www.research.cicc.com

本轮修复进度几何？——REITs 周报（10.19-10.23）



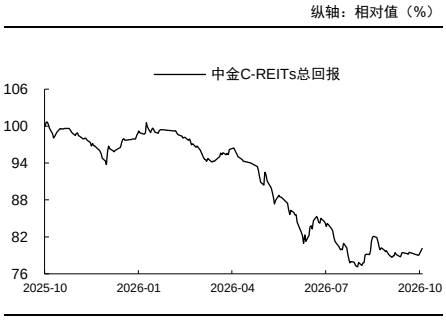
张星星 分析员
固定收益
SAC 执证编号：S0080524020008
xingxing.zhang@cicc.com.cn



裴佳敏 分析员
不动产与空间服务
SAC 执证编号：S0080523050004
SFC CE Ref：BRY581
jiamin.pei@cicc.com.cn



谭钦元 分析员
不动产与空间服务
SAC 执证编号：S0080524020010
SFC CE Ref：BXE162
qinyuan.tan@cicc.com.cn



基金名称	基金评级	股息收益率 2026E	股息收益率 2027E
华夏华润消费 REIT	持有	4.1%	4.2%
华安张江产业园 REIT	持有	5.4%	5.0%
中金普洛斯仓储物流 REIT	持有	6.2%	5.3%
华夏基金华润有巢 REIT	持有	3.5%	3.5%
国泰海通东久新经济 REIT	持有	4.7%	4.7%

资料来源：Wind，彭博资讯，中金公司研究部

- REITs | 关注资金面与基本面边际变化——REITs周报（10.12-10.16） (2026.10.19)
- REITs | 中金REITs年度市场调查报告（2027） (2026.10.19)
- REITs | 市场低位等待三季报，稳健配置为主，关注政策完善——公募REITs月报（2026-9） (2026.10.12)

更多作者及其他信息请见文末披露页

行业动态

行业近况

本周中证REITs全收益指数下跌 0.11%，价格指数下跌 0.22%。

评论

二级市场本周小幅回落，成交维持活跃。分板块来看，本周各板块总回报指数涨跌幅分别为+1.31%（仓储物流）、+0.75%（数据中心）、+0.70%（保租房）、-0.05%（市政环保）、-0.17%（零售）、-0.44%（能源）、-0.57%（商办）、-0.64%（产业园）、-0.70%（高速公路），仓储物流、数据中心、保租房板块延续上周涨势，资金或对仓储物流REITs业绩企稳有所预期，上周涨幅不弱的产业园板块则有所回落。本周市场成交维持活跃，全市场日均成交金额 4.79 亿元、日均换手率 0.37%，环比略有上升。

本轮市场修复进度几何？近期大类资产风格切换，估值处于历史相对低位的REITs资产比价优势有所恢复，市场成交量价均有所修复。从时间点来看，数据中心、市政环保、保租房、高速公路板块全收益指数率先于 9 月 2-3 日触及阶段性底部，仓储物流、产业园、零售、能源板块均于 9 月 14 日触底（与中证REITs全收益指数同步）。截至 10 月 23 日，各板块指数相对前低涨幅第一梯队为数据中心（+8.0%）、保租房（+6.0%）与仓储物流（+5.0%）板块，市政环保、零售与能源板块涨幅居中（2.3%~2.6%），产业园、高速公路与商办板块涨幅落后（低于2%）；类似的，各板块利差相对前高（9 月初至今高点）压缩较多的为数据中心（31bps）与能源（22bps）板块，仓储物流、市政环保、保租房板块利差压缩幅度居中（13~19bps）。

多数板块利差仍位于历史相对低位。截至 10 月 23 日，产权REITs市值加权TTM分派率与 10Y国债利差 305bps，位于全历史 95%分位数；经营权REITs市值加权中债IRR与 10Y国债利差 370bps，位于全历史 63%分位数。分板块来看，除市政环保板块利差为 78bps（44%历史分位数）相对较少外，其他板块利差为 142~507bps、历史分位数 63%~100%，详见图表 1。

估值与建议

后续关注：三季报情况；利率变化；供需匹配情况。

风险

项目经营业绩波动超预期；供需匹配不及预期。

本研报版权归中国国际金融股份有限公司（中金公司）所有，仅限中金公司授权杭州同花顺数据开发有限公司在iFinD金融终端和APP展示给白名单客户查阅。未经中金公司书面许可，任何机构和个人不得以任何形式将研报内容和相关信息对外公布、转发、转载、传播、复制、转售、修改等，如有未经许可的行为，中金公司保留追究相关方法律责任的权利。

Remove Demo Watermark from http://www.wanxiantec.com/purmaster

图表 1：各板块指数与估值近期表现

板块	仓储物流	产业园	保租房	零售	数据中心	商办	市政环保	高速公路	能源
板块全收益指数相对前低（9月初至今低点）涨幅	5.0%	1.7%	6.0%	2.5%	8.0%	0.2%	2.6%	0.9%	2.3%
板块与10Y国债利差（bps，2026/10/23）	370	442	142	276	275	361	78	507	190
相对前高（9月初至今高点）利差压缩幅度（bps）	19	4	13	5	31	0	18	0	22
板块利差历史分位数	95%	98%	63%	63%	81%	100%	44%	64%	72%

注：数据截至 2026 年 10 月 23 日
资料来源：Wind，中金公司研究部

本研报版权归中国国际金融股份有限公司（中金公司）所有，仅限中金公司授权杭州同花顺数据开发有限公司在iFinD金融终端和APP展示给白名单客户查阅。未经中金公司书面许可，任何机构和个人不得以任何形式将研报内容和相关信息对个人（转发、转载、复制、传播、复制、传播、修改等）。如有未经许可行为，中金公司保留追究相关方法律责任的权利。
Remove Demo Watermark from http://www.wanxiaine.com/pdfmaster

