REITs

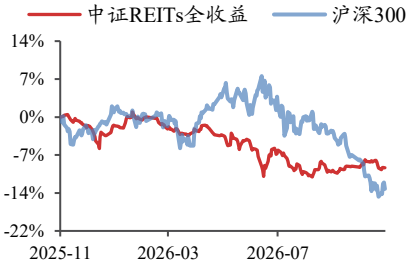
2026 年 11 月 08 日

REITs 供给端提速，双周产业园板块跌幅较大

——行业周报

投资评级：看好（维持）

行业走势图



数据来源：聚源

相关研究报告

《京津冀三地人行联合印发金融支持科创方案，仓储物流板块领涨—行业周报》-2026.10.25

《明确基金投资 REITs 按证券投资管理，保障房板块仍领涨—行业周报》-2026.10.11

《五单商业不动产 REITs 已申报，保障房板块领涨—行业周报》-2026.9.27

齐东（分析师）
qidong@kysec.cn
证书编号：S0790522010002

胡耀文（分析师）
huyaowen@kysec.cn
证书编号：S0790524070001

● 中证 REITs 指数环比下跌，维持行业“看好”评级

2026 年第 44-45 周，中证 REITs（收盘）指数为 692.4，双周环比下跌 1.42%。我们认为，资金层面，利率中枢下移叠加资产荒，分派率与国债利差处于历史高位，配置的性价比仍在改善。定价已由稀缺性溢价转向基本面分化，各业态的经营表现差异显著，一级与二级市场的估值差收窄甚至倒挂，不加区分地参与新股申购已经失效。我们建议在底仓配置上选择保租房，以及运营 alpha 明确的消费龙头；在交易端可以关注折价充分的产业园标的，但需防范以价换量侵蚀分红，维持行业“看好”评级。

● REITs 供给端明显提速，商业不动产进入上市与审核密集期

2026 年 44-45 周，REITs 供给端明显提速：三条“首单”同时取得突破：银华粤海水务水利 REIT（15.83 亿元，底层资产为飞来峡与潮州供水枢纽）、华安锦江商业 REIT（21 家锦江都城酒店、覆盖 18 城）、长城华能燃煤发电 REIT（青岛项目）。商业不动产进入上市与审核密集期：华安陆家嘴商业 REIT 11 月 4 日上市、募资 27.30 亿元，底层资产晶耀前滩；11 月 3 日华夏华润置地、华夏大悦城、红土创新星河三只注册生效，拟募集约 126.5 亿元。政策端，10 月 30 日发改委等五部门将 REITs 与新型政策性金融工具并列写入扩投资渠道，定位从融资工具升为扩内需抓手。

● 一周行情：中证 REITs（收盘）指数双周环比下跌 1.42%

2026 年第 44-45 周，中证 REITs（收盘）指数为 692.4，同比下跌 14.68%，双周环比下跌 1.42%；从累计数值来看，2025 年年初至今，REITs（收盘）指数累计下跌 11.93%，同期沪深 300 指数累计上涨 1.84%，累计超额收益-13.77%。双周中证 REITs 全收益指数 945.73，同比下跌 9.2%，双周环比下跌 1.24%；从累计数值看，2025 年年初至今，REITs 全收益指数累计下跌 1.87%，同期沪深 300 指数累计上涨 1.84%，累计超额收益-3.71%。双周 REITs 市场交易规模成交量达 13.41 亿份，同比下降 11.6%；成交额达 46.07 亿元，同比下降 25.45%；区间换手率 1.94%，同比-1.14pct。双周保障房、环保、高速公路、产业园区、仓储物流、能源、消费类 REITs 双周涨跌幅分别为-0.15%、-1.28%、-1.25%、-6.72%、-3.3%、-1.93%、-0.9%。

● 一级跟踪：43 只 REITs 基金等待上市，发行市场保持活跃

2026 年第 44-45 周，共有 43 只 REITs 基金等待上市，14 只 REITs 基金等待扩募。待上市首发 REITs 中，商业不动产 REITs 达 26 支，底层资产类型丰富。商业不动产 REITs 已走完“试点—首批上市—批量过会”三个阶段，6 月 18 日首批四单上市，10 月起第二批陆续挂牌，华安锦江酒店 REIT、华安陆家嘴办公零售 REIT 先后落地；11 月 3 日，华夏华润置地、华夏大悦城、红土创新星河三只注册生效。

● 风险提示：（1）公募 REITs 价格变动及运营风险；（2）调控政策超预期变化，行业波动加剧；（3）各类别资金入市进度不及预期；（4）项目长期分派率不及预期。

目　录

1、 REITs 供给端明显提速，商业不动产进入上市与审核密集期 3
2、 市场回顾：中证 REITs 指数双周环比下跌 1.42% 4
2.1、 中证 REITs（收盘）指数双周环比下跌 1.42% 4
2.2、 中证 REITs 全收益指数双周环比下跌 1.24% 5
2.3、 双周跟踪：REITs 市场成交量同比下降 11.6% 6
2.4、 30 日数据：REITs 市场成交量同比下降 11.56% 6
3、 分板块表现：双周产业园板块跌幅较大 7
4、 一级跟踪：43 只 REITs 基金等待上市，商业不动产活跃 14
5、 投资建议：维持行业“看好”评级 16
6、 风险提示 16

图表目录

图 1： 中证 REITs（收盘）指数双周环比下跌 1.42% 4
图 2： 中证 REITs（收盘）指数 2025 年初以来累计超额收益-13.77% 4
图 3： 中证 REITs 全收益指数双周环比下跌 1.24% 5
图 4： 中证 REITs 全收益指数 2025 年初以来累计超额收益-3.71% 5
图 5： REITs 市场交易规模成交量同比下降 11.6% 6
图 6： REITs 市场交易规模成交额同比下降 25.45% 6
图 7： REITs 市场区间换手率 1.94%，同比-1.14pct 6
图 8： 近 30 日 REITs 市场交易规模成交总量达 34.41 亿份，同比下降 11.56% 7
图 9： 近 30 日平均区间换手率 0.34%，同比下降 0.05pct 7
图 10： 2025 年以来消费和仓储物流板块累计超额收益较高 8
图 11： 保障房 REITs 双周环比-0.15%（单位：元） 8
图 12： 环保类 REITs 双周环比-1.28%（单位：元） 9
图 13： 高速公路类 REITs 双周环比-1.25%（单位：元） 9
图 14： 产业园区类 REITs 双周环比-6.72%（单位：元） 10
图 15： 仓储物流类 REITs 双周环比-3.30%（单位：元） 10
图 16： 能源类 REITs 双周环比-1.93%（单位：元） 11
图 17： 消费类 REITs 双周环比-0.90%（单位：元） 11

表 1： REITs 供给端明显提速，商业不动产进入上市与审核密集期 3
表 2： 第 44-45 周招商基金公路高速公路 REIT、广发成都高投产业园 REIT 涨幅居前 12
表 3： 43 只 REITs 基金等待上市，发行市场持续活跃 14

1、 REITs 供给端明显提速，商业不动产进入上市与审核密集期

2026 年 44-45 周，REITs 供给端明显提速：六只 REITs 上市，三只通过审核，拟募集约 126.5 亿元，覆盖水利发电、租赁住房、酒店、仓储物流、商业办公、燃煤发电六类资产。三条“首单”同时取得突破：银华粤海水务水利 REIT（15.83 亿元，底层资产为飞来峡与潮州供水枢纽）、华安锦江商业 REIT（21 家锦江都城酒店、覆盖 18 城）、长城华能燃煤发电 REIT（青岛项目）。商业不动产进入上市与审核密集期：华安陆家嘴商业 REIT 11 月 4 日上市、募资 27.30 亿元，底层资产晶耀前滩；11 月 3 日华夏华润置地、华夏大悦城、红土创新星河三只注册生效，拟募集约 126.5 亿元。政策端，10 月 30 日发改委等五部门将 REITs 与新型政策性金融工具并列写入扩投资渠道，定位从融资工具升为扩内需抓手。

