反馈	2026/10/19	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	2026/10/19	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	注册生效	2026/9/30	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	2026/10/19	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	深圳南山区深圳太子广场、江苏昆山招商花园城
	广发海珠城发商业 REIT	已问询	2026/7/22	瑶溪文化投资（广州）有限公司	广州海珠国际会展中心朗豪酒店
	华夏大悦城商业 REIT	已问询	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	汇智国际商业中心
	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、济南贵和洲际酒店、上海艾迪逊酒店
	华夏中海商业 REIT	已问询	2026/10/13	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	已反馈	2026/10/20	山东大墉置业有限公司、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	已问询	2026/10/19	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	已反馈	2026/10/22	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
	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
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）	已问询	2026/8/10	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

仅供内部参考，请勿外传！

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。

中泰证券股份有限公司 事先未经本公司书面授权
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。