图表 2：在途公募 REITs 项目情况

项目名称	资产基础权益人	一级分类	二级分类	具体资产	拟募集金额（亿元）	交易所受理日期	发售更新日期	项目具体阶段
国金海通中国基础设施封闭式REIT	中建资本管理（上海）有限公司	产权	保障性租赁住房	中建·幸亨+公派收以场	13.675	2026/4/17	2026/10/23	2026年10月28日上市
软华东海水务水利REIT	广东粤海飞来峡水力发电有限公司	经营权	水务基础设施	潮州供水枢纽项目	17.255	2026/4/27	2026/10/23	2026年10月28日上市
华泰紫金软件安居商业REIT	上海安居建设商务集团资产管理有限公司	产权	商业不动产	广州天河体育中心基础酒店、金羊酒店项目和上海江桥万达广场酒店资产项目	13.2	2026/7/5	2026/10/22	发布认购申请确认比例结果公告，基金管理人最终确认比例为100%，网下投资者确认比例为76.20526771%，公众投资者确认比例为59.10692362%，已完成募集，将上市
广发招商世贸商业REIT	上海都星创福企业管理有限公司	产权	商业不动产	香港湾仔世贸大厦（K11 购物艺术中心）项目	38.18	2026/9/19	2026/10/22	上交所已问询
华夏人寿物流商业REIT	中粮置业投资有限公司	产权	商业不动产	天津大悦城购物中心	35.59	2026/7/28	2026/10/22	已完成发交所问询
长城华能清源发电REIT	华能青岛热电有限公司	收费权	能源基础设施	华能青岛项目	31.57	2026/5/12	2026/10/21	发布基金合同生效公告，基金合同于2026年10月20日生效，将上市
平安当安园区有产业园REIT	西安高新区基础设施投资建设开发有限责任公司	产权	产业园	软件园软件研发基地二期	13.62	2025/12/4	2026/10/21	发布认购申请确认比例公告，战略投资者确认比例为100%；公众投资者10月14日至15日有效认购申请金额确认，10月16日末日确认生效为92.93969191%，已完成募集，将上市
华安普通科技新城封闭REIT	盐城大丰能源投资（中国）有限公司；盐城市建湖县城建投资有限公司；山东大潍置业有限公司、潍坊春华城商业发展有限公司	经营权	能源基础设施	盐城昌邑项目、朝阳光伏电厂项目、潍坊春华城项目	13.86	2026/9/18	2026/10/20	深交所已问询
国联友泰华城商业REIT	天津国惠港发展集团有限公司	产权	商业不动产	海棠意华城项目、青港意华城项目	20.45	2026/9/16	2026/10/20	上交所已问询
联想天津临港发展集团年日REIT	天津临港港发集团有限公司	收费权	港口基础设施	天津市滨海新区天津滨保税区临港区域的大沽口港区	23.95	2026/3/2	2026/10/20	已完成上交所问询
盈实首户商业REIT	北京首钢开发股份有限公司	产权	商业不动产	首钢生活馆项目、怀柔时尚奇妙园、双榆树新城项目	10.42	2026/8/3	2026/10/19	上交所第二轮问询
汇添富上海地产重资住房REIT（扩募）	上海地产房屋租赁有限公司	产权	保障性重资住房	龙南项目、杭州项目	37.225	2026/9/30	2026/10/19	上交所已问询
国泰海通鹏城利商业REIT	鹏瑞利（四川）企业管理有限公司	产权	商业不动产	成都鹏城利百年项目，包括百年广场项目和鹏瑞利未来广场项目	13.41	2026/9/18	2026/10/19	深交所已问询
国泰海通上实基础住房REIT	上实城开（上海）房屋租赁有限公司	产权	保障性重资住房	城开·开北广场项目	12.05	2026/9/16	2026/10/19	上交所已问询
华夏华润置地商业REIT	华润置地控股有限公司/华润置地（成都）有限公司	产权	商业不动产	南通万象城、临沂万象汇	34.05	2026/4/30	2026/10/19	已完成发交所问询
红土创新深圳人才安居封闭式REIT	深圳市人才安居集团有限公司	产权	商业不动产	龙岗天安 CCCD 项目	16.86	2026/3/13	2026/10/19	已完成发交所问询
东方红中建绿投安运REIT	中建绿投（北京）有限公司	经营权	能源基础设施	青岛红岛场内7个天然气项目	16.04	2026/7/13	2026/10/14	已完成上交所问询
华夏中海商业REIT	中海合生发展集团有限公司	产权	商业不动产	广东番禺千灯湖项目	15.34	2026/9/11	2026/10/13	深交所已问询
华夏湖北交通龙文运输公路REIT	湖北楚天智能交通股份有限公司	收费权	交通基础设施	大庆至广州高速公路湖北省鄂坡至南水段主线收费权及相应经营（不包括海峡服务区和神农区）	28.41	2026/9/22	2026/10/10	公司公告决定终止卡计划与下市
华夏基金百联首商业REIT	张贵百货有限公司	产权	商业不动产	合肥银泰中心一期、合肥银泰中心二期	42.78	2026/7/30	2026/10/9	上交所第二轮问询
中金开元新业商业REIT	杭州汉睿企业管理有限公司	产权	商业不动产	杭州开元芳草现代、温州开元芳草现代、蜂巢万元芳草现代	15.431	2026/4/30	2026/9/30	注册生效
华安环球商业REIT	CAPITALANDMALLASIALIMITED,汉铭有限责任合伙管理内资有限公司,锦旭物业企业管理咨询有限公司	产权	商业不动产	龙岗天安 CCCD Park	16.86	2026/3/13	2026/10/9	已完成发交所问询
广发新城开发商业REIT	新城控股（上海）商业经营管理有限公司	产权	商业不动产	常州天宁项目、南通启东项目	16.25	2026/3/6	2026/9/28	已发布发售公告，认购价格3.106元/份，募集期为2026年10月22日至10月27日
国金嘉津普通能源REIT	华润能源投资有限公司/宁夏启盈新能源控股有限公司	经营权	能源基础设施	宁夏回族自治区中卫市申风电项目；宁夏回族自治区中卫市风电项目	10.46	2026/3/2	2026/9/28	已发布发售公告，认购价格1.487元/份，募集期为2026年10月28日至10月30日
国金海通信义新源矿权REIT	信义光能（芜湖）有限公司	收费权	能源基础设施	三山油田、小南京项目	16.21	2026/9/24	2026/9/24	深交所已受理
中金富岛仓储物流REIT	杭州传欣物联网技术有限公司	产权	仓储物流	中国首都首平网最兴区区	14.756	2026/4/30	2026/9/24	发布基金认购申请确认比例结果公告，本基金网下投资者有效认购申请确认比例为6.35%，公众投资者有效认购申请确认比例为0.30%
北源蓝顺顺商业REIT	佛山市桂联国际商贸集团有限公司	产权	商业不动产	桂联广场综合体、桂联杭钢城市顺顺购物中心	18.14	2026/9/24	2026/9/24	深交所已受理
华安环球商业REIT	创华（广州）不动产投资有限公司	产权	商业不动产	广州国际铁城城ABDF	12.52	2026/9/24	2026/9/24	深交所已受理
华夏星辰金通商业REIT	北京首金金业管理有限公司	产权	商业不动产	合肥滨湖万丽酒店项目	24.19	2026/9/24	2026/9/24	深交所已受理
鑫苑新奥清洁普惠REIT	鑫苑科能万业发展有限公司	产权	清洁基础设施	鑫苑科能清洁业务组合采购项目	13.25	2026/9/25	2026/9/21	上交所已问询
华夏华润电力济城发电REIT	华润电力集团有限公司	经营权	能源基础设施	河南省焦作市博爱县和山镇华润集电厂	31.03	2026/5/12	2026/9/21	注册生效
招商局积余产业运营服务股份有限公司-深圳招商物流封闭式基础设施证券投资基金	招商局积余产业运营服务股份有限公司	产权	商业不动产	昆山振南运营物流项目、深圳太子广场项目	29.955	2026/4/17	2026/9/21	注册生效
中金中国绿发商业REIT	雪松悦业有限公司/山东绿发商业管理有限公司	产权	商业不动产	济南高铁西贵和购物中心、贵和温州酒店）上海交通建酒店	29.229	2026/8/25	2026/9/18	深交所已问询
中金温州公用水利REIT	温州市水务集团有限公司、浙江省能源集团有限公司、浙江省能源投资集团有限责任公司、钱江水利开发股份有限公司	收费权	水利设施	珊溪水库	23.31	2026/8/20	2026/9/14	上交所已问询
山证鲁中公运基础设施封闭式REIT	鲁中市公用基础设施投资控股（集团）有限公司	经营权	能源基础设施	一期项目、冬季清洁采暖项目	11.664	2025/9/19	2026/9/11	发布认购申请确认比例结果公告，网下投资者有效认购申请确认比例为9.5797281%，公众投资者有效认购申请确认比例为0.11308399%，已完成募集，将上市
嘉实京东仓储基础设施REIT（扩募）	北京京东振实管理咨询有限公司	产权	仓储物流	陕西省西安市泾河国际老龙口高铁产业园二期项目、安徽省合肥市新桥国际机场空港经济园二期项目	10.51	2026/8/10	2026/9/7	上交所已问询
华安中环建筑商业REIT	上海浦东软件园股份有限公司	产权	商业不动产	北京国际商业中心	11.03	2026/8/7	2026/9/4	上交所已问询
华泰资金金融商业REIT	南京仙林金融大地科技实业有限公司、南京仙林金融商贸中心有限公司	产权	商业不动产	金陵河滨天地项目（包括一期商业项目、二期购物中心项目）	32.07	2026/8/6	2026/9/3	上交所已问询
锦屿山东铁建路场REIT	山东铁路投资控股集团有限公司,山东铁建设计开发有限公司,上海浦通投资有限公司	收费权	交通基础设施	长清黄河公路大桥	14.67	2025/12/19	2026/8/13	注册生效
华安德汇商业REIT	上海德益资产管理有限公司	产权	商业不动产	位于金阳地块商业项目	17	2026/7/29	2026/8/11	发布基金合同生效公告
国际商工产业园REIT	TBA	产权	产业园	TBA	11.17		2026/8/10	国家发展改革委已向中国证监会推荐
前方资源科技智慧中心REIT（扩募）	资源科技发展有限公司	产权	数据中心	数据产业园为阿坪（海珠）国际信息港A-7、A-8数据中心	28.97	2026/7/16	2026/8/10	深交所已问询
中航北京昌华能供应链REIT（扩募）	北京昌银资管管理有限公司	产权	保障性重资住房	未来公元项目、未来城市一号项目、东方蓝海项目、绿地基金项目			2026/7/30	发布基金合同生效公告
华安招商数据REIT	上海前湾国际商务区投资（集团）有限公司	产权	商业不动产	昌盛智城项目	27.1	2026/1/30	2026/7/29	发布基金认购申请确认比例结果公告，本基金网下投资者有效认购申请确认比例为78.91473451%，公众投资者有效认购申请确认比例为45.89986156%
广发百货创业资产REIT	经济文化投资（广州）有限公司	产权	商业不动产	广州越秀星汇云	14.25	2026/7/22	2026/7/22	深交所已受理
锦屿岭口产园HLJI（二次扩募）	招商局松口工业区控股股份有限公司	产权	产业园、仓储物流	光明项目（二期扩容）和前海项目	26.002	2026/6/23	2026/7/15	深交所已问询
国方万国数据中心REIT（扩募）	万国数据控股有限公司	产权	数据中心	海联智成数据中心			2026/7/11	发布基础设施公募
中信建投广利发展清洁能源REIT	广州发展新能源集团股份有限公司	经营权	能源基础设施	乐清东南风电场项目、乐清南南一期风电场项目和北部南南二期风电场项目	23.08	2026/6/11	2026/7/10	上交所已问询
华夏保利龙基商业REIT	保利发展控股集团股份有限公司	产权	商业不动产	广州保利中心项目、佛山保利水城项目	19.98	2026/1/30	2026/6/30	发布基金份额发售公告，认购价格为3.503元/份，本位期为2026年7月15日至2026年7月21日
红土创新深圳安居保障房REIT（扩募）	深圳市福田保税区投资控股有限公司	产权	保障性重资住房	景福公寓项目、南华公寓项目、华强北路项目和前海项目			2026/6/30	发布基础设施扩募更新及进展公告
国泰海通蓝湾资产REIT	上海蓝湾资产管理有限公司,上海国际汽车城建设开发有限责任公司	产权	商业不动产	上海总部基地南半区广场一项物业	12.6	2026/2/12	2026/6/26	已完成上交所问询
龙船全储物流项目	TBA	产权	仓储物流	TBA	15.25		2026/6/25	国家发展改革委已向中国证监会推荐
启智科技消费基础设施项目	TBA	产权	消费基础设施	TBA	13.14		2026/6/25	国家发展改革委已向中国证监会推荐
江大数科基础中心REIT	TBA	产权	数据中心	TBA	14.08		2026/6/25	国家发展改革委已向中国证监会推荐
华夏龙岗城投产业园HLJI	深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司	产权	产业园	龙岗智慧数据项目	11.33	2026/5/27	2026/6/24	深交所已问询
中金联东科创REIT（扩募）	北京联东金园管理科技有限公司	产权	产业园	联东U谷·合肥高新国际企业港项目、昆山"联东U谷"全研产业中心基设项目和联东U谷·天府蓝新国际产业港项目			2026/6/16	发布基础设施公募
华夏基金普惠基础设施REIT	四川高速公路建设开发集团有限公司	收费权	交通基础设施	资产高速公路	108.8	2026/5/12	2026/6/9	深交所已问询
红土创新东盛商业REIT	深圳东盛实业集团有限公司	产权	商业不动产	成都东盛中心小落	11.01	2026/5/8	2026/5/27	上交所已问询
光大绿色环境光大安石类业REIT	上海光控投资中心（有限合伙）、天津安石环境股份有限公司、光大环境投资（中国）有限公司	产权	商业不动产	静安大融城项目和江门大融城项目	49.05	2026/2/5	2026/5/14	注册生效
国联安惠基商业REIT	海南亚特半导体商业发展有限公司	产权	商业不动产	三亚·亚特云海郡	139.26	2026/3/30	2026/4/27	上交所已问询
厦门市政集团港务场站REIT	TBA	经营权	市政基础设施	TBA	10.7		2026/4/24	国家发展改革委已向中国证监会推荐
招商基金新口岸保障性租赁REIT	深圳市招商物流发展有限公司	产权	保障性重资住房	山前项目（招商前海国六项）	12.48		2026/4/16	发布基础设施公募
金实京东仓储基础设施REIT二次扩募项目	北京京东振实管理咨询有限公司	产权	仓储物流	北京大兴空港项目、昆明空港项目、广州花都空港项目			2026/3/28	发布基金合同生效公告
中金厦门太古产业园REIT	厦门市前权未来创业中心有限公司/厦门火炬高新区招商服务中心有限公司	产权	产业园	由10个产业园项目组成，分别为同安轻化基地一二期项目、同安绿化基地三期项目、翔安生活第一期项目、翔安生活第二期项目、翔安轻纺项目、东部轻化项目、东部动创大厦项目、建阳路14号项目、双百路22号项目	10.59	2025/12/31	2026/1/28	深交所已问询
首衡农都农贸市场REIT	TBA	产权	消费基础设施	TBA	14.16		2026/1/22	国家发展改革委已向中国证监会推荐
陶瓷发展消费基础设施项目	TBA	产权	消费基础设施	TBA	13.35		2026/1/22	国家发展改革委已向中国证监会推荐
智海集团消费基础设施项目	TBA	产权	消费基础设施	TBA	18.86		2026/1/22	国家发展改革委已向中国证监会推荐
国金中国高速REIT	中铁建重庆投资集团有限公司,重庆高速公路运营有限公司	收费权	交通基础设施	渝遂高速公路（重庆段）成渝枢纽到曾家段近行驶车道改八车道扩建项目，新建新庙子到马鞍枢纽两大车道			2025/12/27	发布基础设施公募
华金海清物流REIT（扩募）	海清物流控股有限公司/金深物流控股（深圳）有限公司	产权	仓储物流	平湖华南华实物流园、成都金泉华实物流园、嘉兴物流实物资产、青岛物流实物资产			2025/12/16	发布基础设施公募
金鹏海业消费基础设施项目	TBA	产权	消费基础设施	TBA	32.26		2025/11/5	国家发展改革委已向中国证监会推荐
武汉高科产业园REIT	TBA	产权	产业园	TBA	10.81		2025/10/22	国家发展改革委已向中国证监会推荐
国泰海通知识流量保租房REIT（扩募）	上海城投房屋租赁有限公司	产权	保障性重资住房	闵行联通北业保和九星社区项目			2025/8/7	发布基础设施公募
华泰华润商业REIT（二次扩募）	华润商业资产控股有限公司	产权	消费基础设施	船舶入驻杭州萧山万象汇项目，沈阳长白万象汇项目，深圳万象汇项目			2025/7/9	发布招募二次扩募公告，2025/9/6国家发改委已向中国证监会推荐
华夏合肥高新REIT（扩募）	合肥高新股份有限公司	产权	产业园	合肥高新区创新产业园二期1、13、15（实际为高新管理服务产）和惠达电机标准化厂房项目（实际为高新管理服务产）			2024/9/27	发布基础设施公募
武汉天河机场第二公路通道项目	TBA	经营权	交通基础设施	TBA	39.07		2023/9/4	国家发展改革委已向中国证监会推荐

注：数据截至 2026 年 10 月 25 日
资料来源：上海证券交易所，深圳证券交易所，国家发改委，中金公司研究部

本研报版权归中国国际金融股份有限公司（中金公司）所有，仅限中金公司授权杭州同花顺数据开发有限公司在iFinD金融终端和APP展示给白名单客户查阅。未经中金公司书面许可，任何机构和个人不得以任何形式将研报内容用于其他任何目的或以任何形式（包括但不限于）复制、转载、传播、引用、篡改、修改等，如有上述违法行为，中金公司保留追究相关方法律责任的权利。
Remove Demo Watermark from http://www.wanxiangtie.com/pdfmaster