表1：**REITs 供给端明显提速，商业不动产进入上市与审核密集期**

时间	政策
2026/10/28	银华粤海水务水利 REIT 在深交所上市，是全国首单水利设施发电 REITs、也是首单省级水利 REITs，规模 15.83 亿元，底层资产为飞来峡水利枢纽、潮州供水枢纽电站相关资产。
2026/10/28	国泰海通中建租赁住房 REIT 登陆上交所，底层资产为中建·幸孚+公寓（上海松江店），原始权益人为中建资本管理。
2026/10/30	国家发改委等五部门发布《关于加强消费基础设施建设促进消费投资良性互动的指导意见》，其中明确“充分发挥新型政策性金融工具、不动产投资信托基金的作用”。
2026/10/30	华安锦江商业 REIT 登陆上交所，这是首单以酒店为底层资产的商业不动产 REIT，入池资产为分布于 18 个城市的 21 家锦江都城酒店，原始权益人为上海锦江资产管理
2026/10/30	中金菜鸟 REIT 登陆深交所，底层资产为中国智能骨干网嘉兴园区，原始权益人为杭州传欣物联网技术有限公司。
2026/11/3	深圳证券交易所公募 REITs 信息平台显示，三只商业不动产 REITs 项目审核状态为"通过"和“注册生效”，分别为华夏华润置地封闭式商业不动产证券投资基金、华夏大悦城封闭式商业不动产证券投资基金、红土创新星河集团封闭式商业不动产证券投资基金，预计募集规模总计约 126.5 亿元。
2026/11/4	华安陆家嘴商业 REIT 在上交所上市，募集资金总额 27.30 亿元，底层资产为陆家嘴集团旗下优质核心资产晶耀前滩，涵盖办公与商业零售两大业态。
2026/11/6	长城华能燃煤发电 REIT 在上海证券交易所上市，基金底层资产为华能青岛项目，位于山东省青岛市黄岛区，进一步丰富公募 REITs 市场的资产类型。

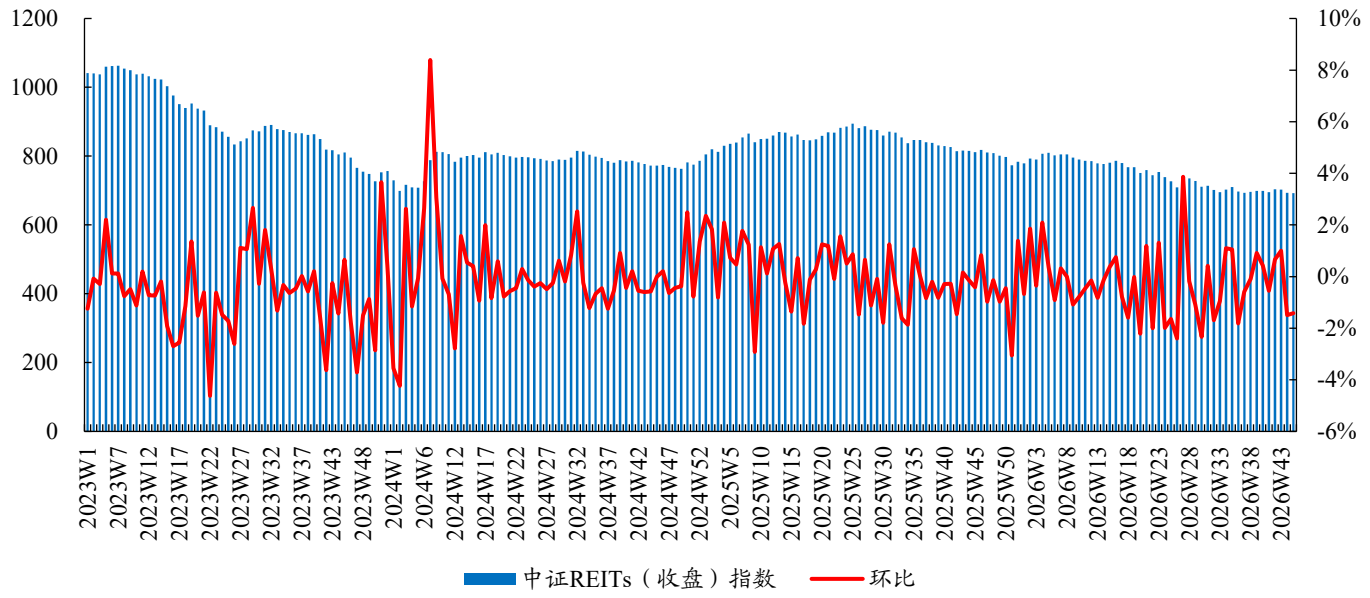
资料来源：Wind、深交所等、开源证券研究所

2、 市场回顾：中证 REITs 指数双周环比下跌 1.42%

2.1、 中证 REITs（收盘）指数双周环比下跌 1.42%

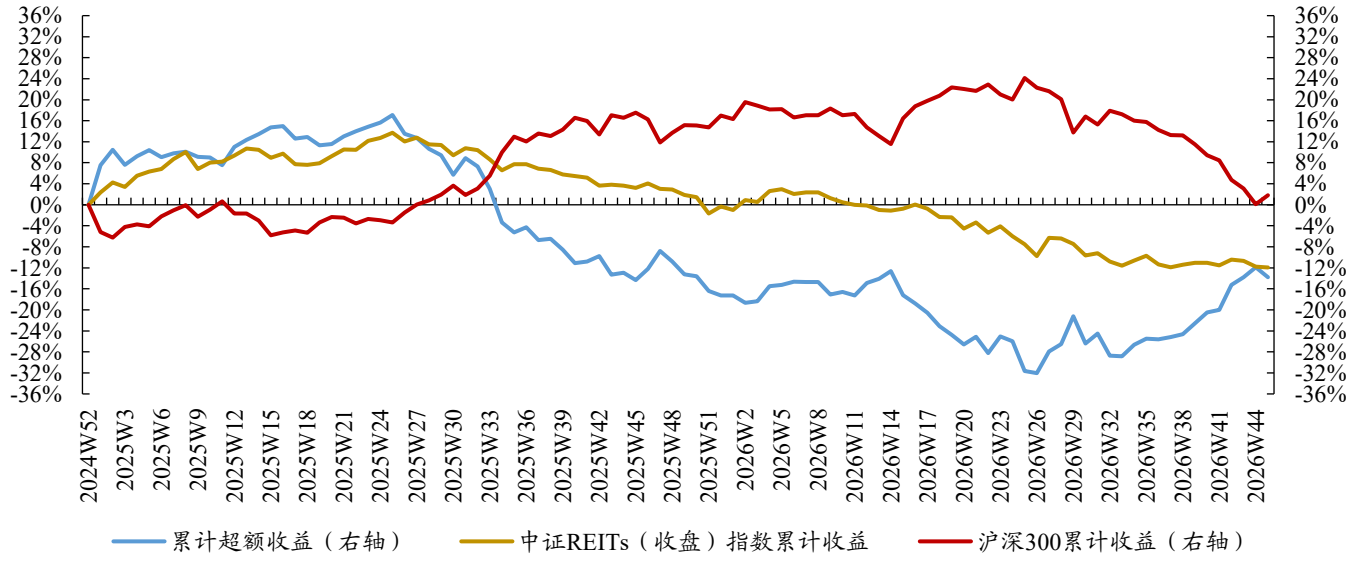
2026 年第 44-45 周，中证 REITs（收盘）指数为 692.44，同比下跌 14.67%，双周环比下跌 1.42%；从累计数值来看，2025 年年初至今，REITs（收盘）指数累计下跌 11.93%，同期沪深 300 指数累计上涨 1.84%，累计超额收益-13.77%。

