



公募基础设施REITs周报

分析师：赵 佳

执业编号：S1130524070003

分析师：田露露

执业编号：S1130521110001

国金证券金融产品研究部

□ 二级市场表现

结合国金金融产品REITs加权价格指数及其他大类资产的周度涨跌来看，本周（2025/07/07~2025/07/11）REITs加权指数下跌1.23%，收于103.89点；中证全指上涨1.54%，中证转债上涨0.76%，中债净价指数下跌0.13%，伦敦金现下跌0.41%，原油品种加权上涨1.16%；本周各大类资产收益表现由高到低排序依次为：股票>原油>转债>纯债>黄金>REITs。

从REITs持有的底层资产项目性质来看，本周产权类下跌1.51%至116.31、特许经营权类下跌0.89%至88.97。从持有项目的行业类型来看，本周产业园区类下跌1.90%至93.96、仓储物流类下跌0.69%至105.46、生态环保类下跌0.42%至98.23、高速公路类下跌1.18%至75.53、能源类下跌0.12%至114.57、保租房类下跌2.75%至123.46、消费类下跌0.99%至152.77；周度收益表现由高到低排序依次为：能源类>生态环保类>仓储物流类>消费类>高速公路类>产业园区类>保租房类。

从二级市场表现来看，本周涨幅排名前三的REITs分别是嘉实京东仓储基础设施REIT（4.25%）、中金中国绿发商业REIT（1.01%）、南方顺丰物流REIT（0.79%）；成交量方面，华夏合肥高新REIT、华夏北京保障房REIT、嘉实京东仓储基础设施REIT本周成交量靠前，分别是0.49亿份、0.29亿份、0.21亿份；换手率方面，中金中国绿发商业REIT、华泰宝湾物流REIT、华夏合肥高新REIT本周换手率较高，分别是13.51%、10.61%、9.34%。

□ 二级市场估值情况

从估值情况来看，截至本周五，内部收益率（IRR）排名前三的产品是华夏中国交建REIT、平安广州广河REIT、中金安徽交控REIT，对应IRR分别为11.06%、10.67%、8.24%。P/FFO指标方面，本周红土创新盐田港REIT、中金普洛斯REIT、东吴苏园产业REIT、华安张江产业园REIT、华夏合肥高新REIT、华夏和达高科REIT、易方达广开产业园REIT、招商科创REIT、华夏金隅智造工场REIT、华夏基金华润有巢REIT、国泰君安城投宽庭保租房REIT、汇添富上海地产租赁住房REIT、华夏金茂商业REIT、嘉实物美消费REIT、中金印力消费REIT、华安百联消费REIT、浙商沪杭甬REIT、华夏越秀REIT、国金中国铁建REIT、中金安徽交控REIT、易方达深高速REIT、工银河北高速REIT、平安宁波交投REIT、中航首钢绿能REIT、鹏华深圳能源REIT、中航京能光伏REIT、工银蒙能清洁能源REIT动态P/FFO低于所属行业类型的同类均值。P/NAV指标方面，本周估值分位数较低呈现出低估状态的前三只REITs分别是易方达广开产业园REIT、华夏越秀REIT、华安张江产业园REIT。

□ 一级市场跟踪

截止2025年7月11日，仍在交易所受理阶段的REITs产品共有11只，处于已通过待上市状态的REITs共有4只。

风险提示：政策调整风险、项目运营风险、流动性风险、估值波动风险、基金治理风险。

注：基金相关信息及数据仅作为基金研究使用，不作为募集材料或者宣传材料；本文涉及所有基金历史业绩均不代表未来表现。

目录

01 二级市场价量表现

02 二级市场估值情况

03 市场相关性统计

04 一级市场跟踪

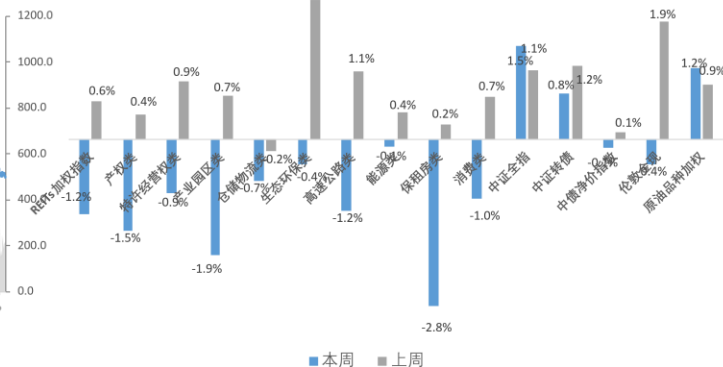
结合国金金融产品REITs加权价格指数及其他大类资产的周度涨跌来看，本周（2025/07/07~2025/07/11）REITs加权指数下跌1.23%，收于103.89点；中证全指上涨1.54%，中证转债上涨0.76%，中债净价指数下跌0.13%，伦敦金现下跌0.41%，原油品种加权上涨1.16%；本周各大类资产收益表现由高到低排序依次为：股票>原油>转债>纯债>黄金>REITs。

从REITs持有的底层资产项目性质来看，本周产权类下跌1.51%至116.31、特许经营权类下跌0.89%至88.97。从持有项目的行业类型来看，本周产业园区类下跌1.90%至93.96、仓储物流类下跌0.69%至105.46、生态环保类下跌0.42%至98.23、高速公路类下跌1.18%至75.53、能源类下跌0.12%至114.57、保租房类下跌2.75%至123.46、消费类下跌0.99%至152.77；周度收益表现由高到低排序依次为：能源类>生态环保类>仓储物流类>消费类>高速公路类>产业园区类>保租房类。