图表 3：机构间 REITs 项目情况

交易所	编号	名称	承销商/管理人	品种	规发行金额（亿元）	项目状态	更新日期	申报日期
深交所	1	华安-盐城海滨新城资源有限公司应收账款资产支持专项计划（多对应共）	华安证券	ABS	1	已完成	2026/10/22	2026/10/22
深交所	2	申万证券-长春高新科技有限公司应收账款资产支持专项计划	申万证券	ABS	11.95	已反馈	2026/10/20	2026/9/30
深交所	3	平安-郑州新区大学路水务集团污水处理费应收账款资产支持专项计划（多对应共）	平安证券	ABS	10.24	已反馈	2026/10/19	2026/9/29
深交所	4	平安证券-高速路本特有型不动产资产支持专项计划	平安证券	ABS	10.05	已完成	2026/10/12	2026/10/12
深交所	5	成都产投特有型不动产资产支持专项计划	中金公司	ABS	4.97	已反馈	2026/9/9	2026/8/26
深交所	6	平安-湖北松滋市水电集团应收账款资产支持专项计划	平安证券	ABS	2.71	已反馈	2026/8/21	2026/8/10
深交所	7	太保资产-国投湖北水运枢纽城中湖绿色特有型不动产资产支持专项计划（多对应共）	太平洋资产管理	ABS	50	已反馈	2026/8/10	2026/7/27
深交所	8	华泰-深圳福田福保城中村改造特有型不动产资产支持专项计划	华泰证券	ABS	6.75	已反馈	2026/8/6	2026/7/28
深交所	9	中信证券-常泰科技特有型不动产资产支持专项计划	中信证券	ABS	11.56	已反馈	2026/7/10	2026/8/28
深交所	10	兴证基实-绵投矿发基础资产特有型不动产资产支持专项计划（募中和）（2026年第一次扩募并购入基础设施项目）	兴证资管	ABS	6	通过	2026/8/26	2026/5/25
深交所	11	中信证券-高飞物流2026年第1期城市物流中心特有型不动产资产支持专项计划	中信证券	ABS	19.59	通过	2026/6/4	2026/3/31
深交所	12	国泰海通-长春市城市建设投资有限公司特有型不动产资产支持专项计划	国泰海通证券	ABS	6.22	通过	2026/4/22	2025/12/30
深交所	13	国金证券-西安城发中心特有型不动产资产支持专项计划（科技创新）	国金证券	ABS	8.02	终止	2026/3/11	2025/9/2
深交所	14	太保资产-浦银智融创新基础设施债中期票据特有型不动产资产支持专项计划	太平洋资产管理	ABS	3.05	通过	2026/1/30	2025/12/8
深交所	15	兴证基实-郑建投基础设施特有型不动产资产支持专项计划（募中和）	兴证资管	ABS	3.2	通过	2025/12/9	2025/9/30
深交所	16	国金证券-青岛西海岸公用事业特有型不动产资产支持专项计划	国金证券	ABS	10	通过	2025/11/26	2025/9/11
深交所	17	中信证券-国川能源特有型不动产资产支持专项计划	中信证券	ABS	24.95	通过	2025/8/15	2025/7/21
深交所	18	中信证券-越秀实业特有型不动产资产支持专项计划	中信证券	ABS	14.13	通过	2024/10/25	2024/9/20
深交所	19	国金资管-TCL建投基础设施不动产支持专项计划（机构间REIT）（多对应共）	国金证券	ABS	9.72	已反馈	2026/10/12	2026/9/21
深交所	20	中信建投-润光新能源不动产资产支持专项计划（机构间REIT）	中信建投	ABS	4.09	已反馈	2026/9/29	2026/9/15
深交所	21	兴证基实-开发新建项目资产支持专项计划（机构间REIT）	兴证资管	ABS	2	已反馈	2026/9/18	2026/9/4
深交所	22	中信证券-招商智盈不动产资产支持专项计划（机构间REIT）	中信证券	ABS	24.11	通过	2026/7/17	2026/6/1
深交所	23	大同-中铁建设基础设施不动产资产支持专项计划（机构间REIT）	大同证券	ABS	4.02	已反馈	2026/3/2	2026/2/11
上交所	1	东兴证券-兰州热力集团有限公司特有型不动产资产支持专项计划	东兴证券	ABS	10.71	已受理	2026/10/23	2026/10/23
上交所	2	鑫国资产-晋创水务特有型不动产资产支持专项计划（2026年第一次扩募并购纳入基础设施项目）	鑫国资产	ABS	9.03	已完成	2026/10/23	2026/9/3
上交所	3	国泰海通资管-上实城开垃圾仓库特有型不动产资产支持专项计划	国泰海通证券	ABS	10	通过	2026/10/23	2026/6/10
上交所	4	中信证券-华润江苏-泰州保利项目特有型不动产资产支持专项计划	中信证券	ABS	11.4	已反馈	2026/10/22	2026/10/8
上交所	5	中信证券-交运市域集团特有型不动产资产支持专项计划（多对应共）	中信证券	ABS	1.5	已反馈	2026/10/22	2026/7/13
上交所	6	财通-正商创新新基础设施特有型不动产资产支持专项计划（多对应共）	财通证券资管	ABS	66.62	已反馈	2026/10/21	2026/8/3
上交所	7	联建三百高速特有型不动产资产支持专项计划	华泰资管	ABS	41	已反馈	2026/10/21	2026/9/30
上交所	8	华安-中金联投特有型不动产资产支持专项计划	华安证券	ABS	36.52	通过	2026/10/21	2026/8/25
上交所	9	国金资管-建设高速枢纽不动产特有型不动产资产支持专项计划（2026年第一次扩募并购纳入储架中心）	国金资管	ABS	23.41	通过	2026/10/21	2026/8/31
上交所	10	国家电投-芜湖分布式光伏项目资产支持专项计划	中信证券	ABS	63	通过	2026/10/21	2026/8/28
上交所	11	国金资管-浙江能投特有型不动产资产支持专项计划	国金资管	ABS	9.58	已反馈	2026/10/20	2025/7/1
上交所	12	中金-特变电工德转特有型不动产资产支持专项计划	中金公司	ABS	19.3	已反馈	2026/10/20	2026/9/29
上交所	13	国金资管-苏宁消费基础设施不动产特有型不动产资产支持专项计划（2026年第二次扩募）	国金资管	ABS	20.98	已受理	2026/10/16	2026/10/16
上交所	14	国金资管-山东高速济南东绕城特有型不动产资产支持专项计划	国金资管	ABS	65.55	通过	2026/10/16	2026/9/5
上交所	15	中信证券-招商蛇口特有型不动产资产支持专项计划（募中和）	中信证券	ABS	5.8	通过	2026/10/15	2026/8/26
上交所	16	申万证券-中国金茂厚利商业特有型不动产资产支持专项计划	申万证券	ABS	10.3	已反馈	2026/10/14	2026/9/5
上交所	17	中金-越秀能源产业园特有型不动产资产支持专项计划	中金公司	ABS	4.36	已反馈	2026/10/14	2026/9/22
上交所	18	建信基本-大唐集团绿色数据特有型不动产资产支持专项计划	建信资本	ABS	4.7	已反馈	2026/10/14	2026/8/1
上交所	19	建信住房租赁基金特有型不动产资产支持专项计划（第二批次）（募并新购入项目）	中金公司	ABS	50	通过	2026/10/14	2025/7/28
上交所	20	兴证证券-暨能零售商业特有型不动产资产支持专项计划	兴证资管	ABS	5.52	已反馈	2026/10/13	2026/3/30
上交所	21	太保资产-金地商置特有型不动产资产支持专项计划	太保资产	ABS	10.57	已反馈	2026/10/12	2026/9/18
上交所	22	国金资管-浙东能源特有型不动产资产支持专项计划	国金资管	ABS	11.21	终止	2026/9/26	2026/7/1
上交所	23	浦银国际-天津产业园特有型不动产资产支持专项计划	华泰资管	ABS	7.54	终止	2026/9/24	2025/12/31
上交所	24	招商证券-镇雄大坪两供三库仓储特有型不动产资产支持专项计划（长三特消费）	招证资管	ABS	5.66	通过	2026/9/21	2026/8/9
上交所	25	中信建投-水发集团水务特有型不动产资产支持专项计划	中信建投证券	ABS	9.82	通过	2026/9/4	2026/4/22
上交所	26	开源证券-西安曲江创谷特有型不动产资产支持专项计划	开源证券	ABS	25	已反馈	2026/9/3	2026/8/19
上交所	27	中信证券-京能照耀产业配套人才公寓特有型不动产资产支持专项计划	中信证券	ABS	10.51	已反馈	2026/8/31	2026/8/18
上交所	28	中信建投-外高桥集团特有型不动产资产支持专项计划（2026年第一次扩募并购纳入项目）	中信建投证券	ABS	16	通过	2026/8/27	2026/7/7
上交所	29	国泰-高兴天府-高标准仓储园特有型不动产资产支持专项计划（募中和）	国泰证券	ABS	3.04	已反馈	2026/8/17	2026/8/3
上交所	30	国联资管-金鹰乌兰察布生物质发电项目特有型不动产资产支持专项计划	国联证券资管	ABS	6.35	已反馈	2026/8/7	2025/7/27
上交所	31	光大-苏州产城特有型不动产资产支持专项计划（2026年第一次扩募）	光大证券	ABS	5.5	已反馈	2026/7/28	2026/7/15
上交所	32	工银瑞投-杭州数智绿能基础设施特有型不动产资产支持专项计划	工银瑞投	ABS	3.63	通过	2026/7/29	2026/4/30
上交所	33	东吴资管-国君恒广场特有型不动产资产支持专项计划	国金资管	ABS	6.08	已反馈	2026/7/20	2026/7/6
上交所	34	华泰资管-仓储物流特有型不动产资产支持专项计划	华泰资管	ABS	53.23	已反馈	2026/7/16	2026/5/8
上交所	35	中航电池特有型基础设施1号-1期碳电池产业园特有型不动产资产支持专项计划（科技创新）	中信证券	ABS	50	通过	2026/7/15	2026/5/21
上交所	36	财通资管-通惠港通一号特有型不动产资产支持专项计划	财通证券资管	ABS	1.41	终止	2026/7/8	2025/12/31
上交所	37	财通资管-远洋集团园区特有型不动产资产支持专项计划	财通证券资管	ABS	21.51	通过	2026/7/8	2026/4/7
上交所	38	中国铁工投资国家级重点科技产业园特有型不动产资产支持专项计划	华安资管	ABS	28.74	通过	2026/7/8	2026/3/2
上交所	39	中信建投-汇芯数智中心特有型不动产资产支持专项计划	中信建投证券	ABS	52.08	已反馈	2026/7/3	2026/6/18
上交所	40	兴证基实-中大原发特有型不动产资产支持专项计划	兴证资管	ABS	7.5	通过	2026/7/3	2026/3/26
上交所	41	华安-中金普洛斯仓储运营特有型不动产资产支持专项计划	华安证券	ABS	23.04	已反馈	2026/7/1	2026/6/22
上交所	42	兴证基实-春申新能源特有型不动产资产支持专项计划（募中和）	兴证资管	ABS	1.6	通过	2026/6/25	2026/3/27
上交所	43	华能集团第一期能源资产绿色特有型不动产资产支持专项计划（募中和）	长城证券资管	ABS	23	通过	2026/6/11	2026/4/30
上交所	44	华能集团第二期能源资产绿色特有型不动产资产支持专项计划（募中和）	长城证券资管	ABS	22	通过	2026/6/11	2026/4/30
