

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 2 季度经营情况的临时公告

一、公募REITs基本信息

公募 REITs 名称	建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	建信中关村 REIT
公募 REITs 代码	508099
公募 REITs 合同生效日	2021 年 12 月 3 日
基金管理人名称	建信基金管理有限责任公司
基金托管人名称	交通银行股份有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》及配套法规、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》等有关规定以及《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》、《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其更新

二、不动产项目基本情况

本基金不动产项目包括互联网创新中心5号楼项目、协同中心4号楼项目和孵化加速器项目。本基金以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，通过积极主动运营管理不动产项目，力求提升不动产项目的运营收益水平，追求稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升不动产项目价值。

三、不动产项目经营情况

根据《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第5号——临时报告（试行）》的规定，孵化加速器项目2026年第2季度平均月末租金单价同比变动超过20%，特此公告说明如下：

（一）不动产项目2026年第2季度的主要经营数据情况

2026年第2季度不动产项目整体平均月末租金单价为3.85元/平方米/天，相较于2025年第2季度平均月末租金单价4.05元/平方米/天同比下降4.94%。其中，

孵化加速器项目2026年第2季度平均月末租金单价为2.81元/平方米/天，相较于2025年第2季度平均月末租金单价3.57元/平方米/天同比下降21.29%。

在市场承压环境下，本基金“以价换量”策略取得一定成效。截至2026年6月30日，不动产项目整体的时点出租率为80.23%，较去年同期提升7.58%。

（二）近期招租工作进展

截至2026年7月9日，不动产项目签约率为80.88%（签约率在出租率的基础上考虑了已签署租赁合同但尚未起租的面积）。目前，不动产项目已储备硬科技领域意向客户5组，面积合计8,933.45平方米，占不动产项目可出租面积约7.03%。

（三）不动产项目2026年第2季度经营情况变化的原因分析

1、不动产项目所在区域的产业园市场承压。根据世邦魏理仕(CBRE)《2026年上半年北京房地产市场回顾》报告，2026年上半年，北京商务园区市场累计新增供应达到42.2万平方米，其中，二季度迎来两个复合型生命科学产业园区交付使用，共计新增17.6万平方米，均位于泛中关村集群。受上半年新增供应集中入市影响，全市空置率累计上升0.9个百分点至24.2%。

2、鉴于所在区域及周边供大于求的市场压力，市场价格竞争较为激烈。根据世邦魏理仕(CBRE)《2026年上半年北京房地产市场回顾》报告，二季度北京商务园区同样本租金平均报价环比下降1.6%，上半年累计跌幅为3.1%。

3、为稳定存量客户并挖掘新增客户，基金管理人和运营管理机构以更加灵活的租赁策略应对市场变化，通过适度优化免租期设置、结合物业业态特性拆分分割租赁空间以匹配不同规模企业入驻需求、免费提供场地规划布局方案等方式多措并举，统筹兼顾租金水平、出租率及项目现金流，力争实现三者动态平衡。

四、对基金份额持有人的影响

不动产项目上述经营情况的变动，将对本基金当期经营收入和现金流造成一定影响，可能影响基金份额持有人的当期基金收益分配。

在区域市场承压的环境下，本基金“以价换量”策略取得一定成效，整体运营情况较为稳定，孵化加速器项目经营业绩波动对不动产项目整体经营业绩影响有限。对基金份额持有人收益的影响需结合全年不动产项目整体实际经营情况综合判断，以后续披露的经审计的财务数据和定期报告为准。

五、已采取和拟采取的应对措施

为提升改善不动产项目运营情况，基金管理人和运营管理机构已采取和拟采取的应对措施如下：

1、本基金发起人中关村发展集团股份有限公司（以下简称“中发展集团”）持续强化统筹，加强内部资源整合，积极应对市场变化，中发展集团体系优先向建信中关村REIT项目推荐企业租户，并调动下属子公司协同招商，已在集团层面形成招商合力，2026年6月已有千余平米面积签署租赁协议。

2、强化硬科技产业集聚。依托中关村软件园区区位优势，持续聚焦半导体、芯片、人工智能、量子信息等硬科技细分赛道，目前已成功吸引一批行业领军企业、链主企业入驻。

3、精耕服务稳住存量。落实一企一策定制服务，常态化走访摸排解难；完善园区配套、丰富产业活动，以全方位贴心服务解决企业实际诉求。二季度，运营管理机构先后在互联网创新中心楼宇大堂推出“午间创享汇”特色品牌活动，在孵化加速器落地“企业职工健康日”主题关怀活动，持续增强入驻企业的归属感与粘性。

4、依托龙头开展多元招商。以龙头企业为核心牵引做强产业链招商，优化办公空间适配需求；推进政企联合招商，对于所在地重点支持的企业，充分运用当地支持政策，吸引客户快速落地。

六、其他说明

截至本公告发布之日，本基金运作正常，无应披露而未披露的重大信息。

本公告所载的运营数据仅为初步核算数据，未经审计，请投资者审慎使用。本公告相关内容已经运营管理机构确认。基金管理人将严格按照法律法规及基金合同的规定进行投资运作，履行信息披露义务。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，但不保证本基金一定盈利，也不保证最低收益。基金的过往业绩及其净值高低并不预示其未来业绩表现。基金管理人提醒投资者基金投资的“买者自负”原则，在做出投资决策后，基金运营状况与基金净值变化引致的投资风险，由投资者自行承担。

投资者在参与本基金相关业务前，应当认真阅读本基金的基金合同、最新的招募说明书、基金产品资料概要等信息披露文件，熟悉基金相关规则，自主判断基金投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险，全面认识本基金的风险收益特征和产品特性，并根据自身的投资目的、投资期限、投资经验、资产状况等判断基金是否和自身风险承受能力相适应，理性判断市场，谨慎做出投资决策。

特此公告。

建信基金管理有限责任公司

2026年7月11日