图1：中证 REITs（收盘）指数双周环比下跌 1.42%



数据来源：Wind、开源证券研究所（W 代表周，下同）

图2：中证 REITs（收盘）指数 2025 年初以来累计超额收益-13.77%

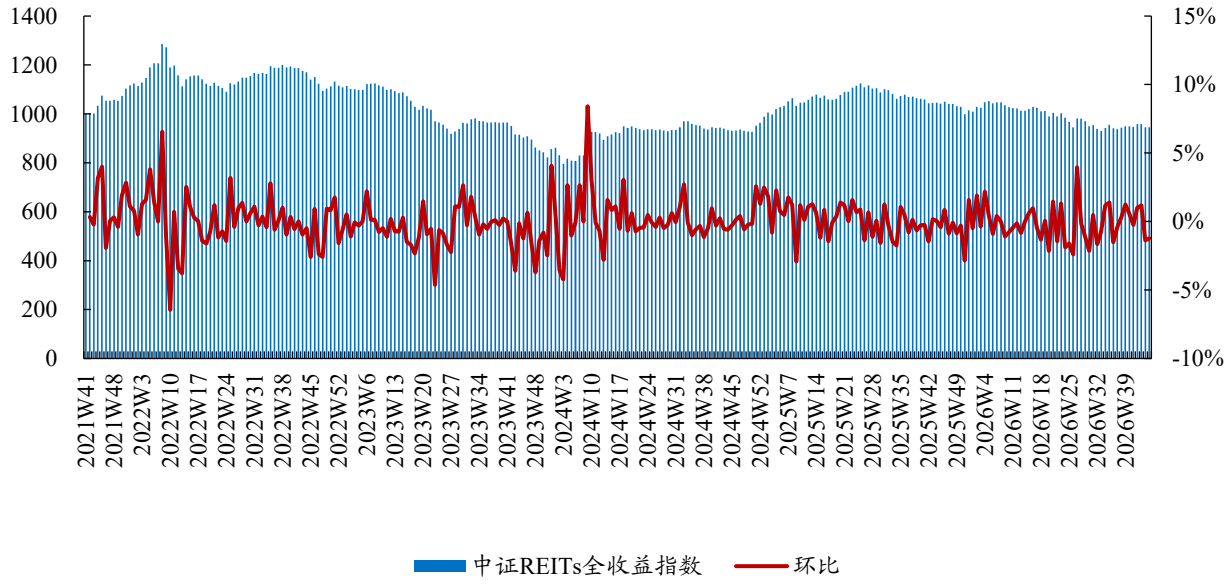


数据来源：Wind、开源证券研究所

2.2、 中证 REITs 全收益指数双周环比下跌 1.24%

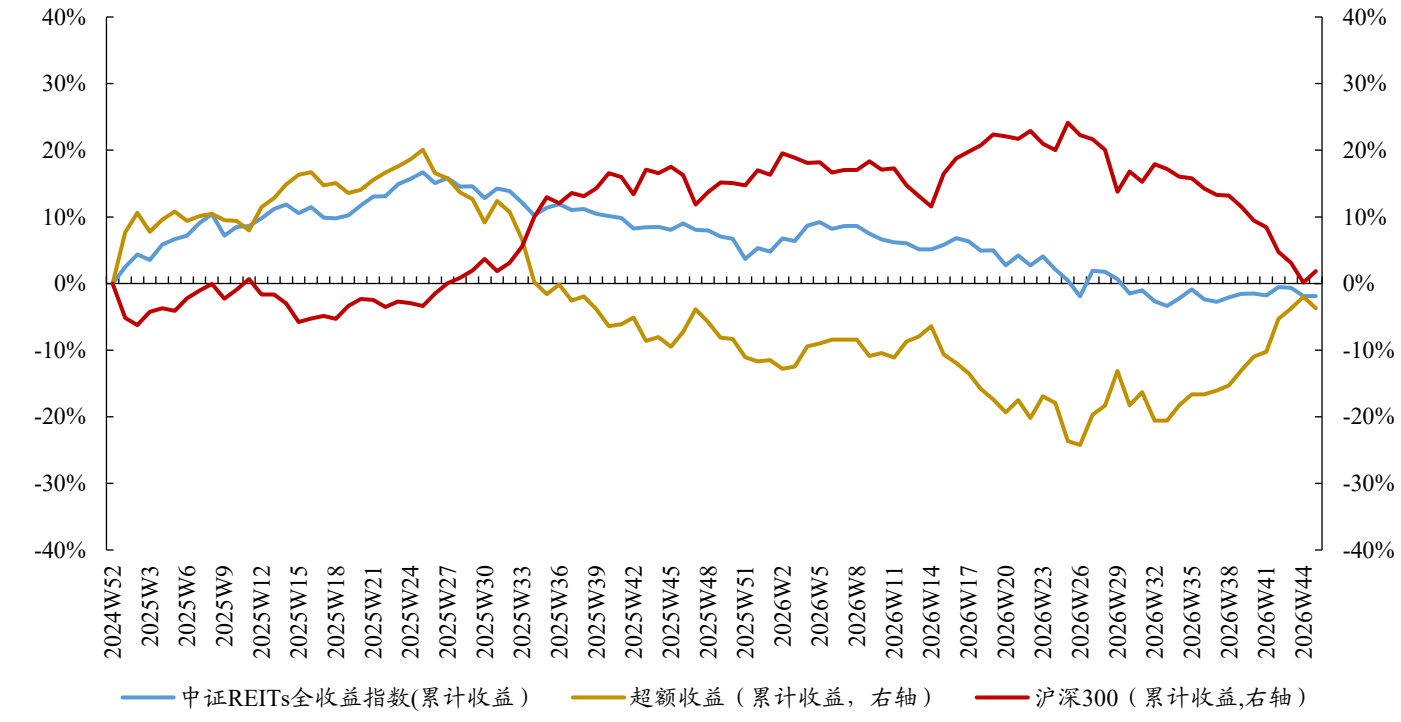
2026 年第 44-45 周，中证 REITs 全收益指数 945.73，同比下跌 9.2%，双周环比下跌 1.24%；从累计数值看，2025 年年初至今，REITs 全收益指数累计下跌 1.87%，同期沪深 300 指数累计上涨 1.84%，累计超额收益-3.71%。

图3：中证 REITs 全收益指数双周环比下跌 1.24%



数据来源：Wind、开源证券研究所

图4：中证 REITs 全收益指数 2025 年初以来累计超额收益-3.71%

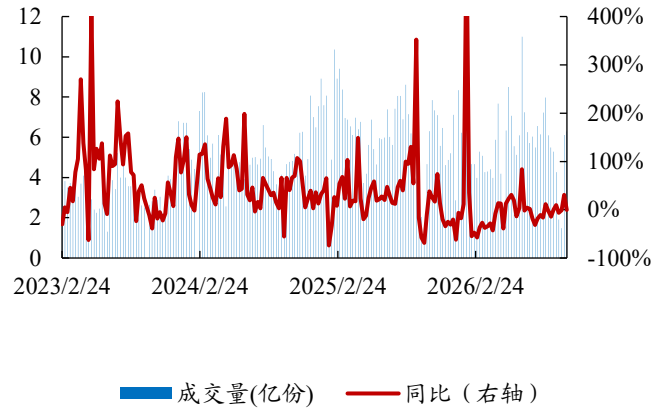


数据来源：Wind、开源证券研究所

2.3、 双周跟踪：REITs 市场成交量同比下降 11.6%

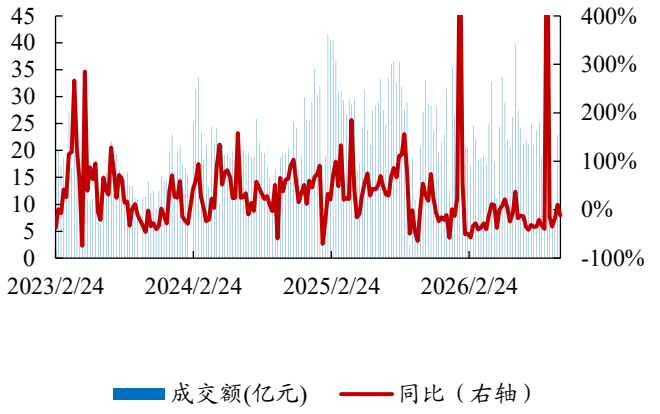
2026 年第 44-45 周，REITs 市场交易规模成交量达 13.41 亿份，同比下降 11.6%；成交额达 46.07 亿元，同比下降 25.45%；区间换手率 1.94%，同比-1.14pct。