上交所	45	中金机场国际特有型不动产资产支持专项计划	中金公司	ABS	31.5	通过	2026/6/10	2025/3/31
上交所	46	国金资管-首创广场特有型不动产资产支持专项计划（2026年第一次扩募并购纳入项目）	国金资管	ABS	21.46	通过	2026/6/10	2026/3/16
上交所	47	华安证券-财通特有型不动产资产支持专项计划	华安证券	ABS	57.92	已反馈	2026/6/9	2026/5/27
上交所	48	中信证券-杭州市金融产特有型不动产资产支持专项计划	中信证券	ABS	95.37	通过	2026/5/29	2026/3/27
上交所	49	中金-长盛军安特有型不动产资产支持专项计划	中金公司	ABS	90	通过	2026/5/25	2026/3/3
上交所	50	东吴证券-南通新制造成电商产业园特有型不动产资产支持专项计划（先进制造-科技创新）	东吴证券	ABS	7.41	通过	2026/5/11	2026/3/2
上交所	51	中金-鑫根仓储物流特有型不动产资产支持专项计划	中金公司	ABS	7.98	通过	2026/5/8	2025/10/13
上交所	52	中信证券-福州金宇仓储特有型不动产资产支持专项计划	中信证券	ABS	4.5	通过	2026/4/30	2025/1/23
上交所	53	申万宏源-鑫苏仓储物流特有型不动产资产支持专项计划	申万宏源资管	ABS	5.65	已反馈	2026/4/28	2025/9/25
上交所	54	中金-博时物流公园特有型不动产资产支持专项计划	中金公司	ABS	15.2	通过	2026/4/28	2026/2/24
上交所	55	京东鹏和现代基础设施特有型不动产资产支持专项计划	招证资管	ABS	22	通过	2026/4/24	2025/12/3
上交所	56	财通资管-绿特新特有型不动产资产支持专项计划（募中和）	财通证券资管	ABS	4.51	通过	2026/4/13	2026/1/21
上交所	57	长春奥普仓储物流特有型不动产资产支持专项计划	中金公司	ABS	14.91	已反馈	2026/3/26	2025/3/31
上交所	58	中航七四普和特有型不动产资产支持专项计划	招商证券	ABS	9.36	通过	2026/3/12	2026/2/2
上交所	59	浦银城市发展水环境基础设施中心特有型不动产资产支持专项计划（乡村振兴）	财通证券资管	ABS	5.5	通过	2026/3/12	2025/12/1
上交所	60	龙租赁应产业特有型不动产资产支持专项计划	广发资管	ABS	1.18	通过	2026/3/3	2025/9/3
上交所	61	国金资管-绍兴-海发绍特第一期仓储特有型不动产资产支持专项计划	国金资管	ABS	18.18	通过	2026/2/13	2025/10/21
上交所	62	中信证券-东久新宜特有型不动产资产支持专项计划	中信证券	ABS	7.25	通过	2026/2/10	2025/12/5
上交所	63	申港-通鑫新能源基础设施特有型不动产资产支持专项计划	申港证券	ABS	1.14	通过	2026/2/2	2025/11/22
上交所	64	中金国投仓储物流特有型不动产1号REIT资产支持专项计划	中金公司	ABS	98	通过	2026/1/26	2025/9/30
上交所	65	中信证券-九龙仓国际仓储物流特有型不动产资产支持专项计划（科技创新）	中信证券	ABS	6	通过	2026/1/21	2025/12/12
上交所	66	国金资管-建设高速枢纽不动产特有型不动产资产支持专项计划	国金资管	ABS	27.18	通过	2026/1/19	2025/11/12
上交所	67	国金资管-建设东莞枢纽中心特有型不动产资产支持专项计划	国金资管	ABS	80.41	通过	2026/1/14	2025/11/12
上交所	68	九永高速特有型不动产资产支持专项计划（第一次扩募并购纳入基础设施项目）	华安资管	ABS	23.1	通过	2025/12/30	2025/12/9
上交所	69	太保资产-新奥新城学校保障房特有型不动产资产支持专项计划	太保资产	ABS	11.94	通过	2025/12/25	2025/10/23
上交所	70	国金资管-现通城财务型不动产资产支持专项计划	国金资管	ABS	4.99	终止	2025/12/25	2025/3/31
上交所	71	中金公司-申铁1-期特有型不动产资产支持专项计划	中金公司	ABS	4	通过	2025/12/22	2025/11/25
上交所	72	鲁证基础特有型不动产资产支持专项计划	中金公司	ABS	13.2	通过	2025/12/19	2025/11/4
上交所	73	中国铁工投资分级型保障性租赁住房特有型不动产资产支持专项计划	中信证券	ABS	4.5	通过	2025/12/19	2025/12/5
上交所	74	中信证券-中国建筑保障性租赁住房特有型不动产资产支持专项计划	中信证券	ABS	5.04	通过	2025/12/15	2025/10/9
上交所	75	华安证券-远建投资基础设施特有型不动产资产支持专项计划	华安证券	ABS	7.5	通过	2025/12/15	2025/10/28
上交所	76	中信证券-铁建投资海阳高速公路第1期特有型不动产资产支持专项计划	中信证券	ABS	26.8	通过	2025/12/11	2025/10/21
上交所	77	中金-京能新基础设施特有型不动产资产支持专项计划	中金公司	ABS	11.61	通过	2025/12/8	2025/9/19
上交所	78	中金-保利发展特有型不动产资产支持专项计划	中金公司	ABS	16.58	通过	2025/12/4	2025/8/24
上交所	79	国泰海通资管-申港-无锡锡文发债特有型不动产资产支持专项计划	国泰海通证券	ABS	6.04	通过	2025/12/3	2025/9/12
上交所	80	中信证券-绍能能源基础设施特有型不动产资产支持专项计划	中信证券	ABS	8.13	通过	2025/12/2	2025/9/26
上交所	81	中信证券-绿洁从南建特有型不动产资产支持专项计划	中信证券	ABS	49.48	通过	2025/12/2	2025/10/27
上交所	82	中信建投-电建地产绿远乐邦应收账款不动产资产支持专项计划（支持高水平发展）	中信建投证券	ABS	30.12	通过	2025/11/28	2025/9/28
上交所	83	联建百业资产应收账款资产支持专项计划	华安资管	ABS	8.1	通过	2025/11/25	2025/9/16
上交所	84	首农持有创新工业园特有型不动产资产支持专项计划	东吴证券	ABS	1.41	通过	2025/11/20	2025/9/9
上交所	85	国泰海通资管-临港物资型不动产特有型不动产资产支持专项计划	国泰海通证券	ABS	11.78	通过	2025/11/20	2025/9/4
上交所	86	华安-上海中成广场特有型不动产资产支持专项计划	华安资管	ABS	12.46	通过	2025/11/18	2025/8/19
上交所	87	太保资产-大金智慧新基础设施中新绿色特有型不动产资产支持专项计划（乡村振兴）	太保资产	ABS	30.46	通过	2025/11/12	2025/8/9
上交所	88	中信证券-鲁商永乐特有型不动产资产支持专项计划	中信证券	ABS	4.77	通过	2025/11/6	2025/9/18
上交所	89	广晟高速特有型不动产资产支持专项计划	中信证券	ABS	150	通过	2025/10/22	2025/9/6
上交所	90	人保资产-申铁建特有型不动产资产支持专项计划	人保资产	ABS	25.6	通过	2025/9/19	2025/3/31
上交所	91	中信建投-外高桥集团特有型不动产资产支持专项计划	中信建投证券	ABS	19	通过	2025/9/19	2025/7/2
上交所	92	鑫国资产-晋创水务特有型不动产资产支持专项计划	鑫国资产	ABS	7.3	通过	2025/9/9	2025/7/16
上交所	93	国金资管-新城绿色特有型不动产资产支持专项计划	国金资管	ABS	90	通过	2025/8/25	2025/4/30
上交所	94	国金资管-首创广场特有型不动产资产支持专项计划	国金资管	ABS	10.64	通过	2025/8/15	2025/5/30
上交所	95	建信住房租赁基金特有型不动产资产支持专项计划（2024年第一次扩募并购纳入租赁住房项目）	中金公司	ABS	6	通过	2025/8/8	2024/12/31
上交所	96	兴证基实-秦皇集团产业园特有型不动产资产支持专项计划	兴证资管	ABS	6	通过	2025/8/1	2025/6/3
上交所	97	国君资管-无锡经济开发区国发债权债项目产业园特有型不动产资产支持专项计划	国君君信资管公司	ABS	8.6	通过	2025/7/23	2025/6/10
上交所	98	国金资管-京华时代特有型不动产资产支持专项计划	国金资管	ABS	8.7	通过	2025/6/24	2024/12/6
上交所	99	金辰资产-财通-通京新能源特有型不动产资产支持专项计划（募中和）	金辰资产	ABS	2.65	通过	2025/5/16	2025/3/31
上交所	100	太保资产-建设五银数据中心特有型不动产资产支持专项计划	太保资产	ABS	8.6	通过	2025/5/6	2025/2/21
上交所	101	国金资管-基汇资本特有型不动产资产支持专项计划	国金资管	ABS	8.67	已反馈	2025/4/22	2025/2/19
上交所	102	广晟高速特有型不动产资产支持专项计划	人保资产	ABS	25.3	通过	2025/3/12	2024/11/21
上交所	103	中信证券-万润数据2025年第1期数据中心特有型不动产资产支持专项计划	中信证券	ABS	19.09	通过	2025/1/23	2024/7/18
上交所	104	平安证券-中环保建第一期特有型不动产资产支持专项计划	平安证券	ABS	8.58	通过	2024/12/25	2024/11/26
上交所	105	九永高速特有型不动产资产支持专项计划	华安资管	ABS	22	通过	2024/11/22	2024/9/23
上交所	106	金江高速特有型不动产资产支持专项计划	中金公司	ABS	49.56	通过	2024/7/22	2024/6/26
上交所	107	建信住房租赁基金不动产特有型资产支持专项计划	中金公司	ABS	11.7	通过	2024/5/27	2024/3/30
上交所	108	华安-中交联建成贵大桥特有型不动产资产支持专项计划	华安资管	ABS	19.8	通过	2023/12/11	2023/11/13
上交所	109	国金资管-创维金江达大特有型不动产资产支持专项计划（机构间REIT）	国金资管	ABS	78.26	已反馈	2026/10/23	2026/10/9
上交所	110	国泰海通-电建地产不动产资产支持专项计划（机构间REIT）	国泰海通证券	ABS	63.83	已反馈	2026/10/22	2026/9/1
上交所	111	首创证券-河北能投照礼港管场不动产资产支持专项计划（机构间REIT）	首创证券	ABS	3.57	已反馈	2026/10/20	2026/9/29
上交所	112	国联-华融-安赛仓储配送不动产资产支持专项计划（机构间REIT）	国联证券资管	ABS	4.36	已反馈	2026/10/15	2026/9/23
上交所	113	国泰海通资管-福建顺丰物流基础设施不动产资产支持专项计划（机构间REIT）	国泰海通证券	ABS	1.34	已反馈	2026/9/21	2026/9/7
上交所	114	国联资管-江苏国开基础设施不动产资产支持专项计划（机构间REIT）	国联证券资管	ABS	2.3	已反馈	2026/8/31	2026/8/17