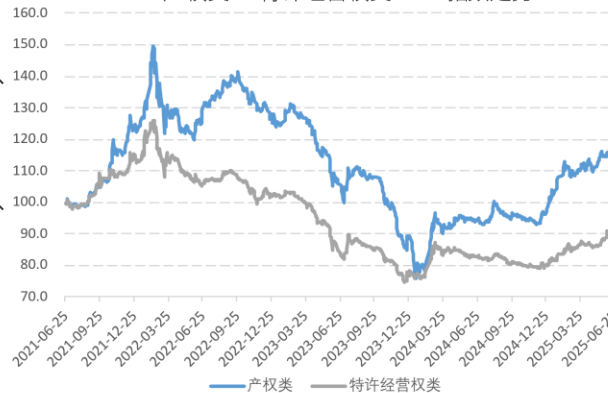
国金金融产品REITs加权价格指数 & 成交量走势



重点指数周度涨跌幅



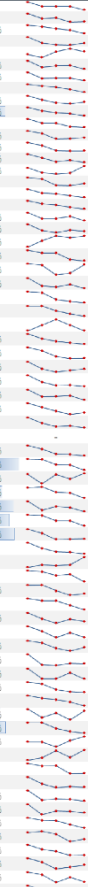
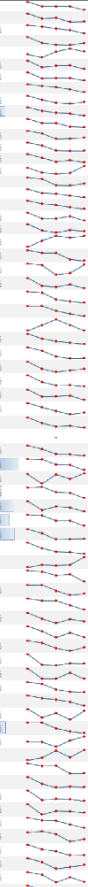
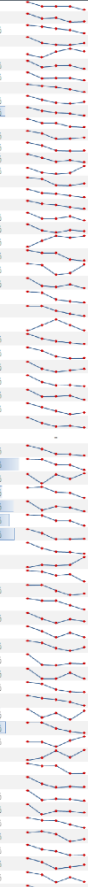
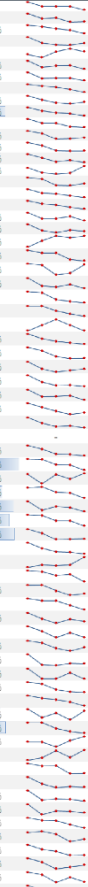
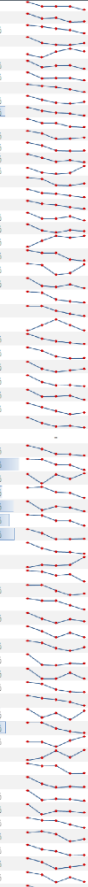
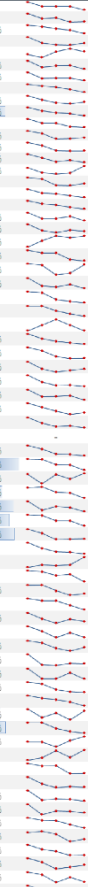
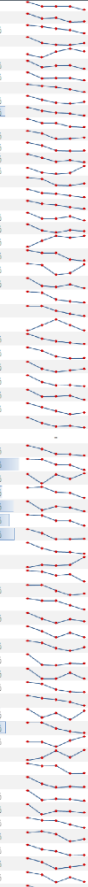
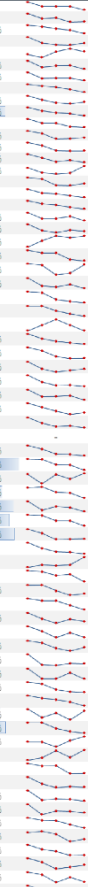
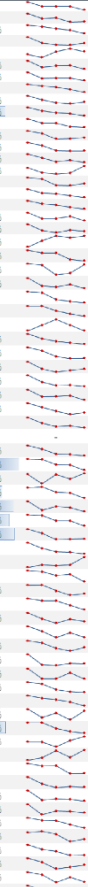
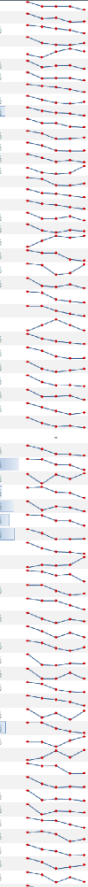
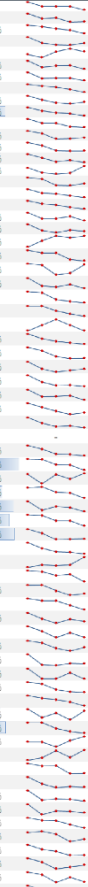
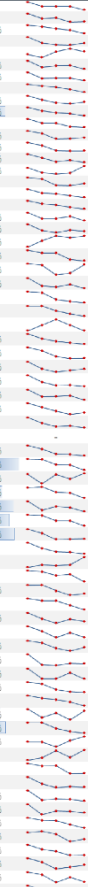
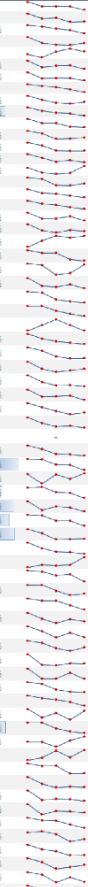
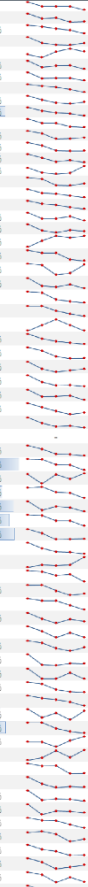
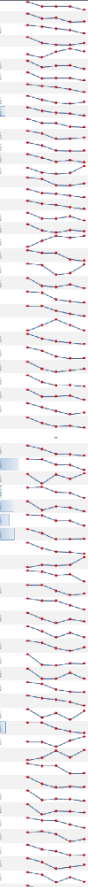
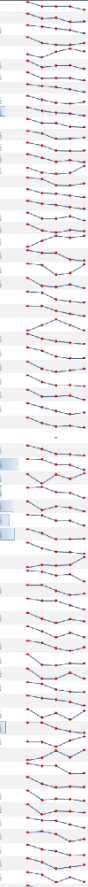
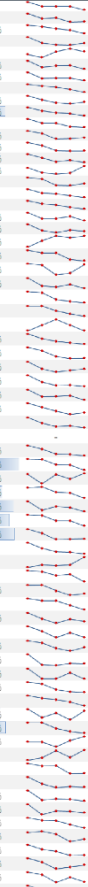
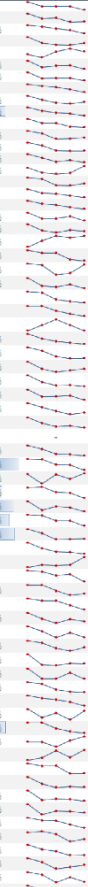
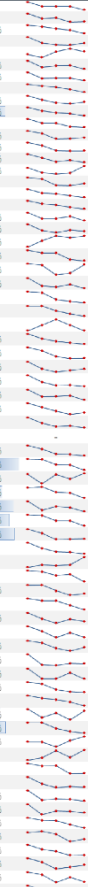
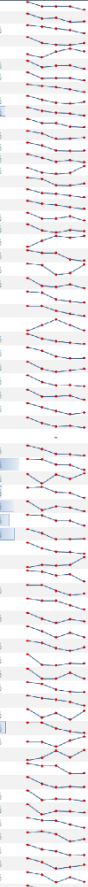
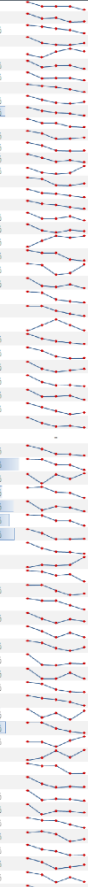
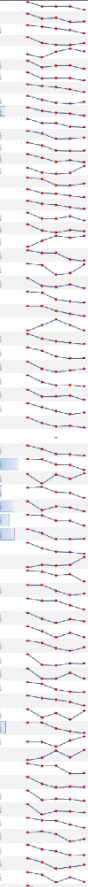
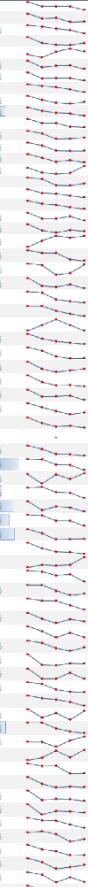
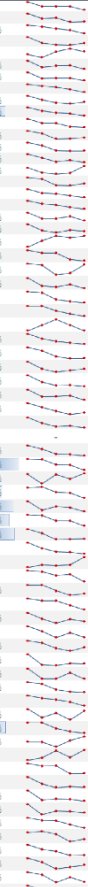
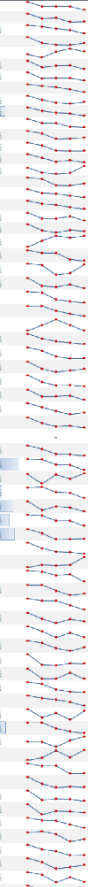
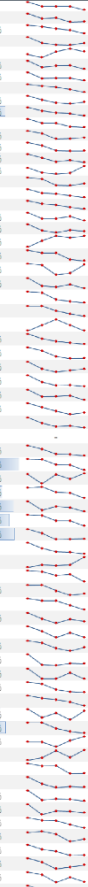
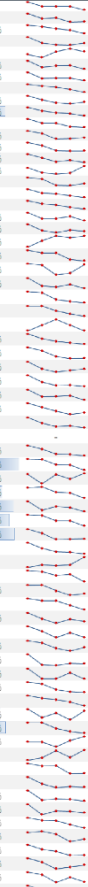
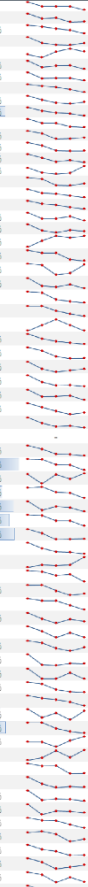
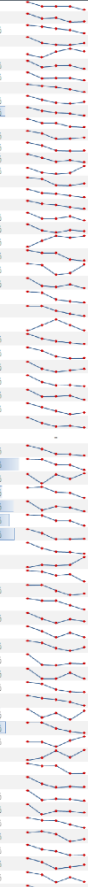