图5：REITs 市场交易规模成交量同比下降 11.6%



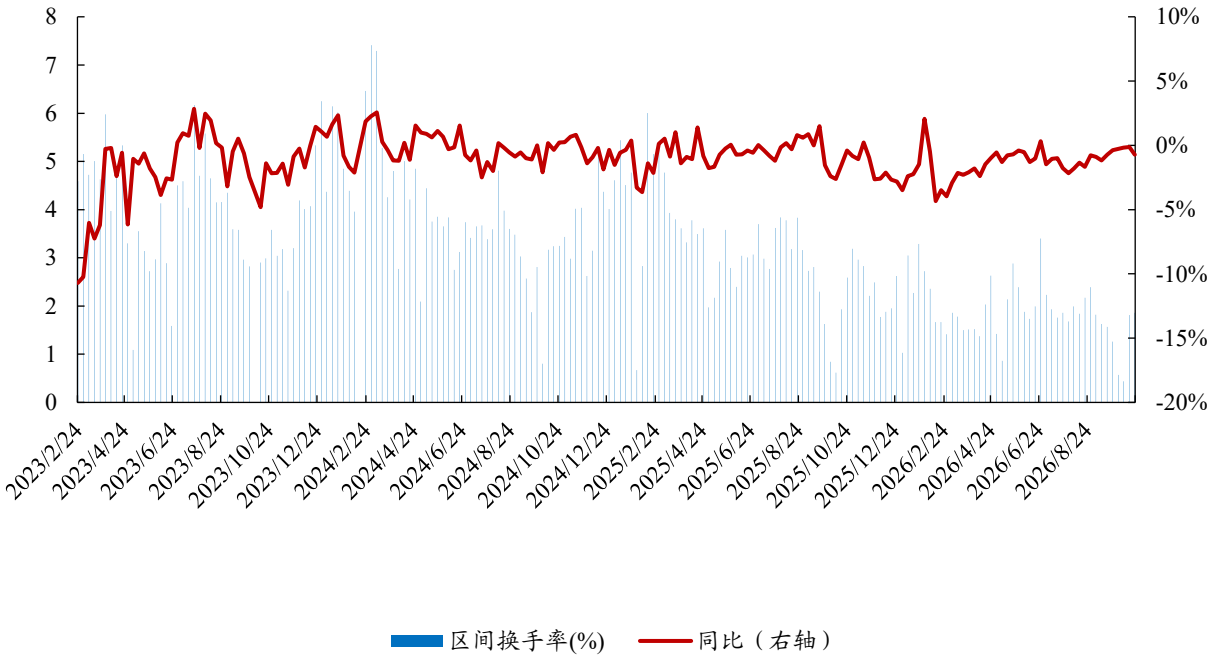
数据来源：Wind、开源证券研究所

图6：REITs 市场交易规模成交额同比下降 25.45%



数据来源：Wind、开源证券研究所

图7：REITs 市场区间换手率 1.94%，同比-1.14pct

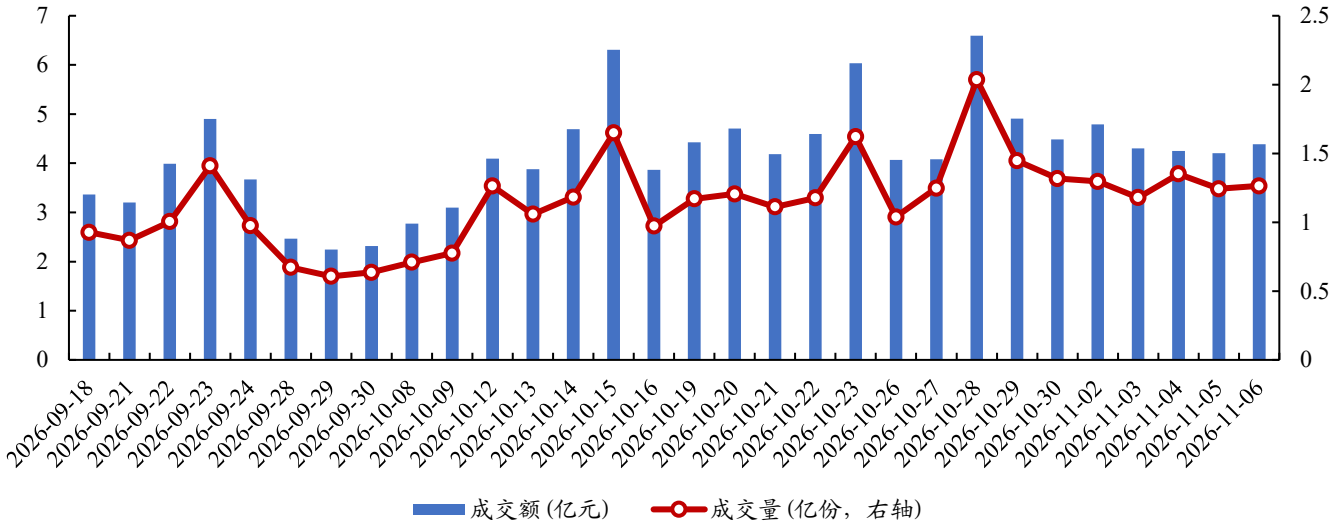


数据来源：Wind、开源证券研究所

2.4、 30 日数据：REITs 市场成交量同比下降 11.56%

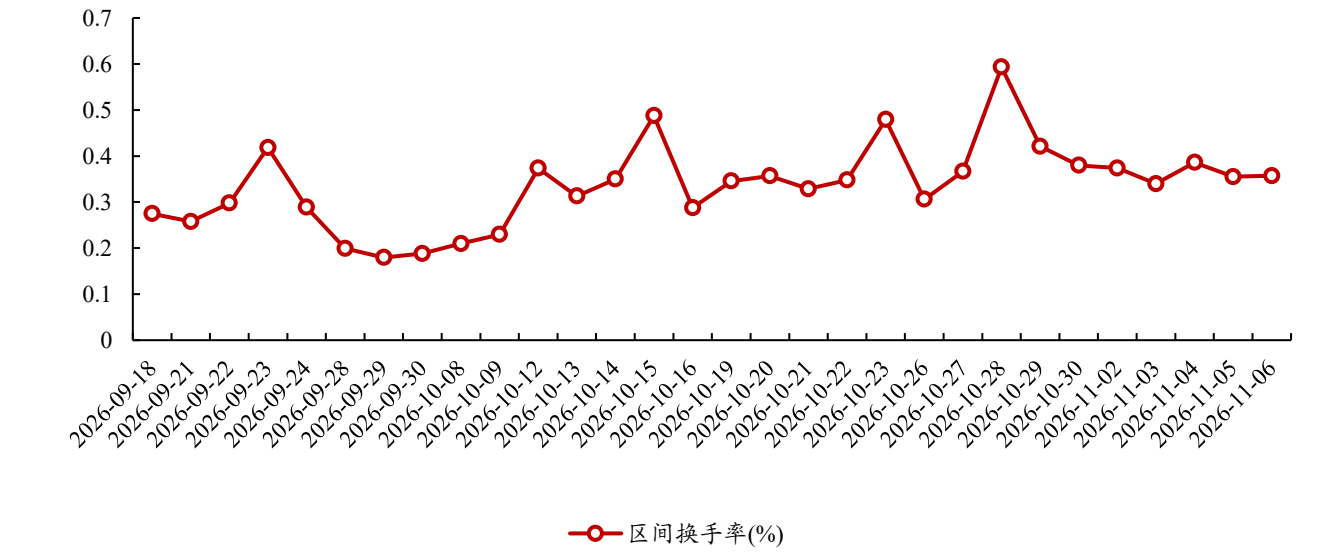
从近 30 日数据来看，过去 30 成交日 REITs 市场交易规模成交总量达 34.41 亿份，同比下降 11.56%；成交总额达 124.89 亿元，同比下降 2.62%；近 30 日平均区间换手率 0.34%，同比下降 0.05pct。