注：数据截至 2026 年 10 月 25 日
资料来源：上海证券交易所，深圳证券交易所，中金公司研究部

本研报版权归中国国际金融股份有限公司（中金公司）所有，仅限中金公司授权杭州同花顺数据开发有限公司在iFinD金融终端和APP展示给白名单客户查阅。未经中金公司书面许可，任何机构和个人不得以任何形式将研报内容和相关信息对外公开、转发、转载、传播、复制、链接、修改等，如有未经许可的行为，中金公司保留追究相关方法律责任的权利。
Remove Demo Watermark from http://www.wanxiangtec.com/pdfmaster

图表 4：10 月 19 日至 10 月 23 日 C-REITs 市场情况

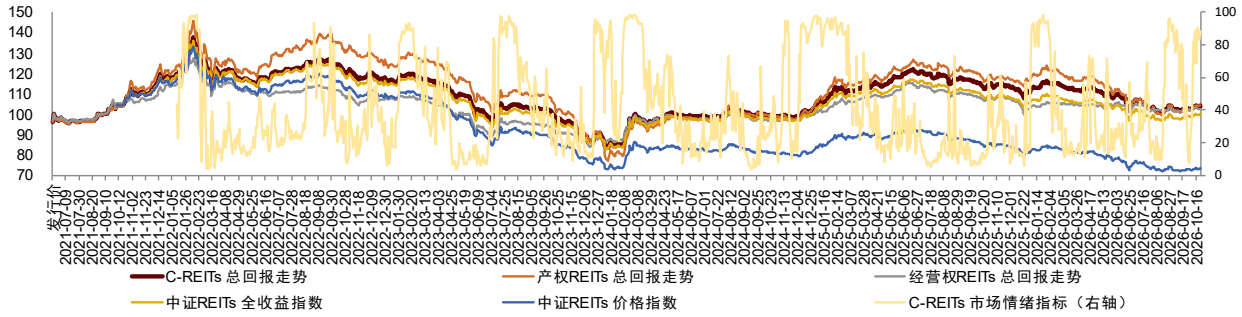
2026/10/23		收益率（价格+除息除权）				流动性		市值		估值				
代码	名称	WTD	MTD	QTD	YTD	本周日均成交金额（亿元）	本周日均换手率	最新市值（亿元）	最新流通盘市值（亿元）	2026年基金管理人预期可供分派率（年化）	2026YTD累计可供分派率（年化）	年化可供分派率（近4个季度实际或管理人预期）	P/NAV	中债估值IRR（%）
	C-REITs全市场	-0.13%	1.12%	1.12%	-6.13%	4.79	0.37%	2,346	1,335	5.61%	6.43%	6.70%	1.12	5.03
	产权REITs	0.19%	1.69%	1.69%	-10.40%	3.04	0.38%	1,406	785	4.57%	4.60%	4.69%	1.13	4.82
	仓储物流REITs	1.31%	3.81%	3.81%	-13.29%	0.43	0.26%	221	153	5.20%	5.08%	5.34%	1.01	6.30
508056.SH	中金普洛斯REIT	1.77%	4.27%	4.27%	-23.43%	0.08	0.18%	46	44	n.a.	6.23%	6.82%	0.70	7.18
180301.SZ	红土创新盐田港REIT	1.61%	3.37%	3.37%	-5.16%	0.05	0.26%	21	20	n.a.	4.15%	4.24%	1.04	5.81
508098.SH	嘉实京东仓储基础设施REIT	0.24%	0.75%	0.75%	-2.48%	0.03	0.23%	17	13	n.a.	4.34%	4.20%	1.25	5.94
180302.SZ	华夏深国际REIT	1.79%	5.72%	5.72%	-0.54%	0.03	0.26%	16	11	n.a.	4.36%	4.46%	1.17	6.36
180303.SZ	华泰宝湾物流REIT	2.36%	6.60%	6.60%	-11.21%	0.02	0.30%	10	7	n.a.	5.91%	5.71%	0.80	7.51
508048.SH	华安外高桥REIT	-0.10%	4.20%	4.20%	-14.36%	0.03	0.34%	12	10	n.a.	4.69%	4.71%	1.16	5.10
508078.SH	中航易商仓储物流REIT	0.48%	5.89%	5.89%	-24.87%	0.02	0.18%	17	10	n.a.	5.21%	7.08%	0.83	8.65
508084.SH	汇添富九州通医药REIT	1.70%	5.33%	5.33%	-1.36%	0.03	0.28%	16	10	n.a.	3.95%	4.02%	1.35	4.15
180305.SZ	南方顺丰物流REIT	0.65%	1.01%	1.01%	-11.85%	0.07	0.48%	34	15	n.a.	4.96%	4.99%	1.10	5.62
508090.SH	中银中外运仓储物流REIT	1.27%	3.27%	3.27%	-11.60%	0.03	0.42%	14	8	4.61%	4.69%	4.59%	1.37	4.85
180306.SZ	华夏安曜仓储REIT	2.20%	3.24%	3.24%	-15.10%	0.04	0.64%	19	6	5.64%	5.69%	5.64%	0.82	6.99
	园区基础设施REITs	-0.64%	0.45%	0.45%	-21.86%	0.61	0.38%	270	181	6.13%	5.70%	6.06%	0.89	7.02
508027.SH	东吴苏园产业REIT	-1.81%	-3.67%	-3.67%	-16.01%	0.03	0.13%	21	21	n.a.	5.85%	6.09%	0.71	8.40
508000.SH	华安张江产业园REIT	-1.74%	-3.43%	-3.43%	-22.03%	0.03	0.16%	18	16	n.a.	5.59%	5.72%	0.71	8.84
180101.SZ	锦时蛇口产园REIT	0.14%	2.73%	2.73%	-18.71%	0.06	0.29%	21	19	n.a.	4.98%	5.52%	0.72	9.11
508099.SH	建信中关村REIT	-1.72%	5.46%	5.46%	-34.17%	0.06	0.64%	11	9	n.a.	3.80%	3.81%	0.71	7.70
180102.SZ	华夏合肥高新REIT	-0.49%	0.80%	0.80%	-35.18%	0.04	0.64%	7	6	n.a.	4.49%	5.81%	0.55	10.87
508021.SH	国泰海通临港创新产业园REIT	1.09%	2.32%	2.32%	-18.69%	0.03	0.27%	20	10	5.45%	4.52%	4.73%	0.94	6.66
508088.SH	国泰海通东久新经济REIT	-0.71%	1.31%	1.31%	-4.73%	0.03	0.20%	21	15	4.64%	4.84%	4.34%	1.27	5.58
180103.SZ	华夏和达高科REIT	-2.01%	0.97%	0.97%	-22.15%	0.02	0.33%	8	6	n.a.	6.13%	6.43%	0.72	9.90
508019.SH	中金湖北科投光谷REIT	-4.62%	-1.53%	-1.53%	-30.29%	0.06	1.05%	7	6	n.a.	6.58%	7.06%	0.54	11.43
508022.SH	博时津开产园REIT	0.64%	3.88%	3.88%	-23.02%	0.09	1.05%	13	8	5.16%	5.98%	6.28%	1.10	5.88
180105.SZ	易方达广开产园REIT	-2.50%	-2.50%	-2.50%	-38.49%	0.01	0.16%	9	6	n.a.	5.48%	8.42%	0.47	11.73
508003.SH	中金联东科创REIT	-1.20%	-1.94%	-1.94%	-14.70%	0.02	0.18%	16	10	n.a.	5.11%	5.12%	0.98	6.16
508097.SH	华泰南京建邺REIT	2.61%	3.72%	3.72%	-17.98%	0.03	0.67%	9	4	6.01%	5.14%	5.63%	0.87	6.48
508010.SH	中金重庆两江REIT	4.45%	7.21%	7.21%	-5.80%	0.02	0.34%	10	5	5.34%	5.57%	5.45%	0.97	5.26
180106.SZ	广发成都高投产业园REIT	0.65%	1.63%	1.63%	-21.19%	0.02	0.32%	10	7	n.a.	6.00%	6.39%	0.81	6.84
508012.SH	招商科创REIT	-0.92%	2.45%	2.45%	-33.88%	0.01	0.27%	6	4	8.32%	4.75%	6.56%	0.60	10.39
508092.SH	华夏金隅智造工场REIT	-0.61%	-0.44%	-0.44%	-21.54%	0.02	0.27%	12	8	n.a.	6.42%	6.61%	1.07	4.25
508080.SH	中金亦庄产业园REIT	-1.33%	-2.31%	-2.31%	-23.57%	0.01	0.39%	11	4	6.37%	6.49%	6.40%	1.08	4.18
508039.SH	创金合信首农REIT	0.38%	1.35%	1.35%	-23.35%	0.03	0.17%	34	17	7.33%	7.42%	8.63%	1.10	3.76
508029.SH	中信建投沈阳国际软件园REIT	0.04%	0.93%	0.93%	-20.37%	0.02	0.95%	8	2	7.40%	7.74%	7.40%	0.77	8.38
	保障性租赁住房REITs	0.70%	3.10%	3.10%	0.74%	0.76	0.60%	217	130	3.04%	3.14%	3.06%	1.36	3.81
180501.SZ	红土创新深圳安居REIT	0.00%	1.91%	1.91%	-4.32%	0.03	0.22%	17	13	n.a.	2.90%	2.90%	1.27	3.12
508058.SH	中金厦门安居REIT	1.52%	3.51%	3.51%	-1.88%	0.08	0.48%	29	16	2.88%	2.33%	2.83%	1.50	4.06
508068.SH	华夏北京保障房REIT	1.64%	4.34%	4.34%	4.45%	0.06	0.32%	30	20	2.86%	3.01%	3.02%	1.47	3.47
508077.SH	华夏基金华润有巢REIT	-0.33%	1.05%	1.05%	-6.68%	0.10	0.52%	26	19	3.49%	3.57%	3.23%	1.21	4.43
508031.SH	国泰海通城投宽庭保租房REIT	1.21%	2.56%	2.56%	4.31%	0.03	0.13%	39	26	n.a.	3.34%	3.30%	1.29	4.67
180502.SZ	招商基金蛇口租赁住房REIT	-0.65%	2.15%	2.15%	5.60%	0.09	0.67%	18	14	n.a.	3.28%	3.29%	1.40	3.04
508055.SH	汇添富上海地产租赁住房REIT	1.24%	7.04%	7.04%	1.66%	0.04	0.33%	17	12	n.a.	3.09%	3.03%	1.36	3.79
508085.SH	华泰苏州恒泰租赁住房REIT	0.42%	4.63%	4.63%	1.21%	0.05	0.87%	18	5	3.10%	3.29%	2.80%	1.37	3.40
180503.SZ	中航北京昌保租赁住房REIT	0.00%	3.02%	3.02%	28.05%	0.02	0.67%	12	4	2.90%	3.87%	2.90%	1.38	2.84
180505.SZ	中金杭州安居平黄REIT	20.59%	20.59%	20.59%	20.59%	1.30	75.93%	11	2	3.03%	n.a.	3.03%	1.32	3.58
	特许经营权REITs	-0.17%	0.90%	0.90%	-3.57%	0.99	0.36%	550	261	4.51%	4.42%	4.40%	1.24	3.74
508011.SH	嘉实物美消费REIT	-0.22%	0.19%	0.19%	-15.34%	0.02	0.31%	13	6	5.70%	5.71%	5.54%	1.19	2.23
508017.SH	华夏金茂消费REIT	0.99%	1.33%	1.33%	-0.49%	0.03	0.59%	15	5	n.a.	4.08%	4.07%	1.34	3.62
180601.SZ	华夏华润消费REIT	-0.04%	0.97%	0.97%	-1.77%	0.31	0.53%	94	60	n.a.	3.92%	3.93%	1.30	3.46
180602.SZ	中金印力消费REIT	-0.44%	1.17%	1.17%	-4.48%	0.04	0.15%	39	26	n.a.	4.47%	4.47%	1.14	5.08
508002.SH	华安百联消费REIT	-1.66%	-3.09%	-3.09%	-13.84%	0.02	0.15%	25	16	n.a.	5.58%	5.71%	1.15	3.95
508005.SH	华夏首创奥莱REIT	0.17%	1.18%	1.18%	7.90%	0.04	0.19%	33	22	n.a.	4.41%	4.15%	1.50	2.81
180603.SZ	华夏大悦城消费REIT	-0.48%	1.54%	1.54%	-2.50%	0.13	0.50%	43	26	n.a.	4.28%	4.24%	1.29	2.88
180605.SZ	易方达华威市场REIT	-0.61%	2.37%	2.37%	-7.65%	0.07	0.46%	21	14	4.31%	4.33%	3.90%	1.45	3.57
180606.SZ	中金中国绿发商业REIT	0.03%	-0.36%	-0.36%	-9.16%	0.07	1.08%	18	7	4.20%	4.54%	4.46%	1.13	4.54
508082.SH	中金唯品会奥莱REIT	0.22%	2.08%	2.08%	0.20%	0.07	0.44%	41	16	4.01%	4.33%	4.01%	1.33	2.26
508091.SH	华夏凯德消费REIT	0.82%	1.34%	1.34%	-15.65%	0.06	0.42%	21	13	4.89%	5.05%	4.89%	0.98	5.21
180607.SZ	华夏中海消费REIT	-0.84%	-1.03%	-1.03%	-6.04%	0.01	0.18%	15	5	4.36%	4.41%	4.36%	1.12	2.68
508601.SH	中信建投首农商业REIT	-0.52%	-1.20%	-1.20%	-4.25%	0.07	0.78%	29	9	5.91%	n.a.	5.91%	1.05	3.04
508602.SH	国泰海通砂之船商业REIT	-0.08%	2.08%	2.08%	17.37%	0.02	0.10%	65	16	4.23%	n.a.	4.23%	1.29	4.29
508603.SH	中金唯品会商业REIT	0.33%	1.41%	1.41%	1.22%	0.03	0.17%	78	19	4.35%	n.a.	4.35%	1.11	4.69
	新型基础设施REITs	0.75%	0.99%	0.99%	-3.43%	0.21	0.51%	91	42	4.00%	4.23%	4.39%	1.15	3.30
508060.SH	南方万国数据中心REIT	1.06%	0.69%	0.69%	-2.07%	0.09	0.64%	33	14	3.79%	3.22%	3.51%	1.08	2.68
180901.SZ	南方润泽科技数据中心REIT	0.59%	1.15%	1.15%	-3.66%	0.12	0.41%	58	28	4.13%	4.80%	4.88%	1.20	3.66
	商办REITs	-0.57%	-0.24%	-0.24%	-15.49%	0.19	1.14%	58	17	5.25%	n.a.	5.25%	0.90	5.22
508600.SH	汇添富上海地产商业REIT	-0.95%	-1.86%	-1.86%	-15.07%	0.02	0.18%	34	10	5.33%	n.a.	5.33%	0.90	5.28
181001.SZ	创新合信北京国资公司REIT	0.00%	2.24%	2.24%	-17.73%	0.02	0.28%	23	7	5.13%	n.a.	5.13%	0.90	5.12
	经营权REITs	-0.57%	0.31%	0.31%	0.05%	1.75	0.33%	940	550	8.83%	8.91%	9.71%	1.10	5.34
	交通基础设施REITs	-0.70%	0.00%	0.00%	-0.65%	0.97	0.29%	560	337	9.15%	11.07%	10.12%	1.01	6.71
508001.SH	浙商沪杭甬REIT	1.91%	1.84%	1.84%	-8.02%	0.06	0.27%	24	24	n.a.	15.94%	16.08%	1.09	5.71
180201.SZ	平安广州广河REIT	-0.60%	1.81%	1.81%	-7.38%	0.13	0.26%	48	48	n.a.	10.39%	10.49%	0.72	12.80
180202.SZ	华夏越秀高速REIT	0.30%	2.19%	2.19%	-7.94%	0.03	0.26%	14	11	n.a.	8.57%	8.33%	0.83	8.94
508018.SH	华夏中国交建REIT	-1.78%	-2.13%	-2.13%	12.12%	0.10	0.23%	57	45	n.a.	5.77%	5.16%	0.79	9.60
508008.SH	国金中国铁建REIT	-2.25%	0.26%	0.26%	-3.28%	0.05	0.16%	35	28	n.a.	11.78%	11.51%	1.09	7.06
508066.SH	华泰江苏交控REIT	-0.64%	-0.82%	-0.82%	7.20%	0.09	0.53%	22	17	n.a.	15.72%	13.67%	0.89	7.71
508009.SH	中金安徽交控REIT	-0.18%	-0.22%	-0.22%	-4.14%	0.08	0.17%	60	48	n.a.	8.62%	9.58%	0.88	9.48
508007.SH	中金山东高速REIT	-1.39%	1.53%	1.53%	13.55%	0.11	0.76%	32	15	n.a.	6.24%	6.06%	1.35	4.18
508033.SH	易方达深高速REIT	-1.56%	-1.30%	-1.30%	6.31%	0.07	0.67%	18	11	n.a.	13.42%	12.97%	1.14	4.50
508086.SH	工银河北高速REIT	-0.52%	0.98%	0.98%	-11.32%	0.01	0.06%	42	21	n.a.	8.26%	9.70%	0.91	8.00
508069.SH	华夏南京交通高速公路REIT	0.71%	2.57%	2.57%	-10.20%	0.01	0.13%	27	7	n.a.	10.05%	10.82%	1.19	4.88
180203.SZ	招商高速公路REIT	-1.29%	-1.83%	-1.83%	12.31%	0.04	0.16%	35	26	n.a.	9.51%	9.63%	1.22	4.72
508036.SH	平安宁波交投REIT	-1.33%	-0.24%	-0.24%	-5.87%	0.04	0.25%	74	15	n.a.	16.49%	13.01%	1.10	3.20
508020.SH	东方红国通股份高速公路REIT	0.78%	-2.15%	-2.15%	10.77%	0.14	1.00%	47	14	9.44%	15.04%	9.44%	1.11	2.90
508093.SH	易方达广百北投高速REIT	-0.05%	0.55%	0.55%	3.34%	0.01	0.12%	25	7	8.61%	n.a.	8.61%	1.09	5.00
	市政环保REITs	-0.05%	1.37%	1.37%	3.23%	0.13	0.33%	73	42	5.49%	5.69%	6.21%	1.43	2.42
508006.SH	富国首创水务REIT	-0.21%	1.39%	1.39%	2.83%	0.02	0.30%	17	8	n.a.	12.50%	11.08%	1.35	1.44
180801.SZ	中航首钢绿能REIT	-0.02%	1.12%	1.12%	1.92%	0.04	0.32%	11	11	n.a.	3.78%	5.73%	1.32	4.14
180701.SZ	银华铜川垦水水利REIT	-0.43%	1.59%	1.59%	5.92%	0.05	0.39%	24	12	n.a.	2.12%	4.00%	1.46	2.15
508087.SH	国泰海通济南能源供热REIT	0.46%	1.39%	1.39%	1.65%	0.02	0.24%	21	10	5.49%	5.32%	5.10%	1.53	2.58
	能源基础设施REITs	-0.44%	0.68%	0.68%	0.58%	0.64	0.42%	308	171	8.82%	5.27%	9.78%	1.18	3.54
180401.SZ	鹏华深圳能源REIT	-0.27%	1.87%	1.87%	7.00%	0.05	0.20%	33	26	n.a.	4.66%	7.05%	1.12	3.35
508028.SH	中信建投国家电投新能源REIT	-0.56%	0.36%	0.36%	1.45%	0.15	0.24%	78	62	n.a.	1.85%	7.74%	1.21	4.17
508096.SH	中航京能国际能源REIT	-0.16%	0.28%	0.28%	-1.18%	0.11	0.35%	55	30	7.69%	10.33%	13.46%	1.08	3.83
508026.SH	嘉实中国电建清洁能源REIT	0.11%	0.00%	0.00%	-1.94%	0.05	0.67%	15	7	n.a.	4.07%	5.40%	1.75	1.60
508089.SH	华夏特变电工新能源REIT	-0.41%	1.93%	1.93%	-4.36%	0.06	0.95%	13	6	10.94%	10.00%	13.02%	1.13	3.26
508015.SH	中信建投明阳智能新能源REIT	-1.76%	2.08%	2.08%	-12.57%	0.04	0.50%	11	9	n.a.	4.94%	12.71%	1.04	5.64
180402.SZ	工银瑞新清洁能源REIT	-4.92%	-2.34%	-2.34%	-12.05%	0.03	1.33%	10	2	n.a.	4.34%	18.50%	1.23	-1.28
508016.SH	华夏华电清洁能源REIT	0.67%	1.86%	1.86%	2.70%	0.05	0.77%	21	6	4.80%	5.73%	5.57%	1.19	2.64
508050.SH	华夏中核清洁能源REIT	-0.02%	0.10%	0.10%	28.16%	0.02	0.44%	19	6	3.75%	3.75%	3.75%	1.27	3.09
508030.SH	中航中核汇能新能源REIT	-0.71%	0.29%	0.29%	-0.36%	0.02	0.54%	13	4	11.10%	n.a.	11.10%	1.08	4.24
508059.SH	华泰三峡新能源REIT	-0.27%	-0.15%	-0.15%	1.83%	0.06	0.51%	41	12	13.36%	n.a.	13.36%	1.08	3.98