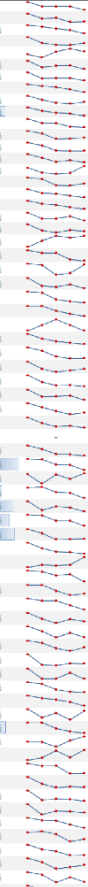
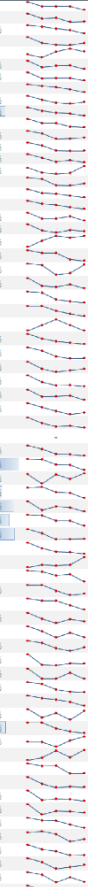
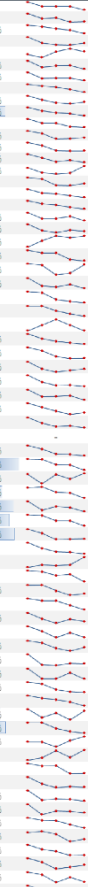
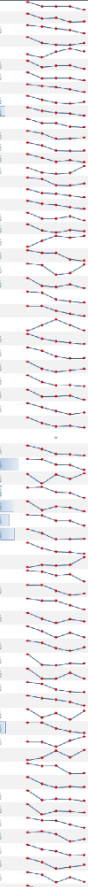
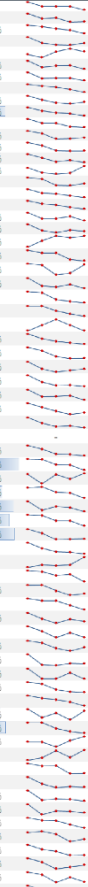
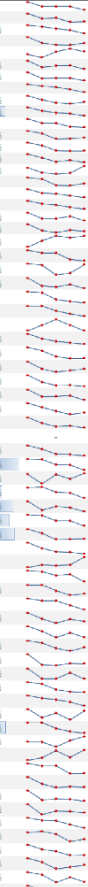
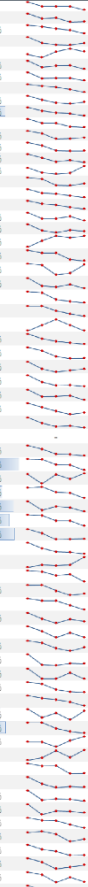
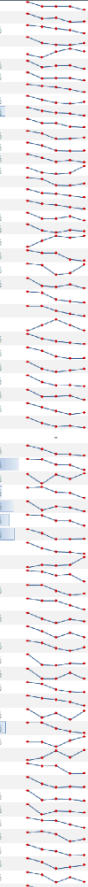
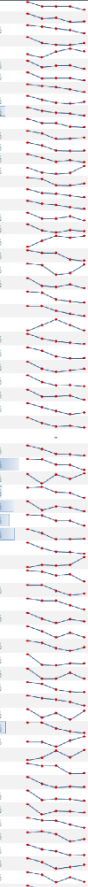
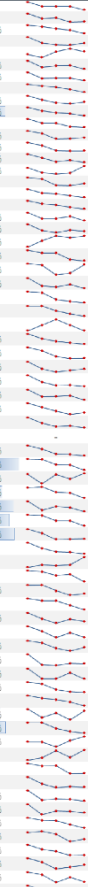
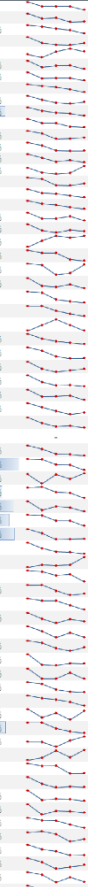
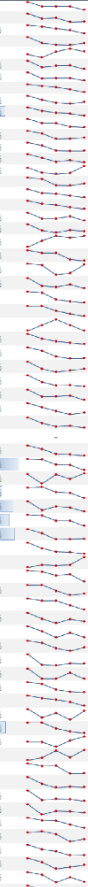
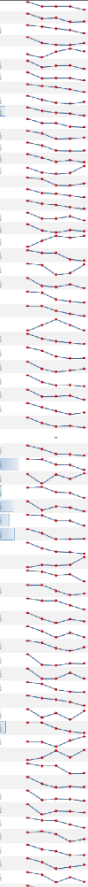
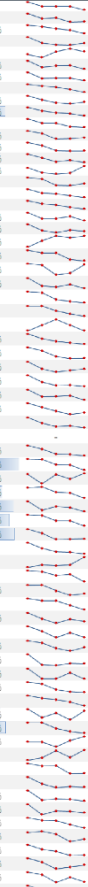
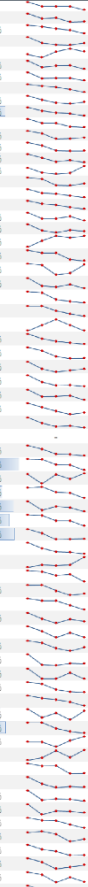
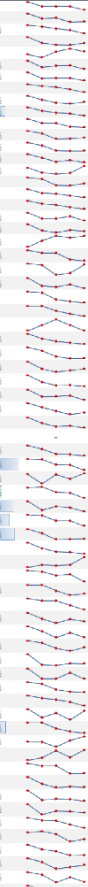
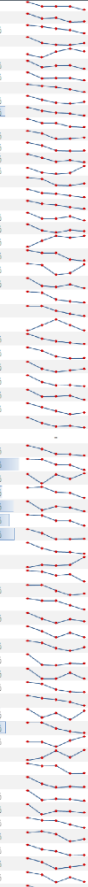
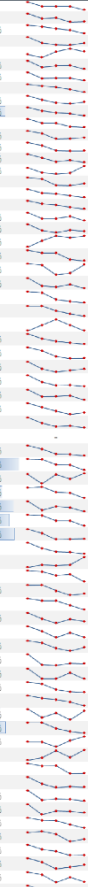
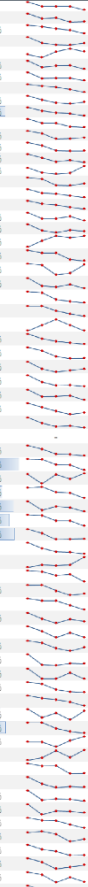
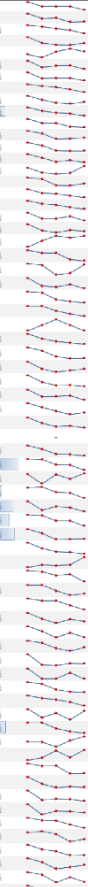
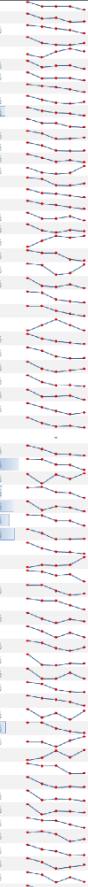
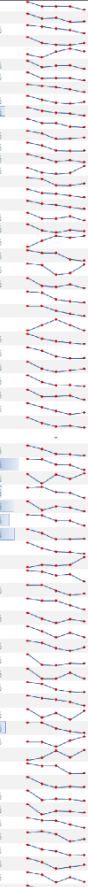
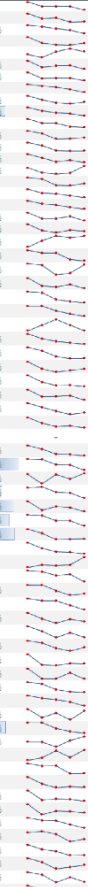
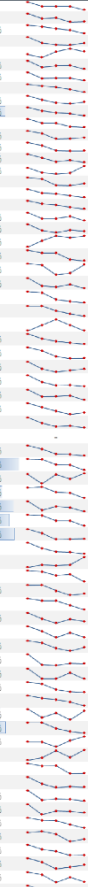
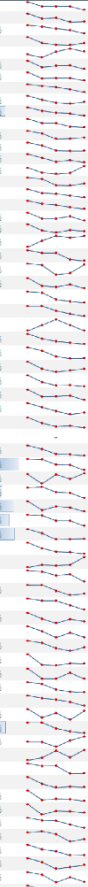
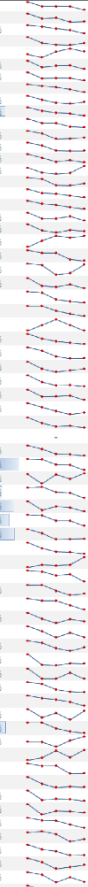
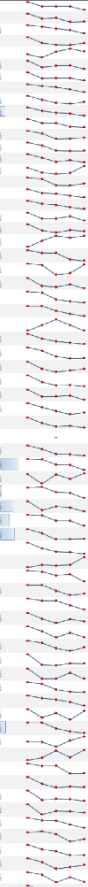
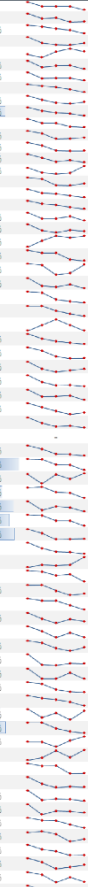
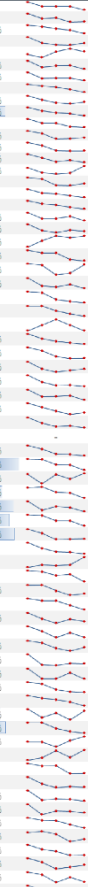
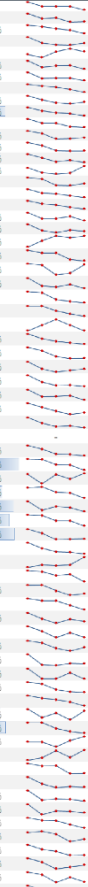
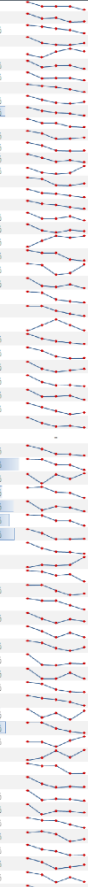
产权类 & 特许经营权类REITs指数走势