图8：近 30 日 REITs 市场交易规模成交总量达 34.41 亿份，同比下降 11.56%



数据来源：Wind、开源证券研究所

图9：近 30 日平均区间换手率 0.34%，同比下降 0.05pct

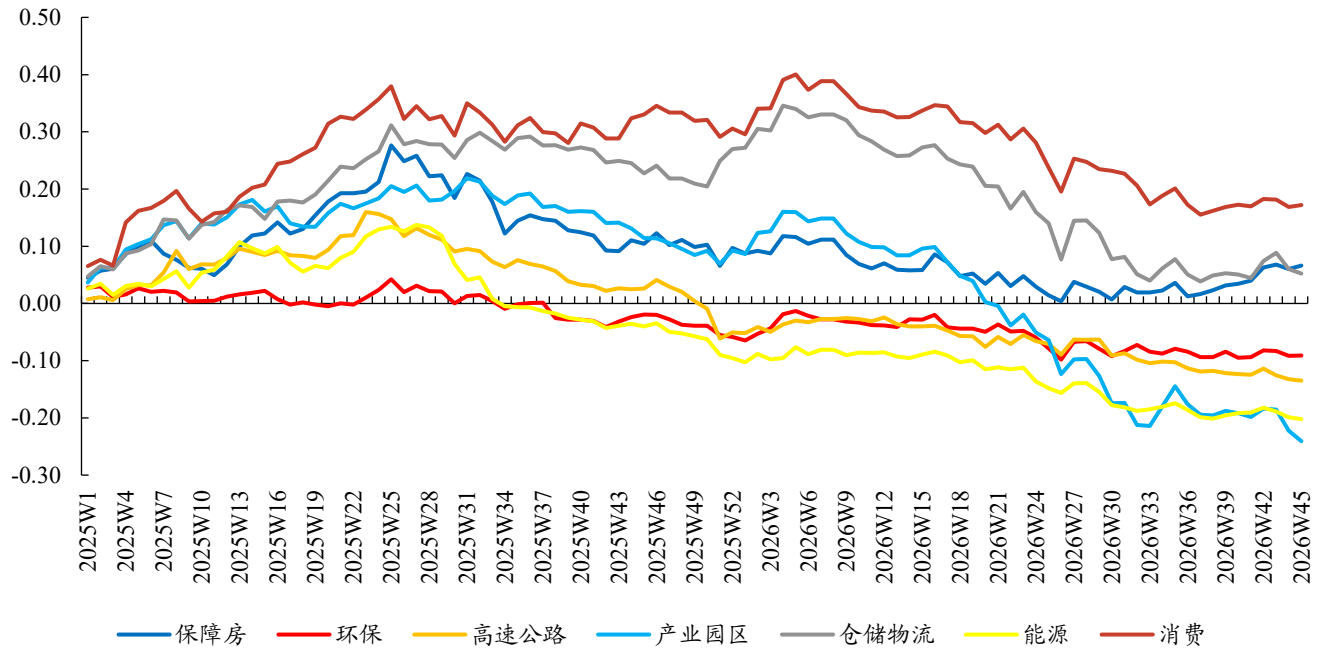


数据来源：Wind、开源证券研究所

3、 分板块表现：双周产业园板块跌幅较大

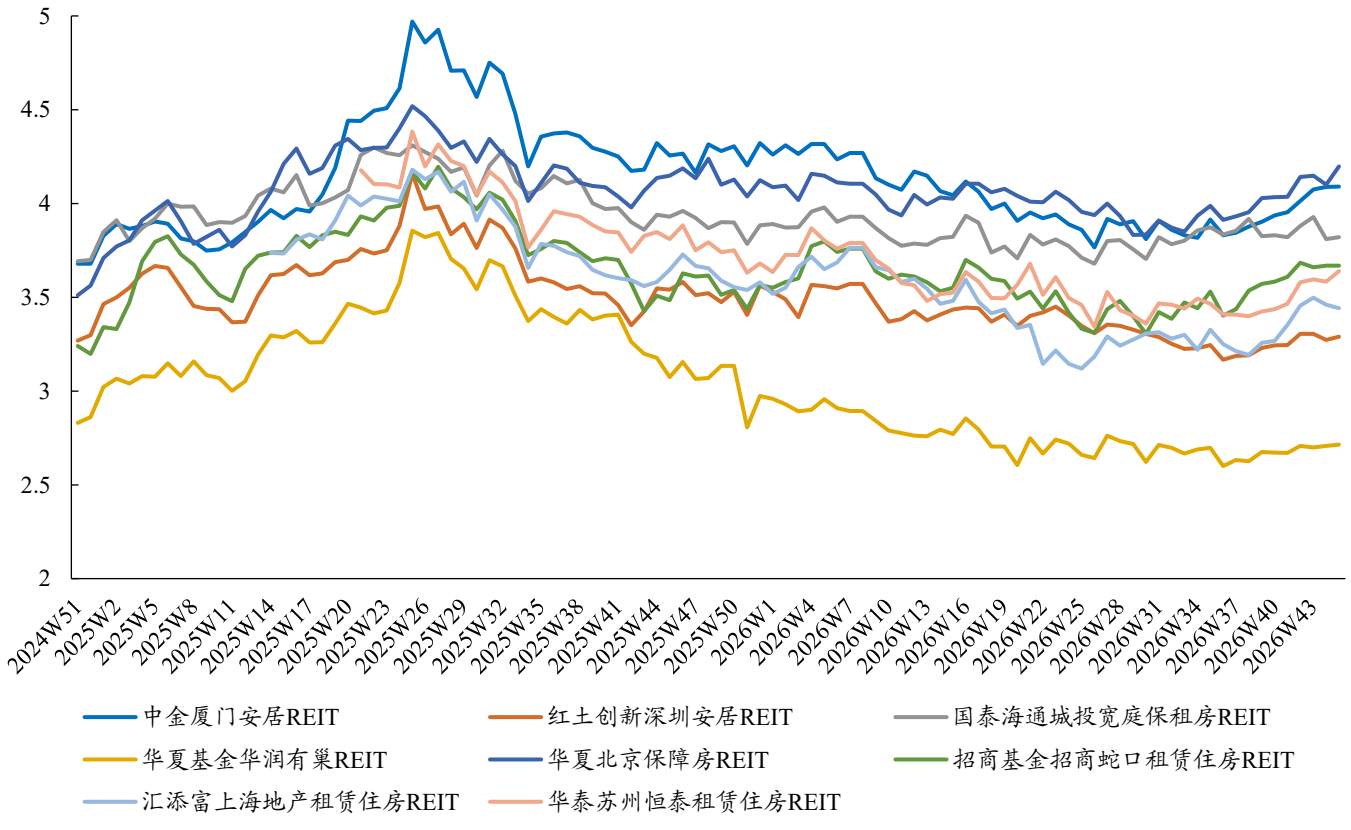
2026 年第 44-45 周，保障房、环保、高速公路、产业园区、仓储物流、能源、消费类 REITs 双周涨跌幅分别为-0.15%、-1.28%、-1.25%、-6.72%、-3.3%、-1.93%、-0.9%；一月涨跌幅分别为 2.48%、0%、-1.22%、-5.13%、0.82%、-1.62%、0.12%。