注：1）2026 年基金管理人预期可供分派率（年化）基于各 REITs 招募书中的管理人预测 2026 年度可供分配金额年化计算；2026YTD 累计可供分派率（年化）基于各 REITs2026 年二季报披露的本年累计可供分配金额计算，按天数年化；年化可供分派率（近 4 个季度实际或管理人预期）的计算中，满 4 个历史季报的 REITs 基于其最近 4 个季报的 DPU 总和年化计算，对于未披露满 4 个季报的 REITs，均按招募书中的管理人预测 2026 年度（若无则沿用上一年度预测值）可供分配金额计算，均按天数年化；C-REITs 全市场、产权类 REITs 及经营权

本研报版权归中国国际金融股份有限公司（中金公司）所有，仅限中金公司授权杭州同花顺数据开发有限公司在iFinD金融终端和APP展示给自名单客户查阅。未经中金公司书面许可，任何机构和个人不得以任何形式将研报内容和相关信息对个人公开、转发、转载、分销、复制、编辑、修改等，如有上述违法行为，中金公司保留追究相关方法律责任的权利。
Remove Demo Watermark from http://www.wanxiangtec.com/pdfmaster

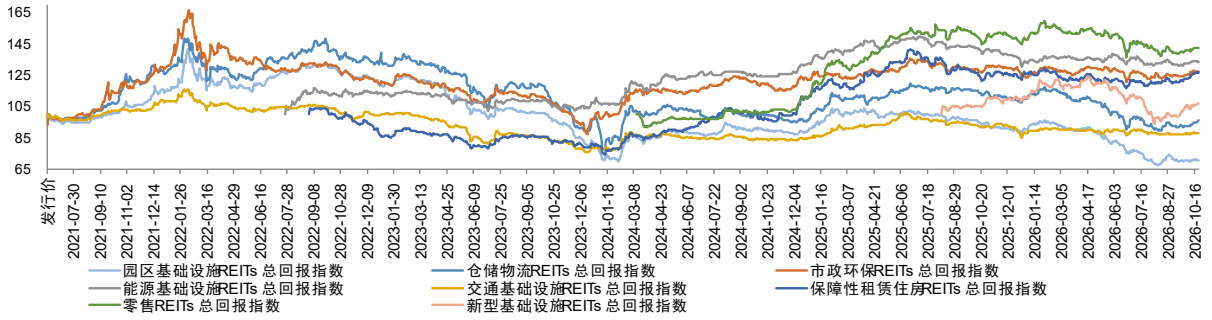
类 REITs 分派率采用总市值加权法计算；2）未发布 2026 年中报的 REITs 采用拟募集金额测算 NAV，已发布 2026 年中报的产权 REITs 项目的 NAV 测算方式为（期末基金净资产+资产评估公允价值-投资性房地产-等同于发行溢价部分的商誉（如有））/发行份额，除华泰江苏交控 REIT 以其 2026 年中报披露的期末基金份额公允价值参考净值计算外，已发布 2026 年中报的经营权 REITs 项目的 NAV 均以账面净资产价值计算；3）C-REITs 全市场、产权 REITs、经营权 REITs 及各板块 REITs 收益率为模拟流通市值加权总回报指数的收益率，单个 REIT 的收益率则基于不复权价格涨跌幅以及分红收益加总计算；4）数据截至 2026 年 10 月 23 日
资料来源：Wind，中金公司研究部

图表 5：C-REITs 市场走势



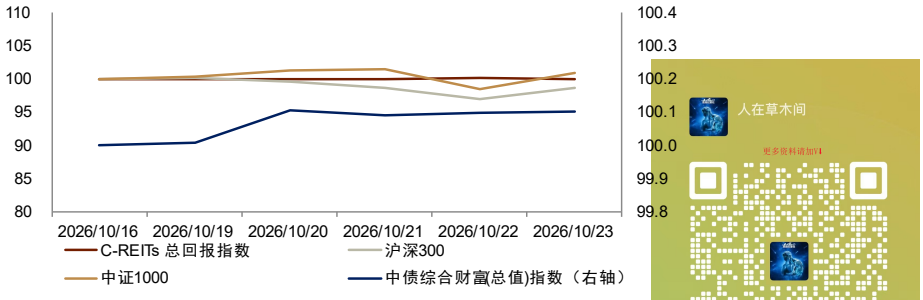
注：1）为方便对比，我们对中证 REITs 价格指数及全收益指数进行了起始日期标准化处理； 2）数据截至 2026 年 10 月 23 日
资料来源：Wind，中金公司研究部

图表 6：各板块 REITs 总回报走势



注：数据截至 2026 年 10 月 23 日
资料来源：Wind，中金公司研究部

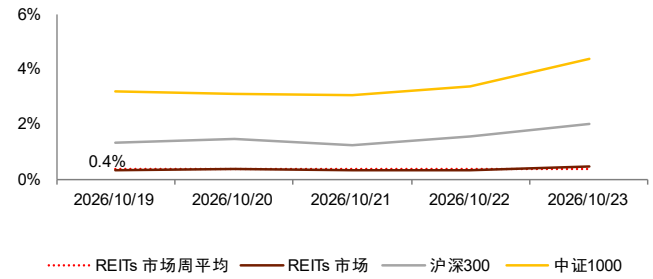
图表 7：C-REITs 与股债指数走势对比



注：1）为方便对比，对各指数作起始日期标准化调整，均以 2026 年 10 月 16 日收盘价作为基准 100；2）数据截至 2026 年 10 月 23 日
资料来源：Wind，中金公司研究部

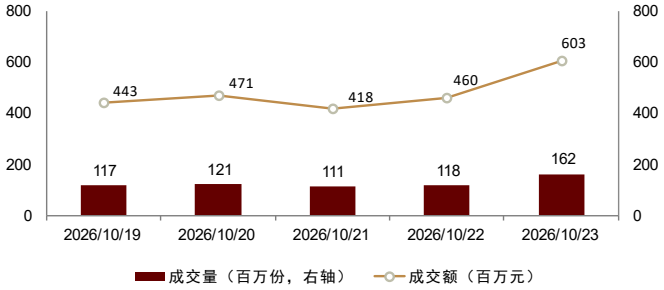
本研报版权归中国国际金融股份有限公司（中金公司）所有，仅限中金公司授权杭州同花顺数据开发有限公司在iFinD金融终端和APP展示给白名单客户查阅。未经中金公司书面许可，任何机构和个人不得以任何形式将研报内容和相关信息对个人或（转发、转载、传播、复制、镜像、修改等）加有小说违法行为in中金公司保留追究相关方法律责任的权利。
Remove Demo Watermark from http://www.wanxiangtie.com/pdfmaster

图表 8：C-REITs 与股市换手率对比



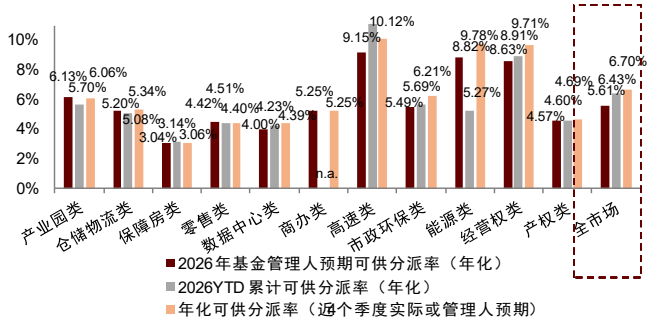
注：1）数据截至 2026 年 10 月 23 日；2）基于自由流通份额计算
资料来源：Wind，中金公司研究部

图表 9：C-REITs 日度成交情况



注：1）数据截至 2026 年 10 月 23 日
资料来源：Wind，中金公司研究部

图表 10：各资产类型 REITs 现金分派率对比



注：1）数据截至 2026 年 10 月 23 日；2）按市值加权
资料来源：Wind，中金公司研究部

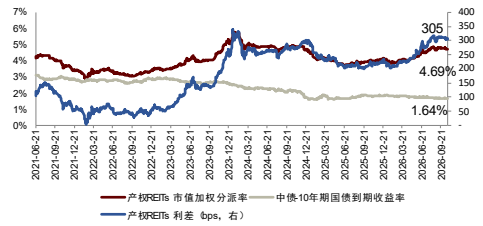
本研报版权归中国国际金融股份有限公司（中金公司）所有，仅限中金公司授权杭州同花顺数据开发有限公司在iFinD金融终端和APP展示给白名单客户查阅。未经中金公司书面许可，任何机构和个人不得以任何形式将研报内容和相关信息对个人（转发、转载、复制、传播、复制、传播、修改等）、加有小道消法行为，中金公司保留追究相关方法律责任的权利。
Remove Demo Watermark from http://www.wanxiangtec.com/pdfmaster

图表 11：近期部分 REITs 相关政策与新闻动态

时间	发布机构	政策/文件/新闻标题	主要内容
2026/10/19	中国证监会	统筹发展和安全 坚持开放与合作 奋力谱写资本市场"十五五"高质量发展新篇章——吴清主席在2026金融街论坛年会上的主题演讲	落实内地与香港市场"五个协同"合作新模式，加快推进人民币股票交易柜台和REITs纳入沪深港通，提高跨境投融资便利化水平。
2026/10/21	中国人民银行北京市分行、天津市分行、河北省分行等京津冀三地18部门	《关于印发〈金融支持建设北京（京津冀）国际科技创新中心实施方案〉的通知》	深化REITs试点，重点支持信息网络等新型基础设施，以及国家战略性新兴产业集群、高科技产业园区、特色产业园区等领域符合条件的项目申报发行REITs；鼓励将回收资金用于扩大科技创新领域投资，支持符合条件的科技型企业发行REITs。
2026/10/23	住房城乡建设部办公厅、工业和信息化部办公厅、财政部办公厅、交通运输部办公厅、商务部办公厅、国务院国资委办公厅	《关于推进老旧街区厂区改造提升的指导意见》	推进老旧街区厂区改造提升，完善市场化投融资模式，引入社会力量盘活存量资产，拓展多元化融资渠道。鼓励金融机构按市场化、法治化原则提供金融支持，支持符合条件的项目发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）。

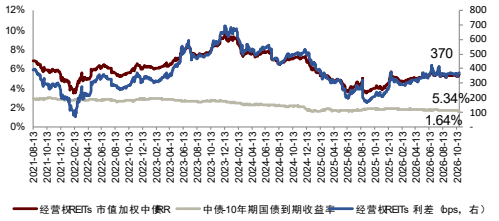
注：以上动态依次来源于： https://www.csrc.gov.cn/csrc/c106311/c7665578/content.shtml；
https://beijing.pbc.gov.cn/beijing/132030/132049/4999946/2026102114214670315/index.html；
https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/zc/wjk/art/2026/art_4e701b22880944b38799ca132532dfbd.html。
资料来源：中国证监会，中国人民银行，中国住建部，中金公司研究部