不同行业类型REITs指数走势



从二级市场表现来看，本周涨幅排名前三的REITs分别是嘉实京东仓储基础设施REIT (4.25%)、中金中国绿发商业REIT (1.01%)、南方顺丰物流REIT (0.79%)；成交量方面，华夏合肥高新REIT、华夏北京保障房REIT、嘉实京东仓储基础设施REIT本周成交量靠前，分别是0.49亿份、0.29亿份、0.21亿份；换手率方面，中金中国绿发商业REIT、华泰宝湾物流REIT、华夏合肥高新REIT本周换手率较高，分别是13.51%、10.61%、9.34%。

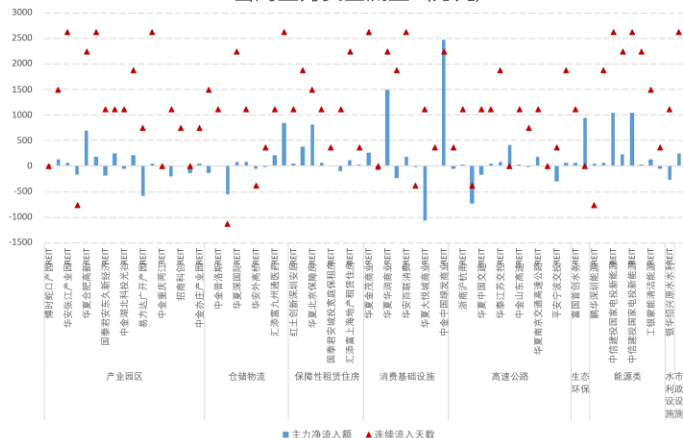
基金代码	基金简称	行业类型	上市日期	发行价(元)	上市首日开盘价	上市以来最高价	上市以来最低价	上市以来成交量(亿份)	本周成交量(亿份)	本周换手率	上周换手率	本周周涨跌幅	上周周涨跌幅	今年以来周涨跌幅	本周收盘的走势图
180101.SZ	博时新消费REIT	产业园区	2021/6/21	2.31	14.72%	6.54%	53.11	0.14	0.15	1.36%	1.42%	-2.10%	1.11%	7.45%	
508027.SH	东吴产业园REIT	产业园区	2021/6/21	3.88	0.70%	-1.08%	42.34	0.15	0.20	2.12%	2.84%	-1.48%	0.09%	1.29%	
508000.SH	华安弘广产业园REIT	产业园区	2021/6/21	2.99	5.89%	7.39%	37.46	0.08	0.10	1.11%	1.46%	-2.27%	1.30%	12.50%	
508036.SH	泰康中保REIT	产业园区	2021/10/17	3.89	30.00%	26.55%	39.19	0.13	0.16	1.84%	2.20%	-0.97%	-0.41%	2.40%	
180102.SZ	华夏合肥高新REIT	产业园区	2022/10/10	2.19	30.00%	3.23%	32.42	0.49	0.62	9.34%	11.72%	-0.55%	1.94%	5.25%	
508021.SH	国泰君安资管创新产业园REIT	产业园区	2022/10/13	4.12	30.00%	27.21%	22.51	0.07	0.05	4.41%	3.01%	-2.41%	-1.55%	15.22%	
508088.SH	国泰君安东久新经济REIT	产业园区	2022/10/14	3.04	27.18%	41.02%	30.85	0.13	0.12	3.27%	3.03%	-1.71%	0.18%	18.40%	
180103.SZ	中金中国绿发商业REIT	产业园区	2022/12/27	2.81	9.94%	-4.59%	18.88	0.17	0.13	7.05%	5.25%	-2.09%	2.09%	2.33%	
508019.SH	中泰湖北投资REIT	产业园区	2023/6/30	2.63	-6.29%	-6.63%	16.81	0.09	0.17	2.32%	4.34%	-1.91%	0.44%	-4.86%	
508022.SH	招商津开产业园REIT	产业园区	2024/9/19	2.40	0.46%	49.32%	2.00	0.06	0.02	4.10%	1.35%	-3.47%	0.74%	36.80%	
180105.SZ	越秀广工产业园REIT	产业园区	2024/9/23	2.57	0.04%	-5.68%	3.02	0.12	0.01	8.76%	0.99%	-5.82%	0.95%	1.52%	
508033.SZ	华夏新嘉坡REIT	产业园区	2024/11/14	2.81	0.94%	1.46%	28.34	0.01	0.01	1.49%	1.49%	-1.59%	0.02%	26.14%	
508097.SH	华泰嘉湾物流REIT	产业园区	2024/12/3	2.56	1.53%	41.33%	0.78	0.01	0.02	1.80%	2.34%	-2.29%	2.40%	30.50%	
508010.SH	中金康陵西江REIT	产业园区	2024/12/11	2.55	0.04%	39.59%	1.30	0.03	0.02	3.49%	3.11%	-4.54%	2.48%	91.84%	
180106.SZ	广晟成都高新产业园REIT	产业园区	2024/12/19	3.13	9.77%	33.06%	1.48	0.05	0.04	4.67%	3.41%	-1.07%	1.13%	18.72%	
508012.SH	招商永隆REIT	产业园区	2024/12/31	3.20	0.72%	4.58%	0.94	0.01	0.02	1.79%	1.84%	-0.58%	0.73%	3.84%	
508092.SH	华夏金隅智造REIT	产业园区	2025/2/26	2.84	30.01%	56.57%	1.41	0.05	0.07	4.49%	6.95%	-3.95%	0.65%	-	
508080.SH	中金工业产业园REIT	产业园区	2025/6/26	2.72	30.00%	44.45%	0.64	0.08	0.50	6.62%	4.83%	-0.76%	1.77%	-	
508091.SH	红土工业产业园REIT	产业园区	2024/6/21	2.20	2.91%	11.26%	41.64	0.07	0.12	0.97%	1.73%	-0.76%	2.09%	10.69%	
508056.SH	中泰普洛斯REIT	仓储物流	2021/6/21	3.89	2.11%	12.37%	51.94	0.17	0.20	1.11%	1.30%	-1.53%	-1.45%	13.59%	
508086.SH	嘉实京东仓储基础设施REIT	仓储物流	2023/2/8	3.51	11.64%	23.09%	21.99	0.21	0.08	6.66%	2.61%	4.25%	2.07%	30.62%	
180302.SZ	华夏深国际REIT	仓储物流	2024/7/9	2.49	0.00%	29.30%	3.40	0.12	0.05	3.90%	3.83%	-2.45%	1.40%	30.71%	
180303.SZ	华泰宝湾物流REIT	仓储物流	2024/10/29	4.06	0.30%	13.84%	1.28	0.08	0.04	10.61%	5.68%	-0.60%	-1.20%	18.07%	
508048.SH	华安外高桥REIT	仓储物流	2024/12/25	2.79	9.17%	43.26%	0.99	0.02	0.03	2.88%	3.17%	-2.70%	2.99%	27.24%	
508070.SH	中航昆吾仓储物流REIT	仓储物流	2025/2/14	2.63	15.30%	33.97%	1.85	0.02	0.03	1.13%	1.45%	-4.00%	-0.97%	-	
508084.SH	汇嘉玺九里商业REIT	仓储物流	2025/2/27	3.90	26.22%	46.42%	1.34	0.05	0.07	5.16%	7.37%	-0.91%	0.59%	-	
180305.SZ	南方顺丰物流REIT	仓储物流	2025/4/21	3.29	13.53%	23.89%	3.34	0.16	0.17	5.23%	-	0.79%	-	-	
180501.SZ	红土创新深圳安居REIT	保障性租赁住房	2022/8/31	2.48	28.99%	68.14%	20.01	0.11	0.12	4.53%	4.82%	-3.76%	0.38%	16.67%	
508058.SH	中金厦门安居REIT	保障性租赁住房	2022/8/31	2.60	30.00%	98.05%	26.92	0.20	0.13	6.29%	4.20%	-4.44%	1.42%	29.76%	
508068.SH	华夏北京保障房REIT	保障性租赁住房	2022/8/31	2.51	30.00%	85.84%	21.06	0.29	0.27	8.82%	8.23%	-2.10%	-1.70%	21.22%	
508077.SH	华夏基金华润安居REIT	保障性租赁住房	2022/12/9	2.42	16.84%	68.55%	18.70	0.11	0.07	3.38%	2.07%	-3.59%	0.58%	29.64%	
508031.SH	国泰君安资管租赁住房REIT	保障性租赁住房	2024/1/12	3.25	-0.07%	41.59%	7.04	0.05	0.07	0.73%	1.13%	-1.65%	-0.87%	17.13%	
180102.SZ	招商蛇口REIT	保障性租赁住房	2024/10/23	2.73	7.15%	51.31%	3.45	0.05	0.06	3.98%	4.41%	-2.74%	2.86%	28.89%	
508055.SH	汇嘉玺上海地产租赁住房REIT	保障性租赁住房	2025/3/31	3.72	29.90%	49.16%	1.70	0.04	0.06	2.52%	3.95%	-2.52%	0.92%	-	
508085.SH	华泰苏州恒昌租赁住房REIT	保障性租赁住房	2025/5/21	2.73	29.99%	54.57%	1.34	0.05	0.08	3.26%	5.20%	-2.06%	2.79%	-	
508017.SH	华夏金茂商业REIT	消费基础设施	2024/3/12	2.67	0.56%	41.09%	4.52	0.10	0.19	6.44%	12.53%	-3.49%	2.21%	28.88%	
180202.SZ	招商消费REIT	消费基础设施	2024/3/12	2.38	0.67%	88.21%	4.49	0.06	0.06	2.87%	3.02%	-2.49%	0.18%	48.06%	
508011.SH	华夏华创商业REIT	消费基础设施	2024/3/14	6.90	0.04%	53.66%	3.84	0.12	0.12	1.91%	1.85%	0.30%	0.17%	22.11%	
180602.SZ	中金印力消费REIT	消费基础设施	2024/4/30	3.26	0.00%	40.64%	5.88	0.05	0.05	0.88%	0.71%	-0.23%	0.37%	33.69%	
508002.SH	华夏新嘉坡消费REIT	消费基础设施	2024/8/16	3.23	3.34%	48.36%	4.55	0.10	0.28	3.84%	10.38%	-3.63%	1.83%	43.58%	
508005.SH	华泰新嘉坡消费REIT	消费基础设施	2024/8/28	2.47	5.79%	79.93%	2.87	0.09	0.09	4.30%	4.66%	-2.59%	1.66%	39.64%	
180603.SZ	华夏大悦城商业REIT	消费基础设施	2024/9/30	3.32	0.21%	56.39%	2.34	0.08	0.07	3.14%	2.64%	-2.70%	-0.80%	44.22%	
180605.SZ	易方达广州城市消费REIT	消费基础设施	2025/1/24	3.03	30.00%	85.57%	1.70	0.06	0.06	4.75%	5.02%	-1.23%	5.25%	-	
180606.SZ	中金中国绿发商业REIT	消费基础设施	2025/6/27	3.16	30.00%	39.84%	0.86	0.20	0.65	13.51%	43.45%	1.01%	6.50%	-	
180201.SZ	平安广州广河REIT	高速公路	2021/6/21	13.02	0.68%	-3.22%	16.08	0.07	0.06	1.17%	1.04%	-1.88%	0.31%	4.88%	
508001.SH	招商沪杭高速REIT	高速公路	2021/6/21	8.72	4.97%	29.55%	11.94	0.05	0.08	1.19%	1.88%	-0.80%	2.96%	11.53%	
180202.SZ	华夏苏南高速REIT	高速公路	2021/12/14	7.10	22.76%	10.68%	10.14	0.06	0.03	3.01%	1.34%	-0.34%	0.19%	1.85%	
508018.SH	华夏中国交建REIT	高速公路	2022/4/28	9.40	2.20%	-30.24%	36.38	0.15	0.22	1.92%	2.75%	-1.54%	1.35%	19.95%	
508008.SH	招商中国交建REIT	高速公路	2022/7/7	9.69	0.26%	22.68%	12.04	0.07	0.06	1.11%	1.31%	-0.94%	4.19%	1.04%	
508006.SH	华夏浙江交建REIT	高速公路	2022/11/15	7.64	0.05%	15.00%	9.75	0.06	0.06	7.70%	6.45%	-0.65%	0.71%	23.70%	
508009.SH	中金安徽交建REIT	高速公路	2022/11/22	10.88	-4.50%	-2.07%	14.38	0.13	0.12	3.02%	2.93%	-0.75%	0.93%	24.63%	
508007.SH	中金山东高速REIT	高速公路	2023/10/27	7.46	0.36%	37.24%	4.68	0.03	0.06	1.63%	3.16%	-1.73%	0.77%	13.97%	
508033.SH	易方达深南高速REIT	高速公路	2024/3/29	6.83	0.04%	20.43%	3.40	0.03	0.05	1.45%	2.56%	-1.32%	0.48%	14.51%	
508086.SH	工银河北高速REIT	高速公路	2024/6/28	5.70	0.04%	4.88%	2.06	0.05	0.05	0.94%	1.05%	-1.67%	0.07%	5.46%	
508069.SH	华夏南京交通高速REIT	高速公路	2024/11/1	6.45	0.02%	40.61%	0.91	0.04	0.04	3.50%	3.40%	-1.19%	3.91%	32.03%	
180203.SZ	招商南京高速REIT	高速公路	2024/11/21	5.99	-0.17%	31.88%	1.18	0.02	0.03	2.42%	4.26%	-1.69%	2.53%	36.74%	
508036.SZ	平安中京高速REIT	高速公路	2024/12/26	8.09	6.35%	34.19%	1.51	0.08	0.07	4.02%	3.74%	0.39%	1.74%	23.62%	
508006.SH	招商官窑岭高速REIT	高速公路	2021/6/21	3.70	4.95%	39.54%	34.95	0.18	0.29	7.30%	11.93%	0.70%	3.73%	8.33%	
180801.SZ	中金官窑岭高速REIT	高速公路	2021/6/21	13.38	9.95%	28.89%	5.89	0.03	0.07	4.34%	8.95%	-1.52%	0.95%	1.27%	
180401.SZ	鹏华深圳能源REIT	能源类	2022/7/26	5.80	21.52%	44.45%	18.23	0.07	0.06	2.28%	2.17%	0.10%	-0.22%	1.52%	
508096.SH	中航氢能光伏REIT	能源类	2023/3/29	9.78	12.37%	59.52%									

➢ 主力资金流量层面，本周主力净流入额排名前三的是中金中国绿发商业REIT、华夏华润商业REIT、中信建投国家电投新能源REIT，其对应的本周连续流入天数分别是4天、4天、5天。

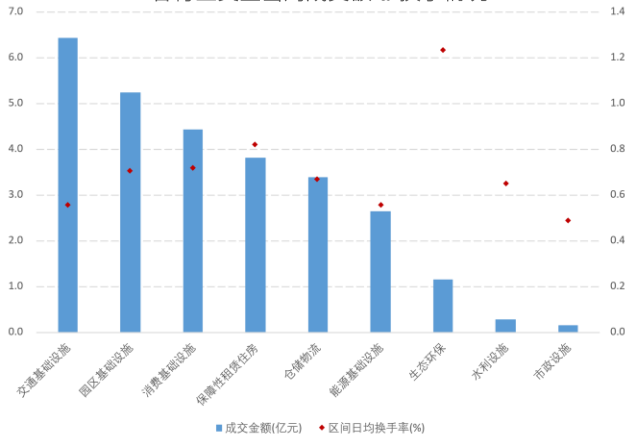
➢ 各行业类型层面，本周成交额排名前三的是交通基础设施、园区基础设施、消费基础设施；本周区间日均换手率排名前三的是生态环保、保障性租赁住房、消费基础设施。