图10：2025 年以来消费和仓储物流板块累计超额收益较高



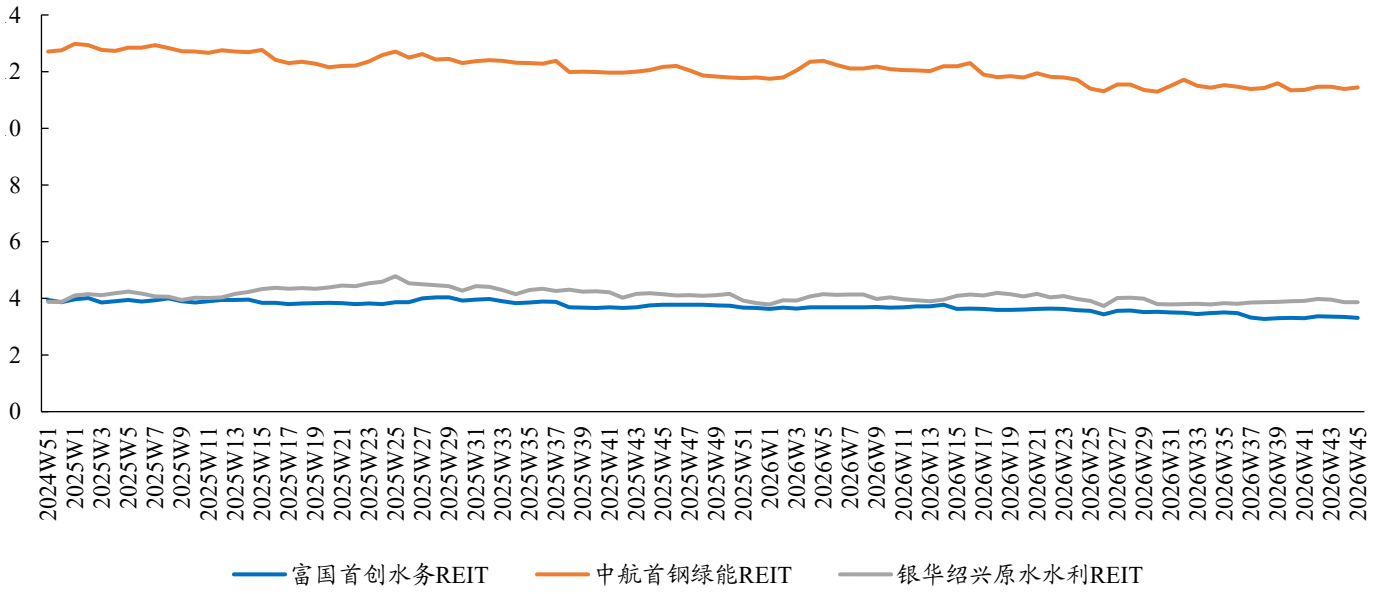
数据来源：Wind、开源证券研究所

图11：保障房 REITs 双周环比-0.15%（单位：元）



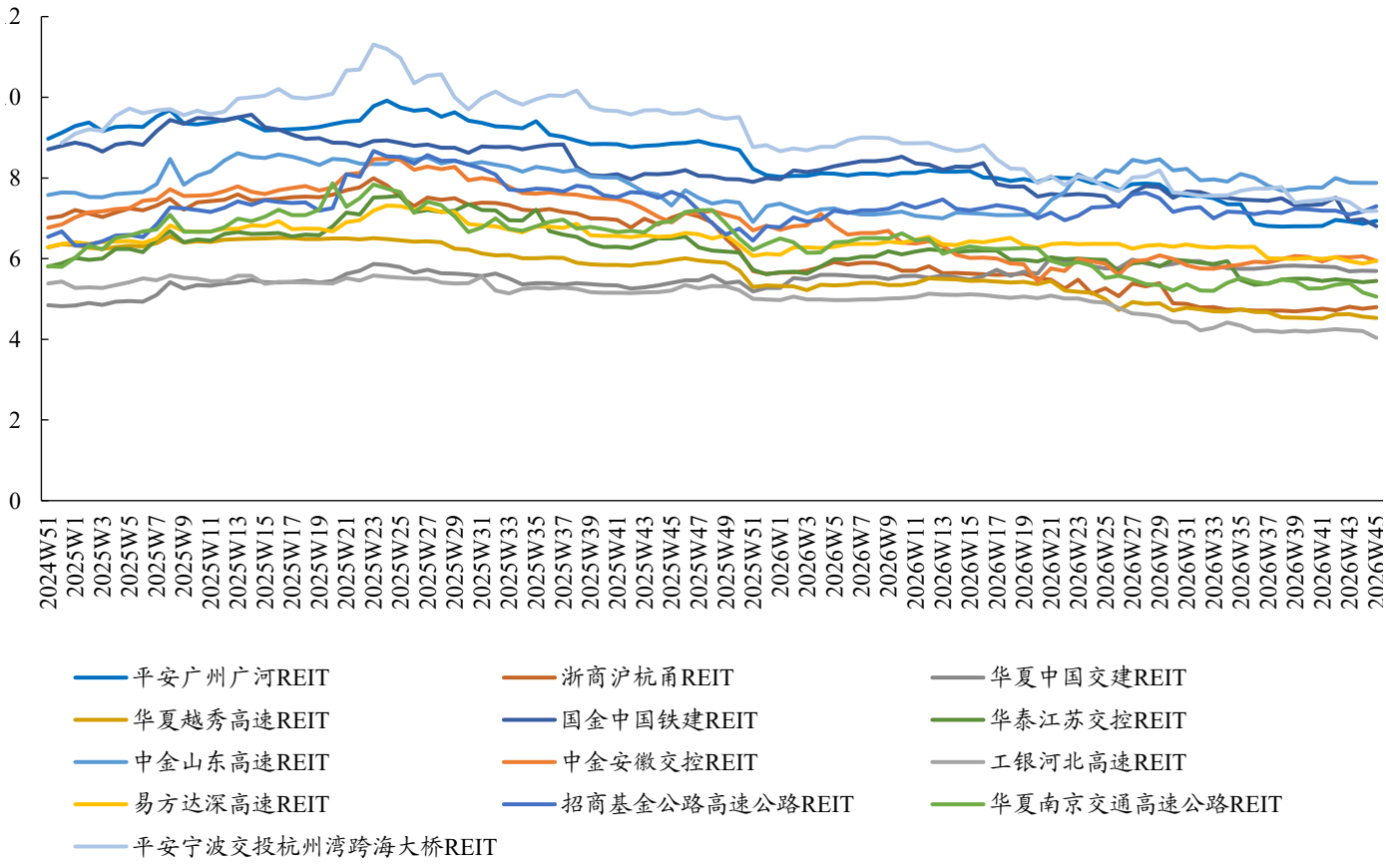
数据来源：Wind、开源证券研究所

图12：环保类 REITs 双周环比-1.28%（单位：元）



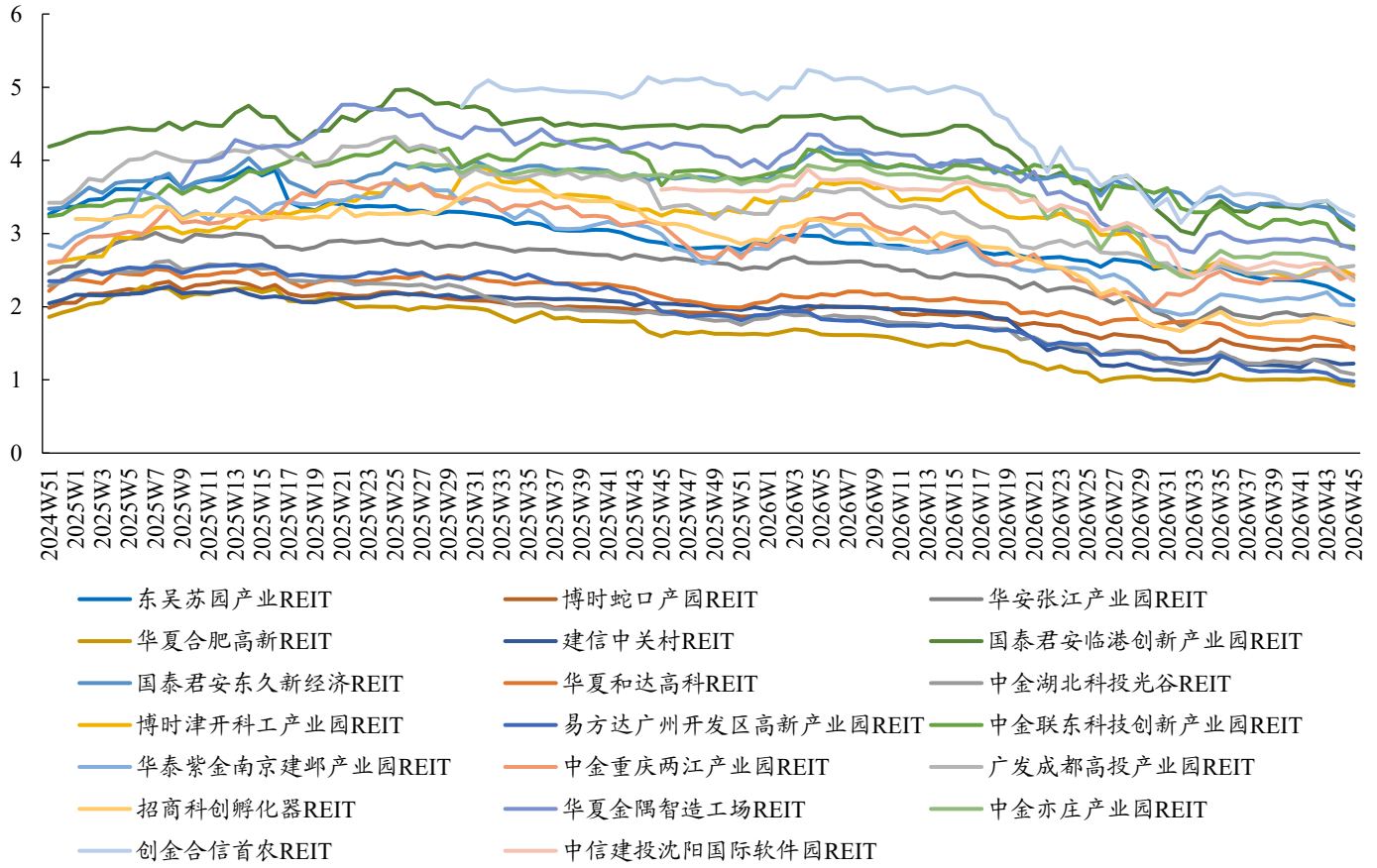
数据来源：Wind、开源证券研究所

图13：高速公路类 REITs 双周环比-1.25%（单位：元）



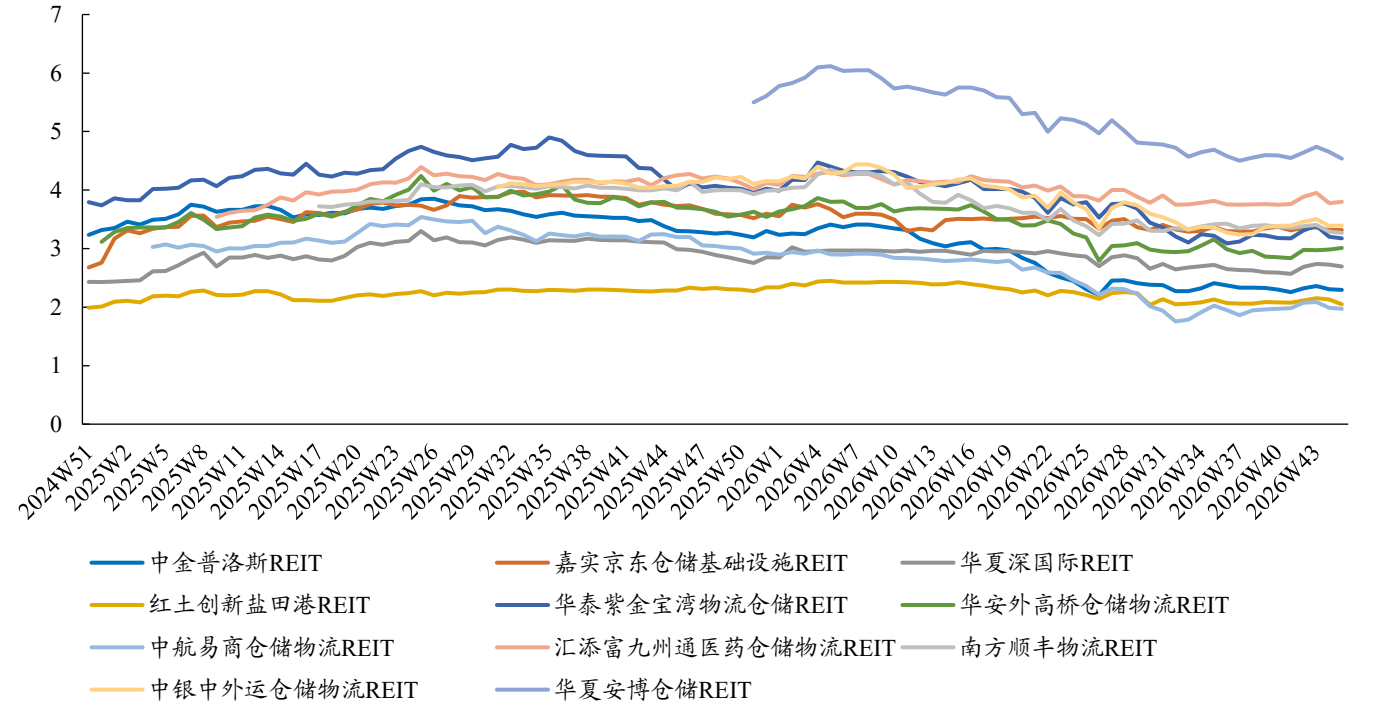
数据来源：Wind、开源证券研究所