图表 12：产权 REITs 分派率与利差走势



注：数据截至 2026 年 10 月 23 日
资料来源：Wind，中金公司研究部

图表 13：经营权 REITs 中债 IRR 与利差走势



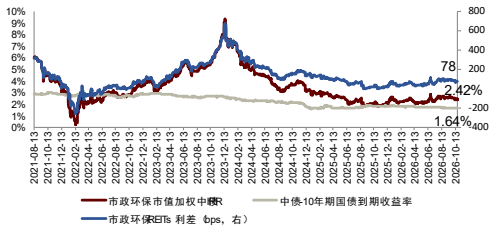
注：数据截至 2026 年 10 月 23 日
资料来源：Wind，中金公司研究部

图表 14：仓储物流 REITs 分派率与利差走势



注：数据截至 2026 年 10 月 23 日
资料来源：Wind，中金公司研究部

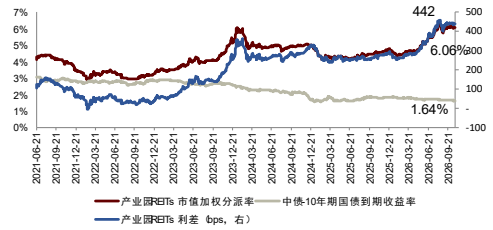
图表 15：市政环保 REITs 中债 IRR 与利差走势



注：数据截至 2026 年 10 月 23 日
资料来源：Wind，中金公司研究部

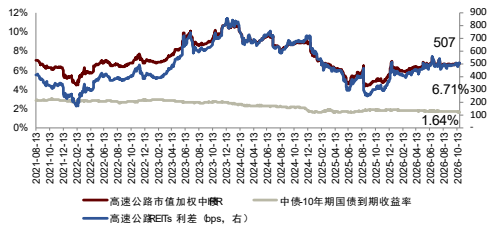
本研报版权归中国国际金融股份有限公司（中金公司）所有，仅限中金公司授权杭州同花顺数据开发有限公司在iFinD金融终端和APP展示给白名单客户查阅。未经中金公司书面许可，任何机构和个人不得以任何形式将研报内容和相关信息对个人或（转发、转载、传播、复制、传阅、修改等）。如有上述违法行为，中金公司保留追究相关方法律责任的权利。
Remove Demo Watermark from http://www.wanxiangfile.com/pdfmaster/

图表 16：产业园 REITs 分派率与利差走势



注：数据截至 2026 年 10 月 23 日
资料来源：Wind，中金公司研究部

图表 17：高速公路 REITs 中债 IRR 与利差走势



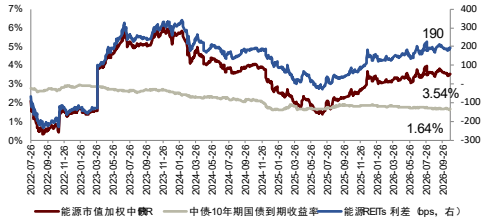
注：数据截至 2026 年 10 月 23 日
资料来源：Wind，中金公司研究部

图表 18：保租房 REITs 分派率与利差走势



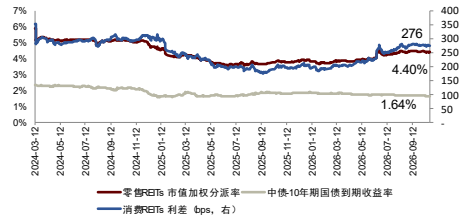
注：数据截至 2026 年 10 月 23 日
资料来源：Wind，中金公司研究部

图表 19：能源 REITs 中债 IRR 与利差走势



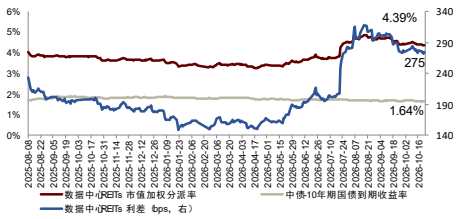
注：数据截至 2026 年 10 月 23 日
资料来源：Wind，中金公司研究部

图表 20：消费 REITs 分派率与利差走势



注：数据截至 2026 年 10 月 23 日
资料来源：Wind，中金公司研究部

图表 21：数据中心 REITs 分派率与利差走势



注：数据截至 2026 年 10 月 23 日
资料来源：Wind，中金公司研究部

本研报版权归中国国际金融股份有限公司（中金公司）所有，仅限中金公司授权杭州同花顺数据开发有限公司在iFinD金融终端和APP展示给白名单客户查阅。未经中金公司书面许可，任何机构和个人不得以任何形式将研报内容和相关信息对个人（转发、转载、复制、传播、复制、镜像、修改等）、机构（包括但不限于网站、终端、公众号等）以及其他任何形式进行使用。中金公司保留追究相关方法律责任的权利。
Remove Demo Watermark from http://www.wanxiangtie.com/pdfmaster

图表 22：中国公募 REITs 可比估值表

基金名称	代码	类别	当前评级	收盘价（元）	总份额（亿份）	市值（亿元）	股息收益率 2026E
中金普洛斯REIT	508056.SH	产权	持有	2.36	19.38	45.76	6.2%
华夏基金华润有巢REIT	508077.SH	产权	持有	2.70	9.48	25.58	3.5%
华安张江产业园REIT	508000.SH	产权	持有	1.86	9.60	17.86	5.4%
中航首钢绿能REIT*	180801.SZ	特许经营权	n.a.	11.47	1.00	11.47	n.a.
浙商沪杭甬REIT*	508001.SH	特许经营权	n.a.	4.81	5.00	24.04	n.a.
红土创新盐田港REIT*	180301.SZ	产权	n.a.	2.15	9.54	20.50	n.a.
东吴苏园产业REIT*	508027.SH	产权	n.a.	2.28	9.00	20.53	n.a.
博时蛇口产园REIT*	180101.SZ	产权	n.a.	1.47	14.21	20.88	n.a.
平安广州广河REIT*	180201.SZ	特许经营权	n.a.	6.92	7.00	48.45	n.a.
富国首创水务REIT*	508006.SH	特许经营权	n.a.	3.36	5.00	16.78	n.a.
华夏越秀高速REIT*	180202.SZ	特许经营权	n.a.	4.63	3.00	13.88	n.a.
建信中关村REIT*	508099.SH	产权	n.a.	1.26	9.00	11.30	n.a.
华夏中国交建REIT*	508018.SH	特许经营权	n.a.	5.68	10.00	56.84	n.a.
国金中国铁建REIT*	508008.SH	特许经营权	n.a.	6.94	5.00	34.72	n.a.
鹏华深圳能源REIT*	180401.SZ	特许经营权	n.a.	5.50	6.00	33.00	n.a.
红土深圳安居REIT*	180501.SZ	产权	n.a.	3.31	5.00	16.53	n.a.
华夏北京保障房REIT*	508068.SH	产权	n.a.	4.15	7.24	30.05	2.9%
华夏合肥高新REIT*	180102.SZ	产权	n.a.	1.01	7.00	7.08	n.a.
国泰海通临港创新产业园REIT*	508021.SH	产权	n.a.	3.45	5.89	20.30	5.4%
国泰海通东久新经济REIT	508088.SH	产权	持有	3.36	6.19	20.78	4.7%
华泰江苏交控REIT*	508066.SH	特许经营权	n.a.	5.46	4.00	21.82	n.a.
中金安徽交控REIT*	508009.SH	特许经营权	n.a.	6.03	10.00	60.29	n.a.
华夏和达高科REIT*	180103.SZ	产权	n.a.	1.56	5.00	7.80	n.a.
嘉实京东仓储基础设施REIT*	508098.SH	产权	n.a.	3.36	5.00	16.81	n.a.
中信建投国家电投新能源REIT*	508028.SH	特许经营权	n.a.	9.75	8.00	78.00	n.a.
中航京能光伏REIT*	508096.SH	特许经营权	n.a.	9.09	6.01	54.62	7.7%
中金湖北科投光谷REIT*	508019.SH	产权	n.a.	1.22	6.00	7.31	n.a.
中金山东高速REIT*	508007.SH	特许经营权	n.a.	7.88	4.00	31.54	n.a.
国泰海通城投宽庭保租房REIT*	508031.SH	产权	n.a.	3.93	10.00	39.28	n.a.
嘉实物美消费REIT*	508011.SH	产权	n.a.	3.19	4.00	12.77	n.a.
华夏金茂消费REIT*	508017.SH	产权	n.a.	3.67	4.00	14.67	n.a.
华夏华润消费REIT	180601.SZ	产权	持有	9.37	10.00	93.71	4.1%
嘉实中国电建清洁能源REIT*	508026.SH	特许经营权	n.a.	3.81	4.00	15.22	n.a.
易方达深高速REIT*	508033.SH	特许经营权	n.a.	5.94	3.00	17.82	n.a.
中金印力消费REIT*	180602.SZ	产权	n.a.	3.89	10.00	38.85	n.a.
工银河北高速REIT*	508086.SH	特许经营权	n.a.	4.23	10.00	42.28	n.a.
华夏特变电工新能源REIT*	508089.SH	特许经营权	n.a.	4.18	3.00	12.54	n.a.
华夏深国际REIT*	180302.SZ	产权	n.a.	2.74	6.00	16.42	n.a.
中信建投明阳智能新能源REIT*	508015.SH	特许经营权	n.a.	5.35	2.00	10.71	n.a.
华安百联消费REIT*	508002.SH	产权	n.a.	2.48	10.00	24.81	n.a.
华夏首创奥莱REIT*	508005.SH	产权	n.a.	4.12	8.00	32.94	n.a.
博时津开产园REIT*	508022.SH	产权	n.a.	2.52	5.00	12.58	n.a.
华夏大悦城消费REIT*	180603.SZ	产权	n.a.	4.35	10.00	43.46	n.a.
易方达广开产园REIT*	180105.SZ	产权	n.a.	1.09	8.00	8.74	n.a.
招商基金蛇口租赁住房REIT*	180502.SZ	产权	n.a.	3.66	5.00	18.30	n.a.
华泰宝湾物流REIT*	180303.SZ	产权	n.a.	3.39	3.00	10.17	n.a.
华夏南京交通高速公路REIT*	508069.SH	特许经营权	n.a.	5.39	5.00	26.95	n.a.
中金联东科创REIT*	508003.SH	产权	n.a.	3.13	5.00	15.65	n.a.
银华绍兴原水水利REIT*	180701.SZ	特许经营权	n.a.	3.96	6.00	23.74	n.a.
招商高速公路REIT*	180203.SZ	特许经营权	n.a.	7.09	5.00	35.46	n.a.
华泰南京建邺REIT*	508097.SH	产权	n.a.	2.20	4.00	8.80	n.a.
工银蒙能清洁能源REIT*	180402.SZ	特许经营权	n.a.	4.79	2.00	9.59	n.a.
中金重庆两江REIT*	508010.SH	产权	n.a.	2.56	4.00	10.23	n.a.
广发成都高投产业园REIT*	180106.SZ	产权	n.a.	2.50	4.00	9.98	n.a.
华安外高桥REIT*	508048.SH	产权	n.a.	2.98	4.00	11.90	n.a.
平安宁波交投REIT*	508036.SH	特许经营权	n.a.	7.41	10.00	74.06	n.a.
招商科创REIT*	508012.SH	产权	n.a.	1.84	3.00	5.52	n.a.
中航易商仓储物流REIT*	508078.SH	产权	n.a.	2.09	8.00	16.70	n.a.
易方达华威市场REIT*	180605.SZ	产权	n.a.	4.23	5.00	21.16	n.a.
国泰君安济南能源供热REIT*	508087.SH	特许经营权	n.a.	10.50	2.00	21.01	5.5%
华夏金隅智造工场REIT*	508092.SH	产权	n.a.	2.91	4.00	11.64	n.a.
汇添富九州通医药REIT*	508084.SH	产权	n.a.	3.95	4.00	15.80	n.a.
汇添富上海地产租赁住房REIT*	508055.SH	产权	n.a.	3.50	5.00	17.49	n.a.
南方顺丰物流REIT*	180305.SZ	产权	n.a.	3.41	10.00	34.06	n.a.
华泰苏州恒泰租赁住房REIT*	508085.SH	产权	n.a.	3.60	5.00	17.98	3.1%
中金亦庄产业园REIT*	508080.SH	产权	n.a.	2.66	4.00	10.65	6.4%
中金中国绿发消费REIT*	180606.SZ	产权	n.a.	3.64	5.00	18.21	4.2%
创金合信首农REIT*	508039.SH	产权	n.a.	3.45	10.00	34.45	7.3%
中银中外运仓储物流REIT*	508090.SH	产权	n.a.	3.50	4.00	14.01	4.6%
华夏华电清洁能源REIT*	508016.SH	特许经营权	n.a.	4.24	5.00	21.19	4.8%
南方万国数据中心REIT*	508060.SH	产权	n.a.	4.12	8.00	32.92	3.8%
南方润泽科技数据中心REIT*	180901.SZ	产权	n.a.	5.80	10.00	57.99	4.1%
中金唯品会奥莱REIT*	508082.SH	产权	n.a.	4.08	10.00	40.82	4.0%
华夏凯德消费REIT*	508091.SH	产权	n.a.	5.30	4.00	21.18	4.9%
华夏中海消费REIT*	180607.SZ	产权	n.a.	5.10	3.00	15.30	4.4%
中信建投沈阳国际软件园REIT*	508029.SH	产权	n.a.	2.59	3.00	7.77	7.4%
华夏安博仓储REIT*	180306.SZ	产权	n.a.	4.74	4.00	18.96	5.6%
华夏中核清洁能源REIT*	508050.SH	产权	n.a.	6.31	3.00	18.92	3.7%
东方红隧道股份高速公路REIT*	508020.SH	特许经营权	n.a.	4.66	10.00	46.60	15.5%
中航北京昌保租赁住房REIT*	180503.SZ	产权	n.a.	2.97	4.00	11.87	2.9%
易方达广西北投高速REIT*	508093.SH	特许经营权	n.a.	8.26	3.00	24.77	9.1%
汇添富上海地产商业REIT*	508600.SH	产权	n.a.	3.44	10.00	34.35	5.3%
中信建投首农商业REIT*	508601.SH	产权	n.a.	2.89	10.00	28.85	5.9%
国泰海通砂之船商业REIT*	508602.SH	产权	n.a.	6.49	10.00	64.92	4.2%
中金唯品会商业REIT*	508603.SH	产权	n.a.	3.90	20.00	77.90	4.3%
中航中核汇能新能源REIT*	508030.SH	特许经营权	n.a.	6.60	2.00	13.19	11.1%
华泰三峡新能源REIT*	508059.SH	特许经营权	n.a.	8.16	5.00	40.80	13.4%
中金杭州安居宁晟REIT*	180505.SZ	产权	n.a.	3.68	3.00	11.03	2.3%