➢ 大宗交易层面，本周一共有5个大宗交易日，其中星期四的大宗成交额最高，为2041.50万元；从REITs层面来看，本周大宗交易成交额排名前三的是华夏华润商业REIT、华夏北京保障房REIT、华夏深国际REIT，其平均折溢价率分别为-1.49%、-0.13%、-0.11%。

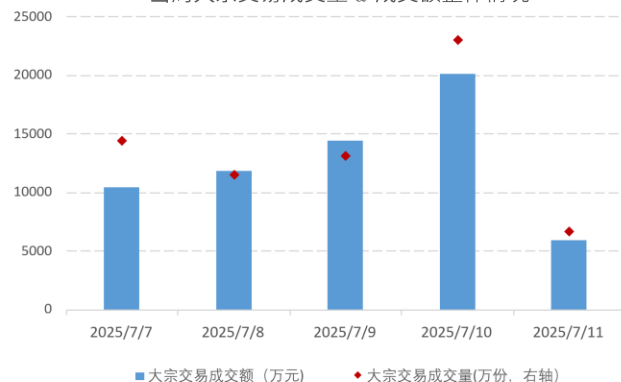
当周主力资金流量（万元）



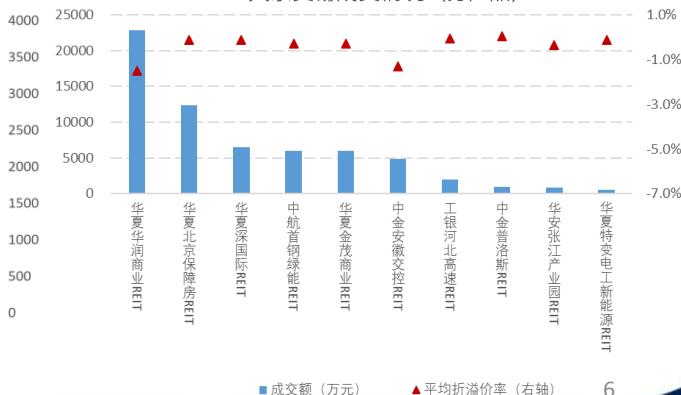
各行业类型当周成交额 & 换手情况



当周大宗交易成交量 & 成交额整体情况



大宗交易成交情况（分产品）



2.1 估值情况：公募REITs当周估值情况一览

- P/FFO指标方面，本周红土创新盐田港REIT、中金普洛斯REIT、东吴苏园产业REIT、华安张江产业园REIT、华夏合肥高新REIT、华夏和达高科REIT、易方达广开产业园REIT、招商科创REIT、华夏金隅智造工场REIT、华夏基金华润有巢REIT、国泰君安城投宽庭保租房REIT、汇添富上海地产租赁住房REIT、华夏金茂商业REIT、嘉实物美消费REIT、中金印力消费REIT、华安百联消费REIT、浙商沪杭甬REIT、华夏越秀REIT、国金中国铁建REIT、中金安徽交控REIT、易方达深高速REIT、工银河北高速REIT、平安宁波交投REIT、中航首钢绿能REIT、鹏华深圳能源REIT、中航京能光伏REIT、工银蒙能清洁能源REIT动态P/FFO低于所属行业类型的同类均值。
- P/NAV指标方面，本周估值分位数较低呈现低估状态的前三只REITs分别是易方达广开产业园REIT、华夏越秀REIT、华安张江产业园REIT。
- 预期现金分派率方面，本周排名前三的是易方达深高速REIT、浙商沪杭甬REIT、国金中国铁建REIT。

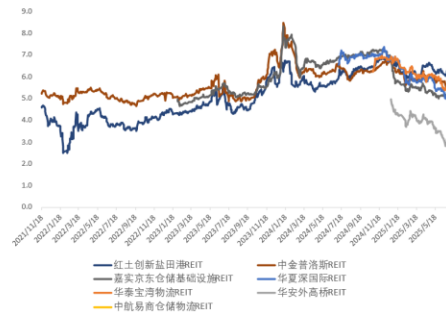
基金代码	基金名称	项目性质	行业类型	P/FFO*		P/NAV		IRR (%)		P/系数	2025预期 现金分派率**
				动态	行业类型均值对比	当前值	当前分位数	当前值	当前分位数		
180301.SZ	红土创新盐田港REIT	产线类	仓储物流	18.34	低	1.01	41.70%	6.22	78.70%	1.02	4.45%
508056.SH	中金普洛斯REIT	产线类	仓储物流	16.00	低	0.99	47.00%	5.80	55.70%	1.05	4.95%
180305.SH	嘉实京东仓储物流REIT	产线类	仓储物流	26.51	高	1.24	99.80%	6.40	1.04%	1.22	3.86%
180302.SZ	华夏国货REIT	产线类	仓储物流	25.94	高	1.24	90.30%	5.34	7.70%	1.21	3.86%
180303.SZ	华泰金湾物流REIT	产线类	仓储物流	24.90	高	1.12	88.30%	5.68	11.60%	1.09	4.02%
508048.SH	华安高科REIT	产线类	仓储物流	26.77	高	1.43	84.60%	3.20	16.10%	1.48	3.74%
508078.SH	中航易鑫仓储物流REIT	产线类	仓储物流	24.28	高	1.31	86.20%	4.99	14.60%	1.10	4.12%
508084.SH	汇添富九通医药REIT	产线类	仓储物流	26.22	高	1.46	82.40%	3.62	18.50%	1.49	3.54%
180305.SZ	招商科创REIT	产线类	仓储物流	27.18	高	1.24	83.60%	4.99	16.30%	1.32	3.68%
180101.SZ	鹏华科力产REIT	产线类	产业园区	25.75	高	0.95	37.00%	6.48	66.10%	0.82	4.65%
508027.SH	东吴苏园产业REIT	产线类	产业园区	17.92	低	0.93	34.30%	6.08	78.90%	0.94	5.03%
508000.SH	华安张江产业园REIT	产线类	产业园区	14.45	低	0.98	33.80%	5.00	68.70%	0.96	4.45%
508099.SH	建信中关村REIT	产线类	产业园区	23.77	高	0.97	38.80%	5.62	67.70%	0.77	2.78%
180102.SZ	华夏合肥高新REIT	产线类	产业园区	18.29	低	0.92	46.10%	6.38	72.30%	1.03	5.45%
508021.SH	国泰君安城投宽庭保租房REIT	产线类	产业园区	24.23	高	1.09	60.60%	6.06	40.00%	1.24	3.50%
508088.SH	国君东久新能REIT	产线类	产业园区	23.90	高	1.20	64.40%	5.01	34.00%	1.33	4.03%
180103.SZ	华夏和达高科REIT	产线类	产业园区	19.80	低	1.02	97.20%	6.46	61.00%	0.86	4.78%
508019.SH	中金湖北科投光谷REIT	产线类	产业园区	31.59	高	0.93	62.30%	6.39	62.80%	0.93	5.49%
508022.SH	鹏华津浦产REIT	产线类	产业园区	27.20	高	1.42	86.80%	3.15	13.40%	1.42	3.68%
180105.SZ	易方达广开产业园REIT	产线类	产业园区	18.15	低	0.92	27.00%	6.82	86.90%	0.92	5.51%
508003.SH	中金联东科创REIT	产线类	产业园区	26.25	高	1.26	87.90%	5.10	14.40%	1.23	3.81%
508097.SH	华泰南京建康REIT	产线类	产业园区	27.11	高	1.40	87.60%	3.50	14.30%	1.33	3.69%
508010.SH	中金重庆两江新区REIT	产线类	产业园区	25.72	高	1.38	67.10%	3.51	34.20%	1.32	3.89%
180106.SZ	广发成发高科技产业园REIT	产线类	产业园区	24.12	高	1.33	73.80%	3.09	27.60%	1.29	4.15%
508011.SH	招商科创REIT	产线类	产业园区	21.58	低	1.02	77.70%	5.84	21.40%	0.85	4.48%
508092.SH	华夏金隅智造工场REIT	产线类	产业园区	22.51	低	1.57	54.30%	0.80	45.60%	1.67	3.57%
508080.SH	中金赤沙工业园REIT	产线类	产业园区	25.19	高	1.44	54.50%	0.68	45.40%	1.56	3.97%
180501.SZ	红土深圳安居REIT	产线类	保障性租赁住房	37.53	高	1.52	97.10%	2.54	2.80%	1.57	2.58%
508058.SH	中金厦门安居REIT	产线类	保障性租赁住房	41.00	高	1.87	97.50%	3.08	2.40%	1.84	2.47%
508068.SH	华夏北京保障房REIT	产线类	保障性租赁住房	39.03	高	1.66	94.80%	3.28	10.30%	1.50	2.51%
508077.SH	华夏基金北京保障房REIT	产线类	保障性租赁住房	30.48	低	1.51	60.60%	3.15	2.70%	1.60	2.65%
508031.SH	国泰君安城投宽庭保租房REIT	产线类	保障性租赁住房	31.93	高	1.34	88.50%	4.83	11.10%	1.31	3.14%
180502.SZ	招商基金蛇口租赁住房REIT	产线类	保障性租赁住房	36.95	高	1.48	92.00%	2.52	9.10%	1.58	2.71%
508055.SH	汇添富上海地产租赁住房REIT	产线类	保障性租赁住房	35.88	低	1.49	75.30%	2.99	27.50%	1.57	2.79%
508085.SH	华泰苏州恒盛租赁住房REIT	产线类	保障性租赁住房	38.64	高	1.55	66.60%	2.71	36.10%	1.65	2.50%
508017.SH	华夏基金租赁住房REIT	产线类	消费基础设施	27.18	低	1.28	88.50%	4.17	11.70%	1.29	3.79%
508011.SH	鹏华津浦产REIT	产线类	消费基础设施	25.51	低	1.52	83.70%	5.81	9.30%	1.32	3.96%
180601.SZ	华夏华润商业REIT	产线类	消费基础设施	27.64	高	1.41	99.30%	2.95	0.60%	1.19	3.62%
180602.SZ	中金印力消费REIT	产线类	消费基础设施	25.79	低	1.28	91.00%	3.87	10.30%	1.07	3.79%
508002.SH	华安百联消费REIT	产线类	消费基础设施	23.26	低	1.46	80.50%	1.20	19.90%	1.46	4.30%
508005.SH	华夏首义里商业REIT	产线类	消费基础设施	28.82	高	1.57	74.00%	3.25	27.80%	1.57	3.47%
180603.SZ	华夏大悦城商业REIT	产线类	消费基础设施	28.68	高	1.45	80.80%	1.58	19.10%	1.51	3.49%
180605.SZ	易方达华城市场REIT	产线类	消费基础设施	29.61	高	1.81	90.80%	1.43	9.10%	1.80	3.38%
180606.SZ	中金中国铁发商业REIT	产线类	消费基础设施	29.18	高	1.40	100.00%	3.04	0.00%	1.44	3.43%
180201.SZ	平安广州广开REIT	特许经营权类	高速公路	12.25	低	0.91	85.30%	10.67	55.30%	0.79	7.90%
508001.SH	招商广核REIT	特许经营权类	高速公路	8.21	低	1.05	67.90%	2.30	1.80%	1.08	11.55%
180202.SZ	华夏越秀REIT	特许经营权类	高速公路	11.72	低	0.89	30.50%	6.62	74.10%	0.87	6.66%
508004.SH	华安中国交建REIT	特许经营权类	高速公路	17.40	低	0.61	61.30%	31.96	46.30%	0.61	4.14%
508008.SH	国金中国铁建REIT	特许经营权类	高速公路	18.95	低	1.05	70.90%	6.22	14.00%	1.08	10.91%
508066.SH	华泰江苏交控REIT	特许经营权类	高速公路	12.57	低	1.27	81.20%	6.05	4.60%	1.11	8.14%
508009.SH	中金安徽交控REIT	特许经营权类	高速公路	10.53	低	0.90	96.20%	8.24	80.90%	0.89	7.31%
508007.SH	中金山东高速REIT	特许经营权类	高速公路	18.62	高	1.27	88.60%	4.89	11.80%	1.28	5.64%
508033.SH	鹏华深高速REIT	特许经营权类	高速公路	7.77	低	1.16	91.60%	4.05	8.30%	1.12	10.05%
508086.SH	工银河北高速REIT	特许经营权类	高速公路	9.50	低	1.06	81.60%	7.64	72.20%	1.02	10.52%
508069.SH	华夏京沪交通高速公路REIT	特许经营权类	高速公路	12.30	高	1.25	72.60%	1.71	20.20%	1.28	8.13%
180203.SZ	招商高速公路REIT	特许经营权类	高速公路	13.26	高	1.16	85.00%	3.24	14.90%	1.15	7.54%
508036.SH	平安宁波交投REIT	特许经营权类	高速公路	9.77	低	1.31	83.70%	1.11	16.20%	1.20	10.22%
508006.SH	招商京沪REIT	特许经营权类	高速公路	14.57	低	1.49	72.40%	2.05	18.00%	1.42	6.41%
180801.SZ	中航首钢绿能REIT	特许经营权类	新能源	11.59	低	1.23	60.70%	6.37	60.10%	1.24	6.03%
180401.SZ	鹏华深圳能源REIT	特许经营权类	新能源	8.97	低	1.62	67.50%	3.71	53.30%	1.20	9.43%
508096.SH	中航氢能光伏REIT	特许经营权类	新能源	11.47	低	1.21	99.10%	0.33	1.00%	1.57	9.25%
180208.SZ	中信建投国家电投新能源REIT	特许经营权类	新能源	22.49	高	1.17	97.30%	2.52	4.80%	1.18	8.92%
508025.SH	嘉实中国清洁能源REIT	特许经营权类	新能源	11.25	高	1.71	81.30%	2.10	18.00%	1.70	4.36%
508089.SH	华安碳中和清洁能源REIT	特许经营权类	新能源	14.36	高	1.53	80.20%	3.19	8.00%	1.49	5.51%
508015.SH	中信建投明阳智慧能源REIT	特许经营权类	新能源	13.01	高	4.75	97.80%	-1.16	2.10%	1.45	7.69%
180402.SZ	工银蒙能清洁能源REIT	特许经营权类	新能源	9.50	低	1.62	86.50%	-2.34	13.40%	1.62	10.52%
180701.SZ	银华绍兴水务水利REIT	特许经营权类	水利设施	23.36	高	1.65	82.80%	1.71	14.70%	1.67	4.28%
508087.SH	国泰君安济南能源供热REIT	特许经营权类	市政设施	21.60	高	1.74	82.80%	1.20	16.10%	1.82	4.63%