图14：产业园区类 REITs 双周环比-6.72%（单位：元）



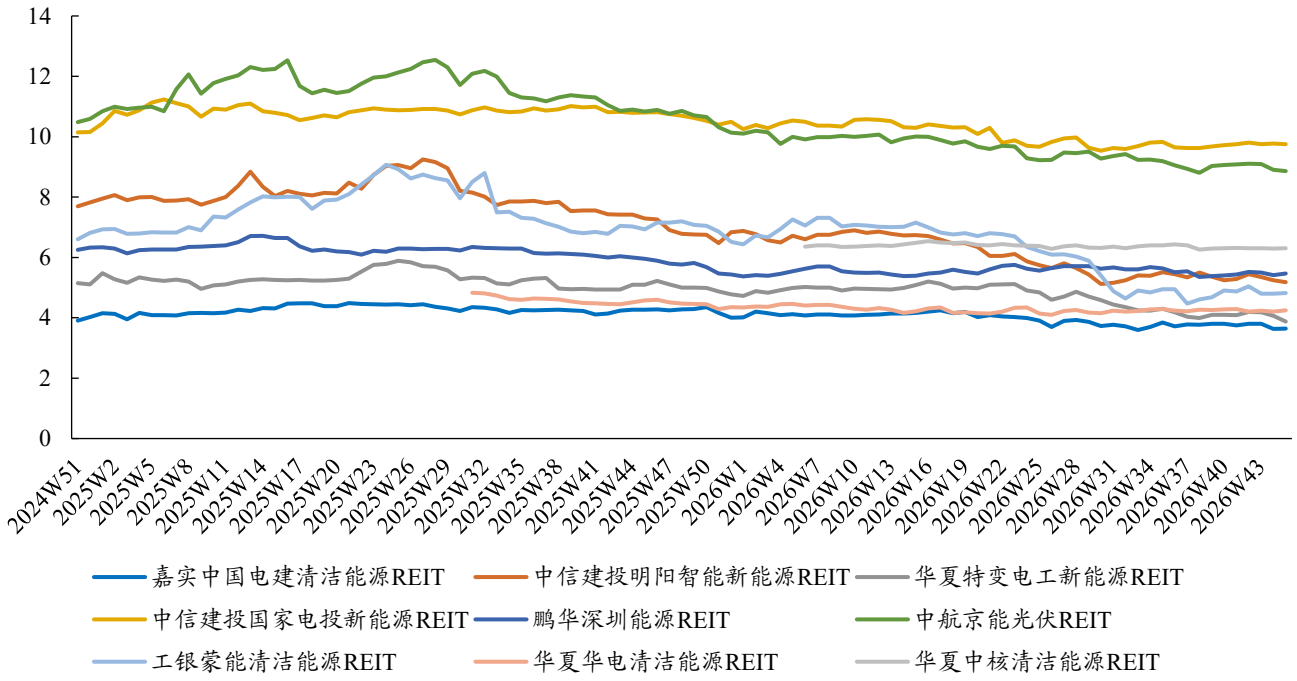
数据来源：Wind、开源证券研究所

图15：仓储物流类 REITs 双周环比-3.30%（单位：元）



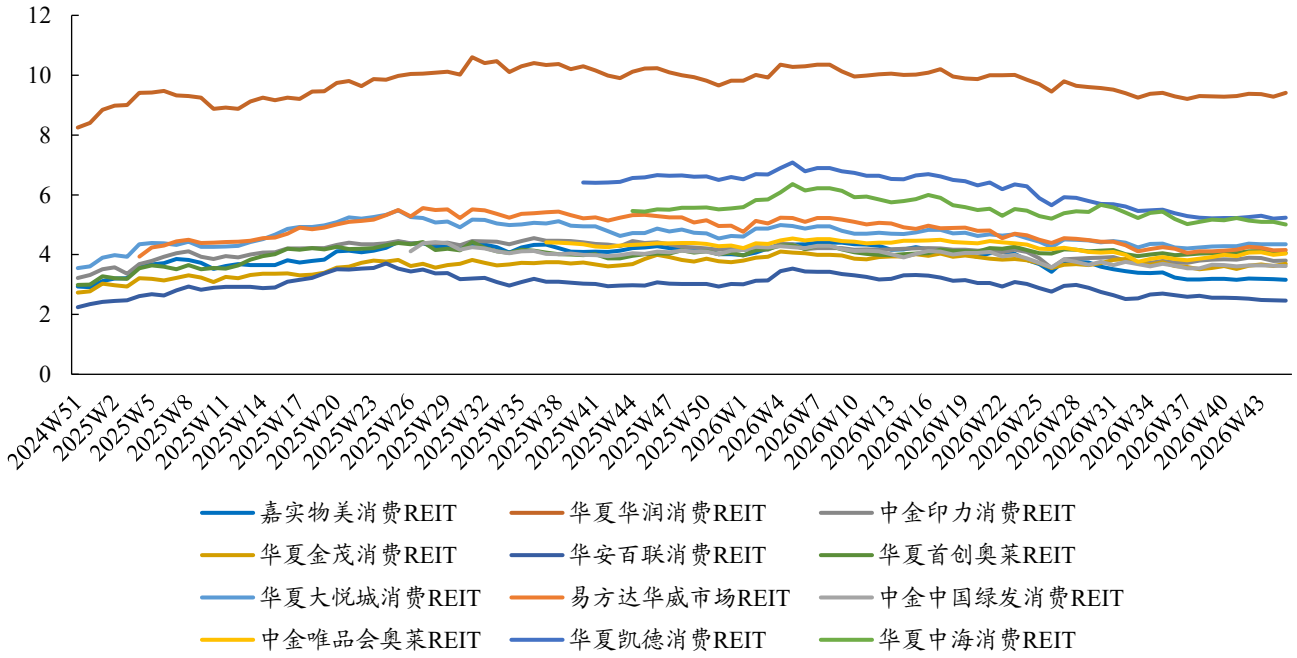
数据来源：Wind、开源证券研究所

图16：能源类 REITs 双周环比-1.93%（单位：元）



数据来源：Wind、开源证券研究所

图17：消费类 REITs 双周环比-0.90%（单位：元）



数据来源：Wind、开源证券研究所

2026 年第 44-45 周，招商基金公路高速公路 REIT、广发成都高投产业园 REIT、华安外高桥仓储物流 REIT 涨幅靠前，涨幅为 2.89%、2.48%、1.24%；中金湖北科投