注：1）数据截至 2026 年 10 月 23 日；2）*为中金公司研究部未覆盖标的；3）覆盖标的的股息收益率采用中金预测，未覆盖标的的股息收益率基于 100%基金管理人 2026E 未年化的可供分配金额预测
资料来源：Wind，中金公司研究部

本研报版权归中国国际金融股份有限公司（中金公司）所有，仅限中金公司授权杭州同花顺数据开发有限公司在iFinD金融终端和APP展示给白名单客户查阅。未经中金公司书面许可，任何机构和个人不得以任何形式将研报内容和相关信息对个人在“转发、转载、存储、复制、传播、修改等”，如有上述违法行为，中金公司保留追究相关方法律责任的权利。
Remove Demo Watermark from http://www.wanxiangtie.com/pdfmaster

团队信息



张星星　分析员
固定收益
SAC 执证编号：S0080524020008
xingxing.zhang@cicc.com.cn



裴佳敏　分析员
不动产与空间服务
SAC 执证编号：S0080523050004
SFC CE Ref：BRY581
jiamin.pei@cicc.com.cn



谭钦元　分析员
不动产与空间服务
SAC 执证编号：S0080524020010
SFC CE Ref：BXE162
qinyuan.tan@cicc.com.cn



蒋雨岑　分析员
风光公用环保
SAC 执证编号：S0080525060007
SFC CE Ref：BXP713
yucen.jiang@cicc.com.cn



黄奕凡　联系人
交运物流及出行
SAC 执证编号：S0080125070029
yifan3.huang@cicc.com.cn



孙元祺　分析员
不动产与空间服务
SAC 执证编号：S0080521050008
SFC CE Ref：BOW951
yuanqi.sun@cicc.com.cn



刘佳妮　分析员
风光公用环保
SAC 执证编号：S0080520070002
SFC CE Ref：BNJ556
jiani.liu@cicc.com.cn



杨鑫，CFA　分析员
交运物流及出行
SAC 执证编号：S0080511080003
SFC CE Ref：APY553
xin.yang@cicc.com.cn



杨冰　分析员
固定收益
SAC 执证编号：S0080515120002
SFC CE Ref：BOM868
bing.yang@cicc.com.cn



陈健恒　分析员
固定收益
SAC 执证编号：S0080511030011
SFC CE Ref：BBM220
chenjh@cicc.com.cn

本研报版权归中国国际金融股份有限公司（中金公司）所有，仅限中金公司授权杭州同花顺数据开发有限公司在iFinD金融终端和APP展示给白名单客户查阅。未经中金公司书面许可，任何机构和个人不得以任何形式将研报内容和相关信息对个人（转发、转载、传播、复制、传阅、修改等）。如有未经许可的行为，中金公司保留追究相关方法律责任的权利。
Remove Demo Watermark from http://www.wanxiaine.com/pdfmaster

法律声明

一般声明

本报告由中国国际金融股份有限公司（已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格）制作。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但中国国际金融股份有限公司及其关联机构（以下统称“中金公司”）对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供投资者参考之用，不构成对买卖任何证券或其他金融工具的出价或征价或提供任何投资决策建议的服务。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐或投资操作性建议。投资者应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，自主审慎做出决策并自行承担风险。投资者在依据本报告涉及的内容进行任何决策前，应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，并就相关决策咨询专业顾问的意见对依据或者使用本报告所造成的一切后果，中金公司及/或其关联人员均不承担任何责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断，相关证券或金融工具的价格、价值及收益亦可能会波动。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。在不同时期，中金公司可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。

本报告署名分析师可能会不时与中金公司的客户、销售交易人员、其他业务人员或在本报告中针对可能对本报告所涉及的标的证券或其他金融工具的市场价格产生短期影响的催化剂或事件进行交易策略的讨论。这种短期影响的分析可能与分析师已发布的关于相关证券或其他金融工具的目标价、评级、估值、预测等观点相反或不一致，相关的交易策略不同于且也不影响分析师关于其所研究标的证券或其他金融工具的基本面评级或评分。

中金公司的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。中金公司没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。中金公司的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见不一致的投资决策。

除非另行说明，本报告中所引用的关于业绩的数据代表过往表现。过往的业绩表现亦不应作为日后回报的预示。我们不承诺也不保证，任何所预示的回报会得以实现。分析中所做的预测可能是基于相应的假设。任何假设的变化可能会显著地影响所预测的回报。

本报告提供给某接收人是基于该接收人被认为有能力独立评估投资风险并就投资决策能行使独立判断。投资的独立判断是指，投资决策是投资者自身基于对潜在投资的目标、需求、机会、风险、市场因素及其他投资考虑而独立做出的。

本报告由受香港证券及期货事务监察委员会监管的中国国际金融香港证券有限公司（“中金香港”）于香港提供。香港的投资者若有任何关于中金公司研究报告的问题请直接联系中金香港的销售交易代表。本报告作者所持香港证监会牌照的牌照编号已披露在报告首页的作者姓名旁。

本报告由受新加坡金融管理局监管的中国国际金融（新加坡）有限公司（“中金新加坡”）于新加坡向符合新加坡《证券期货法》定义下的合格投资者及/或机构投资者提供。本报告无意也不应直接或间接地分发或传递给新加坡的任何其他人。提供本报告于合格投资者及/或机构投资者，有关财务顾问将无需根据新加坡之《财务顾问法》第 45 条就任何利益及/或其代表就任何证券利益进行披露。有关本报告之任何查询，在新加坡获得本报告的人员可联系中金新加坡持牌代表。

本报告由受金融行为监管局监管的中国国际金融（英国）有限公司（“中金英国”）于英国提供。本报告有关的投资和服务仅向符合《2000 年金融服务和市场法 2005 年（金融推介）令》第 19（5）条、38 条、47 条以及 49 条规定的人士提供。本报告并未打算提供给零售客户使用。在其他欧洲经济区国家，本报告向被其本国认定为专业投资者（或相当性质）的人士提供。

本报告由中国国际金融日本株式会社（“中金日本”）于日本提供，中金日本是在日本关东财务局（日本关东财务局长（金商）第 3235 号）注册并受日本法律监管的金融机构。本报告有关的投资产品和服务仅向符合日本《金融商品交易法》第 2 条 31 项所规定的专业投资者提供。本报告并未打算提供给日本非专业投资者使用。

本报告亦由中国国际金融股份有限公司向符合日本《金融商品交易法施行令》第 17 条第 3 款第 1 项及《金融商品交易法》第 58 条第 2 款但书前段所规定的日本金融机构提供。在该情形下，本报告有关的投资产品和服务仅向日本受监管的金融机构提供。

本报告将依据其他国家或地区的法律法规和监管要求于该国家或地区提供。

特别声明

在法律许可的情况下，中金公司可能与本报告中提及的公开募集基础设施证券投资基金（“REITs”）及/或发起人（原始权益人）正在建立或争取建立业务关系或服务关系。因此，投资者应当考虑到中金公司及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突。

截至本报告发布日，中金基金管理有限公司担任该 REITs 的管理人：中金普洛斯仓储物流 REIT
截至本报告发布日前十二个月内，中金公司或其关联机构为以下公司提供过投资银行服务：中金普洛斯仓储物流 REIT。
截至本报告发布日，中金公司及/或其关联机构拥有下述公司相关财务权益的 1%以上：华夏基金华润有巢 REIT,国泰海通东久新经济 REIT,中金普洛斯仓储物流 REIT。

与本报告所含具体 REITs 相关的披露信息请访问 https://research.cicc.com/footer/disclosures，亦可参见近期已发布的关于该等 REITs 的具体研究报告。

中金研究 REITs 评级体系说明：

中金研究 REITs 研究标的的评级标准为基于未来一年预期总回报（包括现金分红回报和交易价格变化带来的回报两部分）的绝对评级体系。中金研究 REITs 评级分为增持、持有、减持（定义见下文）。

我们在此提醒您，中金公司对研究覆盖的 REITs 不提供买入、卖出评级。增持、减持不等同于买入、卖出。投资者应仔细阅读中金公司研究报告中的所有评级定义。请投资者仔细阅读研究报告全文，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠评级来推断结论。在任何情形下，评级（或研究观点）都不应被视为或作为投资建议。投资者买卖证券或其他金融产品的决定应基于自身实际具体情况（比如当前的持仓结构）及其他需要考虑的因素。

中金研究 REITs 评级定义：

增持（OVERWEIGHT）：未来一年，分析员预计该标的预期总回报达到 10%及以上；

持有（HOLD）：未来一年，分析员预计该标的预期总回报介于 0-10%之间（包含 0%）；

减持（UNDERWEIGHT）：未来一年，分析员预计该标的预期总回报不到 0%。

本报告的版权仅为中金公司所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式转发、翻版、复制、刊登、发表或引用。

V190806
编辑：张莹

本研报版权归中国国际金融股份有限公司（中金公司）所有，仅限中金公司授权杭州同花顺数据开发有限公司在iFinD金融终端和APP展示给白名单客户查阅。未经中金公司书面许可，任何机构和个人不得以任何形式将报告内容和相关信息对个人公开、转发、分拆、自摘、复制、编辑、修改等，如有上述违法行为，中金公司保留追究相关方法律责任的权利。
Remove Demo Watermark from http://www.wanfamie.com/pdfmaster

北京 中国国际金融股份有限公司
中国北京建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 28 层
邮编：100004
电话：(86-10) 6505 1166
传真：(86-10) 6505 1156

上海
中国国际金融股份有限公司上海分公司
上海市浦东新区陆家嘴环路 1233 号
汇亚大厦 29 层
邮编：200120
电话：(86-21) 5879-6226
传真：(86-21) 5888-8976

深圳
中国国际金融股份有限公司深圳分公司
深圳市南山区科苑南路 2801 号
中金大厦 17-21 层
邮编：518048
电话：(86-755) 8319 5000
传真：(86-755) 8319-9229

香港
中国国际金融（国际）有限公司
香港中环港景街 1 号
国际金融中心第一期 29 楼
电话：(852) 2872-2000
传真：(852) 2872-2100

东京
中国国际金融日本株式会社
〒100-0005 東京都千代田区丸の内３丁目２番３号
丸の内二重橋ビル２１階
Tel: (+813) 3201 6388
Fax: (+813) 3201 6389

纽约
CICC US Securities, Inc
280 Park Ave, 32nd Floor,
New York, NY 10017, USA
Tel: (+1-646) 7948 800
Fax: (+1-646) 7948 801

新加坡
China International Capital Corporation (Singapore) Pte. Limited
6 Battery Road, #33-01
Singapore 049909
Tel: (+65) 6572 1999
Fax: (+65) 6327 1718

伦敦
China International Capital Corporation (UK) Limited
25th Floor, 125 Old Broad Street
London EC2N 1AR, United Kingdom
Tel: (+44-20) 7367 5718
Fax: (+44-20) 7367 5719

法兰克福
China International Capital Corporation (Europe) GmbH
Neue Mainzer Straße 52-58, 60311
Frankfurt a.M, Germany
Tel: (+49-69) 24437 3560

本研报版权归中国国际金融股份有限公司（中金公司）所有，仅限中金公司授权杭州同花顺数据开发有限公司在iFinD金融终端和APP展示给白名单客户查阅。未经中金公司书面许可，任何机构和个人不得以任何形式将研报内容和相关信息对个人（转发、转载、存储、复制、传播、修改等）、如有小道消法行为，中金公司保留追究相关方法律责任的权利。
Remove Demo Watermark from http://www.wanceinfo.com/pdfmaster