截至本周五，内部收益率（IRR）排名前三的产品是华夏中国交建REIT、平安广州广河REIT、中金安徽交控REIT，对应IRR分别为11.06%、10.67%、8.24%。

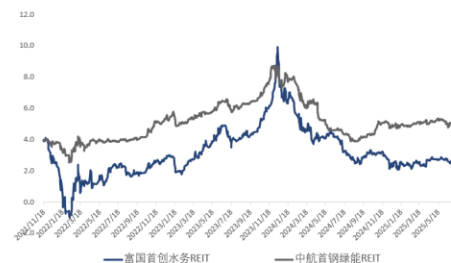
产业园区类IRR(%)走势



仓储物流类IRR(%)走势



生态环保类IRR(%)走势



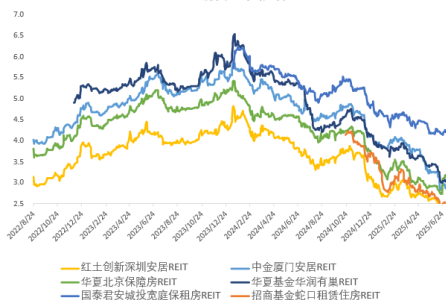
高速公路类IRR(%)走势



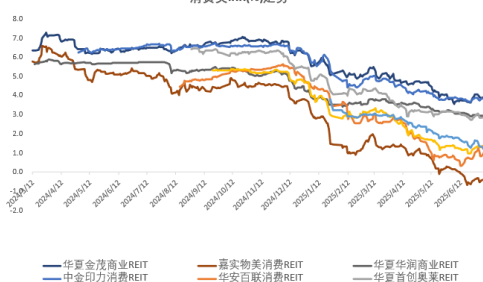
能源类IRR(%)走势



保障房类IRR(%)走势



消费类IRR(%)走势



- REITs与各大类资产相关系数层面，本周REITs与上证指数的相关系数最高，为0.21；本周REITs与沪深300的相关系数为0.20，REITs与创业板指的相关系数为0.13，REITs与中小盘的相关系数为0.18，REITs与中证转债的相关系数为0.19，REITs与中证全债的相关系数为0.04，REITs与黄金的相关系数为0.04，REITs与原油指数的相关系数为0.09。

REITs指数与大类资产相关系数测算

统计类型	股票资产				转债	纯债	大宗商品	
	上证指数	沪深300	创业板指	中小盘			黄金	原油指数
REITs	0.21	0.20	0.13	0.18	0.19	0.04	0.04	0.09
产权类	0.21	0.19	0.11	0.17	0.18	0.04	0.03	0.09
特许经营权类	0.19	0.18	0.13	0.17	0.18	0.05	0.05	0.08
产业园区类	0.22	0.20	0.14	0.20	0.20	-0.01	0.02	0.10
仓储物流类	0.19	0.18	0.11	0.15	0.16	0.01	0.05	0.08
生态环保类	0.17	0.15	0.11	0.16	0.16	0.05	0.03	0.07
高速公路类	0.18	0.17	0.13	0.15	0.18	0.02	0.05	0.09
能源类	0.04	0.05	0.03	0.05	0.08	0.10	0.05	0.00
保租房类	0.02	0.03	-0.02	-0.01	0.05	0.28	0.03	0.02
消费类	0.00	0.00	-0.02	-0.02	0.04	0.23	-0.02	0.06

公募REITs相关系数（大类资产 & 行业指数）

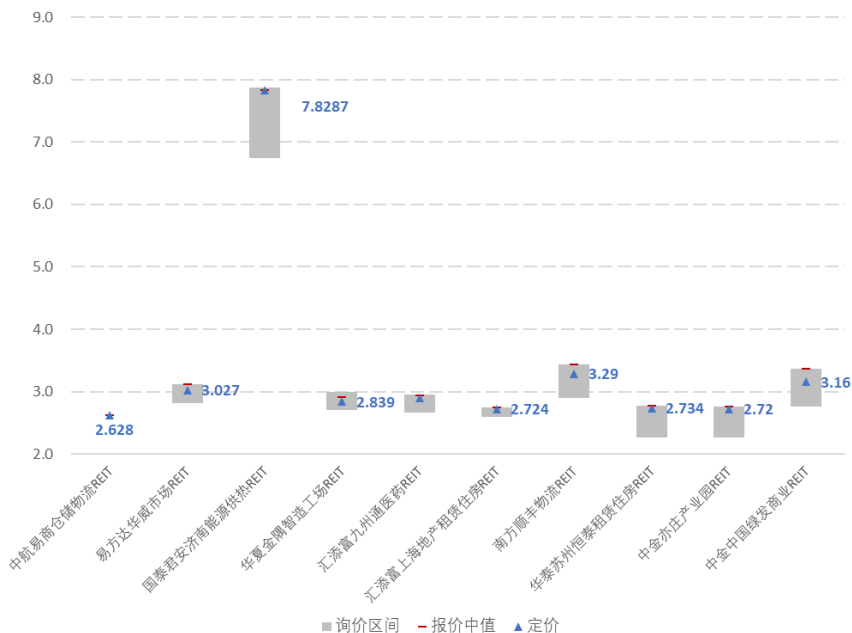
项目性质	行业类别	基金简称	沪深300	创业板指	大类资产 中证全债	黄金	原油	行业指数
产业园区	园区综合开发 (中信)	博时蛇口产业园REIT	0.19	0.16	-0.01	0.13	0.09	0.16
		东奥产业园REIT	0.14	0.10	0.01	0.09	0.10	0.10
		华安珠江产业园REIT	0.11	0.08	-0.01	0.08	0.10	0.12
		建信中关村REIT	0.13	0.14	-0.02	0.09	0.07	0.12
		华夏合肥高新REIT	0.00	0.01	0.04	0.06	0.22	0.07
		国君临港创新REIT	0.05	0.06	0.02	0.04	0.01	0.03
		国君东久新经济REIT	0.08	0.06	0.04	0.05	0.06	-0.02
		华夏和达高新REIT	0.09	0.07	-0.02	0.07	0.10	0.08
		中金湖北科技光谷REIT	0.08	0.06	0.04	0.11	0.06	0.08
		博时通开产业园REIT	0.01	0.02	0.15	0.04	0.05	0.05
		易方达广开产业园REIT	-0.09	-0.13	0.15	-0.02	0.09	-0.17
		广发成都高新产业园REIT	0.00	0.01	0.03	0.06	0.11	-0.04
		招商科创REIT	0.25	0.19	-0.02	0.31	0.14	0.08
		中金联东和创REIT	0.02	0.02	0.06	0.17	0.22	-0.02
		中金重庆两江REIT	-0.03	-0.03	0.18	0.09	0.16	-0.06
		华泰南京建康REIT	0.11	0.13	0.15	0.20	0.29	0.07
		华夏金隅智造工场REIT	0.14	0.11	-0.05	0.05	-0.07	0.08
		中金亦庄产业园REIT	-0.50	-0.26	-0.10	0.19	-0.49	-0.33
产权类	仓储物流 (申万)	红土创新盐田港REIT	0.20	0.14	-0.01	0.13	0.08	0.18
		中金普洛斯REIT	0.13	0.07	0.03	0.09	0.06	0.15
		嘉实兴东仓储基础设施REIT	0.13	0.12	0.00	0.06	0.06	0.16
		华夏保税国际REIT	0.04	0.06	0.04	0.03	0.14	0.03
		华安外高桥REIT	-0.01	-0.02	0.07	0.09	0.29	-0.01
		中航易商仓储物流REIT	0.18	0.16	-0.02	0.13	0.11	0.09
		华泰宝湾物流REIT	-0.03	-0.02	-0.03	0.07	0.12	-0.02
		汇添富九州通医药REIT	0.09	0.02	-0.06	0.01	0.01	0.04
		红土创新深圳安居REIT	0.00	-0.04	0.19	-0.02	-0.04	0.01
		中金厦门安居REIT	0.01	-0.04	0.14	-0.03	-0.01	-0.01
		华夏北京保障房REIT	-0.01	-0.06	0.17	-0.04	-0.07	0.00
		华夏基金华清有巢REIT	0.06	0.02	0.13	0.06	0.05	0.06
		国君城投宽庭保租房REIT	-0.06	-0.08	0.22	-0.01	0.00	-0.04
		招商基金蛇口租赁住房REIT	-0.13	-0.13	0.32	0.03	0.10	-0.11
		华夏金茂商业REIT	0.00	0.00	0.08	0.01	0.05	0.06
		嘉实物质消费REIT	-0.01	-0.03	0.17	0.07	0.08	0.04
		华夏华润商业REIT	-0.02	-0.02	0.21	-0.02	-0.01	-0.03
		中金印力消费REIT	0.06	0.04	0.13	0.16	0.14	-0.01
消费基础设施	商业地产 (申万)	华夏安联消费REIT	0.05	0.00	0.03	0.05	0.13	-0.02
		华夏首创商业REIT	-0.06	-0.06	0.29	0.02	0.04	-0.11
		华夏太悦商业REIT	-0.09	-0.09	0.26	0.06	0.09	-0.08
		易方达华城市场REIT	0.09	0.03	0.07	0.07	0.10	0.01
		中金中国绿发商业REIT	-0.56	0.05	0.11	0.38	-0.33	-0.31
		招商首创水务REIT	0.15	0.12	0.05	0.10	0.07	0.16
		中航首钢绿能REIT	0.10	0.08	0.06	0.06	0.06	0.11
		平安广州广河REIT	0.10	0.04	0.03	0.12	0.06	0.14
		浙商广河REIT	0.16	0.12	0.04	0.16	0.07	0.17
		华夏越秀高速REIT	0.13	0.11	0.02	0.08	0.04	0.14
		华夏中国交建REIT	0.17	0.12	0.09	0.05	0.01	0.11
		国金中国铁建REIT	0.13	0.11	0.03	0.09	0.06	0.14
		华泰江苏交控REIT	0.04	0.04	0.00	0.11	0.11	0.05
		中金安徽交控REIT	0.13	0.11	-0.01	0.10	0.06	0.03
		中金山东高速REIT	0.02	0.01	0.05	0.12	0.11	0.00
		易方达深高速REIT	0.12	0.11	0.06	0.12	0.12	0.00
		招商北湾高速REIT	0.06	0.07	0.02	0.08	0.05	0.01
		平安宁波交控REIT	-0.03	-0.04	0.14	0.17	0.11	0.04
特许经营权类	高速公路 (申万)	华夏南京交通高速公路REIT	-0.06	-0.07	-0.03	0.00	0.08	-0.09
		鹏华深圳能源REIT	0.05	0.03	0.07	0.05	0.06	0.07
		中信建投国家电投新能源REIT	0.01	0.00	0.16	0.00	0.01	0.01
		中航氢能光伏REIT	0.04	0.03	0.01	-0.03	0.04	0.04
		华夏中广核新能源REIT	-0.03	-0.03	0.16	0.03	0.04	-0.02
		嘉实特来电REIT	-0.06	-0.08	0.18	0.00	0.09	-0.09
		中信建投明阳智能新能源REIT	-0.09	-0.07	0.14	-0.10	0.06	-0.08
		工银聚能清洁能源REIT	0.12	0.09	0.27	0.16	0.06	0.04
能源类	清洁能源	博时蛇口产业园REIT	0.19	0.16	-0.01	0.13	0.09	0.16
		东奥产业园REIT	0.14	0.10	0.01	0.09	0.10	0.10
		华安珠江产业园REIT	0.11	0.08	-0.01	0.08	0.10	0.12
		建信中关村REIT	0.13	0.14	-0.02	0.09	0.07	0.12
		华夏合肥高新REIT	0.00	0.01	0.04	0.06	0.22	0.07
		国君临港创新REIT	0.05	0.06	0.02	0.04	0.01	0.03
		国君东久新经济REIT	0.08	0.06	0.04	0.05	0.06	-0.02
		华夏和达高新REIT	0.09	0.07	-0.02	0.07	0.10	0.08
		中金湖北科技光谷REIT	0.08	0.06	0.04	0.11	0.06	0.08
		博时通开产业园REIT	0.01	0.02	0.15	0.04	0.05	0.05
		易方达广开产业园REIT	-0.09	-0.13	0.15	-0.02	0.09	-0.17
		广发成都高新产业园REIT	0.00	0.01	0.03	0.06	0.11	-0.04
		招商科创REIT	0.25	0.19	-0.02	0.31	0.14	0.08
		中金联东和创REIT	0.02	0.02	0.06	0.17	0.22	-0.02
		中金重庆两江REIT	-0.03	-0.03	0.18	0.09	0.16	-0.06
		华泰南京建康REIT	0.11	0.13	0.15	0.20	0.29	0.07
		华夏金隅智造工场REIT	0.14	0.11	-0.05	0.05	-0.07	0.08
		中金亦庄产业园REIT	-0.50	-0.26	-0.10	0.19	-0.49	-0.33
		红土创新盐田港REIT	0.20	0.14	-0.01	0.13	0.08	0.18
		中金普洛斯REIT	0.13	0.07	0.03	0.09	0.06	0.15
		嘉实兴东仓储基础设施REIT	0.13	0.12	0.00	0.06	0.06	0.16
		华夏保税国际REIT	0.04	0.06	0.04	0.03	0.14	0.03
		华安外高桥REIT	-0.01	-0.02	0.07	0.09	0.29	-0.01
		中航易商仓储物流REIT	0.18	0.16	-0.02	0.13	0.11	0.09
		华泰宝湾物流REIT	-0.03	-0.02	-0.03	0.07	0.12	-0.02
		汇添富九州通医药REIT	0.09	0.02	-0.06	0.01	0.01	0.04
		红土创新深圳安居REIT	0.00	-0.04	0.19	-0.02	-0.04	0.01
		中金厦门安居REIT	0.01	-0.04	0.14	-0.03	-0.01	-0.01
		华夏北京保障房REIT	-0.01	-0.06	0.17	-0.04	-0.07	0.00
		华夏基金华清有巢REIT	0.06	0.02	0.13	0.06	0.05	0.06
		国君城投宽庭保租房REIT	-0.06	-0.08	0.22	-0.01	0.00	-0.04
		招商基金蛇口租赁住房REIT	-0.13	-0.13	0.32	0.03	0.10	-0.11
		华夏金茂商业REIT	0.00	0.00	0.08	0.01	0.05	0.06
		嘉实物质消费REIT	-0.01	-0.03	0.17	0.07	0.08	0.04
		华夏华润商业REIT	-0.02	-0.02	0.21	-0.02	-0.01	-0.03
		中金印力消费REIT	0.06	0.04	0.13	0.16	0.14	-0.01
		华夏安联消费REIT	0.05	0.00	0.03	0.05	0.13	-0.02
		华夏首创商业REIT	-0.06	-0.06	0.29	0.02	0.04	-0.11
		华夏太悦商业REIT	-0.09	-0.09	0.26	0.06	0.09	-0.08
		易方达华城市场REIT	0.09	0.03	0.07	0.07	0.10	0.01
		中金中国绿发商业REIT	-0.56	0.05	0.11	0.38	-0.33	-0.31
生态环保	环保及水务 (中信)	招商首创水务REIT	0.15	0.12	0.05	0.10	0.07	0.16
		中航首钢绿能REIT	0.10	0.08	0.06	0.06	0.06	0.11
		平安广州广河REIT	0.10	0.04	0.03	0.12	0.06	0.14
		浙商广河REIT	0.16	0.12	0.04	0.16	0.07	0.17
		华夏越秀高速REIT	0.13	0.11	0.02	0.08	0.04	0.14
		华夏中国交建REIT	0.17	0.12	0.09	0.05	0.01	0.11
		国金中国铁建REIT	0.13	0.11	0.03	0.09	0.06	0.14
		华泰江苏交控REIT	0.04	0.04	0.00	0.11	0.11	0.05
		中金安徽交控REIT	0.13	0.11	-0.01	0.10	0.06	0.03
		中金山东高速REIT	0.02	0.01	0.05	0.12	0.11	0.00
		易方达深高速REIT	0.12	0.11	0.06	0.12	0.12	0.00
		招商北湾高速REIT	0.06	0.07	0.02	0.08	0.05	0.01
		平安宁波交控REIT	-0.03	-0.04	0.14	0.17	0.11	0.04
		华夏南京交通高速公路REIT	-0.06	-0.07	-0.03	0.00	0.08	-0.09
		鹏华深圳能源REIT	0.05	0.03	0.07	0.05	0.06	0.07
		中信建投国家电投新能源REIT	0.01	0.00	0.16	0.00	0.01	0.01
		中航氢能光伏REIT	0.04	0.03	0.01	-0.03	0.04	0.04
		华夏中广核新能源REIT	-0.03	-0.03	0.16	0.03	0.04	-0.02
		嘉实特来电REIT	-0.06	-0.08	0.18	0.00	0.09	-0.09

➢ 截止2025年7月11日，仍在交易所受理阶段的REITs产品共有11只，处于已通过待上市状态的REITs共有4只。

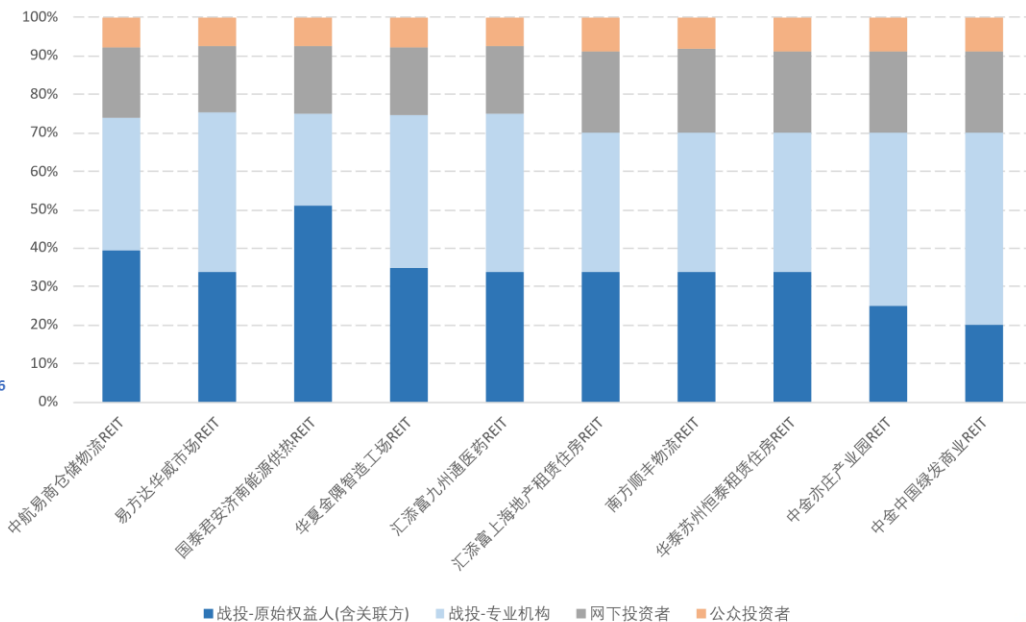
REITs简称	项目性质	项目类型	所处阶段	受理日期	原始权益人	底层项目	项目估值（亿元）
中银中外运仓储物流REIT	产权类	仓储物流	已通过	2024/12/30	中国外运股份有限公司	包括无锡物流项目、瑞达昆山物流项目、瑞达金华物流项目昆山千灯物流项目、天津建合物流项目和成都空港物流项目	11.56
南方润泽科技数据中心REIT	产权类	数据中心	已通过	2025/6/18	润泽科技发展有限公司	位于河北省廊坊经济技术开发区的润泽（廊坊）国际信息港A-18数据中心	42.03
南方万国数据中心REIT	产权类	数据中心	已通过	2025/3/26	万国数据控股有限公司	位于昆山市花桥镇5远创路558号的国金数据中心	21.95
创金合信首农产业园REIT	产权类	产业园区	已通过	2025/6/19	北京首农信息产业投资有限公司	位于北京市海淀区西二旗西路16号院的首农元中心项目	33.01
REITs简称	项目性质	项目类型	所处阶段	受理日期	原始权益人	底层项目	项目估值（亿元）
建信金风新能源REIT	特许经营权类	风电	已反馈	2023/9/4	青岛天润启航（实际控制人为金风科技）	位于江西省赣州市的全南天排山风电项目	8.81
建信建融家园租赁住房REIT	产权类	保租房	已反馈	2024/3/1	建信住房服务有限责任公司	分别位于北京大兴、上海宝山、江苏苏州的保障房项目	9.86
华夏万纬仓储物流REIT	产权类	仓储物流	已反馈	2024/3/1	深圳市万纬物流投资有限公司	位于广州的佛山南海项目、浙江的绍兴诸暨项目和浙江的湖州德清项目，均为高标准物流仓储项目	11.49
中信建投沈阳国际软件园REIT	产权类	产业园区	已反馈	2024/11/1	沈阳国际软件园产业发展有限公司、沈阳国际软件园有限公司	位于辽宁省沈阳市浑南区，包括沈阳国际软件园昂立信息园、沈阳国际软件园一期、二期三个园区	11.84
华夏华电清洁能源REIT	特许经营权类	能源类	已反馈	2025/3/12	华电国际电力股份有限公司、杭州市燃气集团有限公司、杭州钱塘新区产业发展集团有限公司	位于浙江省杭州市钱塘区的江东项目	16.03
华夏凯德商业REIT	产权类	消费基础设施	已反馈	2025/4/18	CAPITALAND MALL ASIA LIMITED、长沙凯亨咨询管理有限公司、广州凯云管理咨询有限公司、广州云凯商业管理有限公司	位于湖南省长沙市雨花区的长沙凯德广场·雨花亭购物中心以及广东省广州市白云区的广州凯德广场·云尚购物中心	27.65
中金唯品会奥特莱斯REIT	产权类	消费基础设施	已受理	2025/5/9	杉杉商业集团有限公司	位于宁波市海曙区的杉杉奥特莱斯	29.72
创金合信电子城产业园REIT	产权类	产业园区	已反馈	2025/5/20	北京电子城有限责任公司	位于北京的科技大厦、研发A1楼及国电总部4号楼三个产业园区项目	11.10
华夏中核清洁能源REIT	特许经营权类	能源类	已反馈	2025/6/10	新疆新华水电投资股份有限公司	位于新疆和田喀拉喀什河波波娜水电站	13.72
华夏中海商业资产REIT	产权类	消费基础设施	已受理	2025/6/26	中海环宇商业发展（深圳）有限公司	位于广东省佛山市南海区的佛山映月湖环宇城项目	13.15
华夏安博仓储物流REIT	产权类	仓储物流	已受理	2025/6/30	PCCLF Holding PTE. LTD.	位于广州市的开发区项目、东莞市的石排项目和洪梅项目	22.49

- 截止本周五（2025/7/7~2025/7/11），2025年共有10只REITs完成募集上市，4月以来新上市的南方顺丰物流REIT、华泰苏州恒泰租赁住房REIT、中金亦庄产业园REIT、中金中国绿发商业REIT，认购价格分别是3.290元、2.734元、2.72元、3.16元，高于询价区间下限的幅度分别是13.33%、20.44%、20.51%、14.74%，战配占比分别是70.00%、70.00%、70.00%、70.00%。

2025年以来发行REITs募集询价与定价情况



2025年以来发行REITs持有人份额占比情况



- 1、政策调整风险：REITs相关政策规定存在不确定性；
- 2、项目运营风险：项目运营受市场或团队变动等影响可能不及预期；
- 3、流动性风险：二级市场流动性不足风险；
- 4、估值波动风险：经济冲击等导致项目估值波动的风险；
- 5、基金治理风险：外部委托管理模式下可能存在的利益冲突风险等；

注：基金相关信息及数据仅作为基金研究使用，不作为募集材料或者宣传材料；本文涉及所有基金历史业绩均不代表未来表现。

特别声明

国金证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告版权归“国金证券股份有限公司”（以下简称“国金证券”）所有，未经事先书面授权，任何机构和个人均不得以任何方式对本报告的任何部分制作任何形式的复制、转发、转载、引用、修改、仿制、刊发，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。经过书面授权的引用、刊发，需注明出处为“国金证券股份有限公司”，且不得对本报告进行任何有悖原意的删节和修改。

本报告的产生基于国金证券及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，但国金证券及其研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。本报告反映撰写研究人员的不同设想、见解及分析方法，故本报告所载观点可能与其他类似研究报告的观点及市场实际情况不一致，国金证券不对使用本报告所包含的材料产生的任何直接或间接损失或与此有关的其他任何损失承担任何责任。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，在不作事先通知的情况下，可能会随时调整，亦可因使用不同假设和标准、采用不同观点和分析方法而与国金证券其它业务部门、单位或附属机构在制作类似的其他材料时所给出的意见不同或者相反。

本报告仅为参考之用，在任何地区均不应被视为买卖任何证券、金融工具的要约或要约邀请。本报告提及的任何证券或金融工具均可能含有重大的风险，可能不易变卖以及不适合所有投资者。本报告所提及的证券或金融工具的价格、价值及收益可能会受汇率影响而波动。过往的业绩并不能代表未来的表现。

客户应当考虑到国金证券存在可能影响本报告客观性的利益冲突，而不应视本报告为作出投资决策的唯一因素。证券研究报告是用于服务具备专业知识的投资者和投资顾问的专业产品，使用时必须经专业人士进行解读。国金证券建议获取报告人员应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。报告本身、报告中的信息或所表达意见也不构成投资、法律、会计或税务的最终操作建议，国金证券不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。

在法律允许的情况下，国金证券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多种金融服务。

本报告并非意图发送、发布给在当地法律或监管规则下不允许向其发送、发布该研究报告的人员。国金证券并不因收件人收到本报告而视其为国金证券的客户。本报告对于收件人而言属高度机密，只有符合条件的收件人才能使用。根据《证券期货投资者适当性管理办法》，本报告仅供国金证券股份有限公司客户中风险评级高于C3级(含C3级)的投资者使用；本报告所包含的观点及建议并未考虑个别客户的特殊状况、目标或需要，不应被视为对特定客户关于特定证券或金融工具的建议或策略。对于本报告中提及的任何证券或金融工具，本报告的收件人须保持自身的独立判断。使用国金证券研究报告进行投资，遭受任何损失，国金证券不承担相关法律责任。

若国金证券以外的任何机构或个人发送本报告，则由该机构或个人为此发送行为承担全部责任。本报告不构成国金证券向发送本报告机构或个人的收件人提供投资建议，国金证券不为此承担任何责任。

此报告仅限于中国境内使用。国金证券版权所有，保留一切权利。