光谷 REIT、国泰君安临港创新产业园 REIT、中金亦庄产业园 REIT 跌幅靠前，跌幅为-11.65%、-11.49%、-10.37%。

表2：第 44-45 周招商基金公路高速公路 REIT、广发成都高投产业园 REIT 涨幅居前

类别	基金简称	上市时间	项目估值（亿元）	募集份额（亿份）	收盘价（元）	中债估值收益率	平均估值均价（元）	一周涨跌幅
保障房	中金厦门安居 REIT	2022-08-31	12.14	5.00	4.09	4.05%	2.43	0.39%
	红土创新深圳安居 REIT	2022-08-31	11.58	5.00	3.29	3.14%	2.32	-0.45%
	国泰君安城投宽庭保租房 REIT	2024-01-12	30.53	10.00	3.82	4.81%	3.05	-2.72%
	华夏基金华润有巢 REIT	2022-12-09	11.10	5.00	2.71	4.42%	2.22	0.56%
	华夏北京保障房 REIT	2022-08-31	11.51	5.00	4.20	3.42%	2.30	1.16%
	招商基金招商蛇口租赁住房 REIT	10-23 2024	12.46	5.00	3.67	3.04%	2.49	0.25%
	汇添富上海地产租赁住房 REIT	2025-03-31	12.31	5.00	3.44	3.87%	2.46	-1.60%
	华泰苏州恒泰租赁住房 REIT	2025-05-21	12.61	5.00	3.64	3.35%	2.52	1.22%
环保	富国首创水务 REIT	2021-06-21	17.46	5.00	3.31	1.61%	3.49	-1.34%
	中航首钢绿能 REIT	2021-06-21	0.00	1.00	11.45	4.18%	0.00	-0.19%
	银华绍兴原水水利 REIT	2024-11-08	15.93	6.00	3.87	2.35%	2.65	-2.30%
高速公路	平安广州广河 REIT	2021-06-21	96.74	7.00	6.94	12.84%	13.82	0.25%
	浙商沪杭甬 REIT	2021-06-21	45.63	5.00	4.80	5.84%	9.13	-0.15%
	华夏中国交建 REIT	2022-04-28	98.32	10.00	5.69	9.62%	9.83	0.16%
	华夏越秀高速 REIT	2021-12-14	0.00	3.00	4.53	9.45%	0.00	-2.16%
	国金中国铁建 REIT	2022-07-08	46.12	5.00	6.80	7.62%	9.22	-2.03%
	华泰江苏交控 REIT	2022-11-15	28.50	4.00	5.45	7.84%	7.13	-0.18%
	中金山东高速 REIT	2023-10-27	27.90	4.00	7.88	4.21%	6.97	-0.06%
	中金安徽交控 REIT	2022-11-22	111.98	10.00	5.95	9.28%	11.20	-1.36%
	工银河北高速 REIT	2024-06-28	55.18	10.00	4.04	8.54%	5.52	-4.54%
	易方达深高速 REIT	2024-03-29	21.02	3.00	5.95	4.51%	7.01	0.12%
	招商基金公路高速公路 REIT	2024-11-21	37.75	5.00	7.30	4.23%	7.55	2.89%
	华夏南京交通高速公路 REIT	2024-11-01	29.96	5.00	5.06	5.92%	5.99	-6.16%
	平安宁波交投杭州湾跨海大桥 REIT	2024-12-26	99.00	10.00	7.18	4.08%	9.90	-3.01%
产业园区	东吴苏园产业 REIT	2021-06-21	33.50	9.00	2.09	9.23%	3.72	-8.20%
	博时蛇口产园 REIT	2021-06-21	25.28	9.00	1.45	9.28%	2.81	-1.57%
	华安张江产业园 REIT	2021-06-21	14.70	5.00	1.75	9.52%	2.94	-5.97%
	华夏合肥高新 REIT	2022-10-10	13.51	7.00	0.92	11.65%	1.93	-8.99%
	建信中关村 REIT	2021-12-17	30.73	9.00	1.22	7.89%	3.41	-2.63%
	国泰君安临港创新产业园 REIT	2022-10-13	7.30	2.00	3.05	7.59%	3.65	-11.49%
	国泰君安东久新经济 REIT	2022-10-14	13.76	5.00	3.10	6.12%	2.75	-7.60%
	华夏和达高科 REIT	2022-12-27	14.24	5.00	1.42	10.88%	2.85	-9.11%
	中金湖北科投光谷 REIT	2023-06-30	15.40	6.00	1.08	12.78%	2.57	-11.65%
	博时津开科工产业园 REIT	2024-09-19	11.99	5.00	2.43	6.22%	2.40	-3.34%
	易方达广州开发区高新产业园 REIT	2024-09-23	20.10	8.00	0.98	13.16%	2.51	-10.34%
	中金联东科技创新产业园 REIT	2024-11-05	16.17	5.00	2.82	6.91%	3.23	-9.87%
	华泰紫金南京建邺产业园 REIT	2024-12-03	10.16	4.00	2.02	7.13%	2.54	-8.18%
	中金重庆两江产业园 REIT	2024-12-11	10.20	4.00	2.44	5.67%	2.55	-4.77%

类别	基金简称	上市时间	项目估值（亿元）	募集份额（亿份）	收盘价（元）	中债估值收益率	平均估值均价（元）	一周涨跌幅
	广发成都高投产业园 REIT	2024-12-19	12.45	4.00	2.56	6.65%	3.11	2.48%
	招商科创孵化器 REIT	2024-12-31	10.03	3.00	1.77	10.81%	3.34	-3.59%
	华夏金隅智造工场 REIT	2025-02-26	11.08	4.00	2.79	4.71%	2.77	-4.19%
	中金亦庄产业园 REIT	2025-06-26	10.03	4.00	2.39	5.65%	2.51	-10.37%
	创金合信首农 REIT	2025-07-25	30.66	10.00	3.24	4.66%	3.07	-5.95%
	中信建投沈阳国际软件园 REIT	2025-11-06	10.26	3.00	2.35	9.37%	3.42	-9.15%
仓储物流	中金普洛斯 REIT	2021-06-21	53.46	15.00	2.29	7.44%	3.56	-2.88%
	嘉实京东仓储基础设施 REIT	2023-02-08	15.65	5.00	3.32	6.03%	3.13	-1.25%
	华夏深国际 REIT	2024-07-09	14.88	6.00	2.70	6.48%	2.48	-1.50%
	红土创新盐田港 REIT	2021-06-21	17.05	8.00	2.05	6.21%	2.13	-4.84%
	华泰紫金宝湾物流仓储 REIT	2024-10-29	12.17	3.00	3.18	8.05%	4.06	-6.28%
	华安外高桥仓储物流 REIT	2024-12-25	10.41	4.00	3.01	5.02%	2.60	1.24%
	中航易商仓储物流 REIT	2025-01-24	24.35	8.00	1.97	9.23%	3.04	-5.61%
	汇添富九州通医药仓储物流 REIT	2025-02-27	11.03	4.00	3.80	4.42%	2.76	-3.82%
	南方顺丰物流 REIT	2025-04-21	30.41	10.00	3.27	5.92%	3.04	-3.99%
	中银中外运仓储物流 REIT	2025-07-29	10.97	4.00	3.39	5.18%	2.74	-3.11%
	华夏安博仓储 REIT	2025-12-19	21.71	4.00	4.54	7.38%	5.43	-4.30%
能源	嘉实中国电建清洁能源 REIT	2024-03-28	10.33	4.00	3.64	1.77%	2.58	-4.36%
	中信建投明阳智能新能源 REIT	2024-07-23	12.32	2.00	5.18	6.30%	6.16	-3.29%
	华夏特变电工新能源 REIT	2024-07-02	10.39	3.00	3.88	3.87%	3.46	-7.25%
	中信建投国家电投新能源 REIT	2023-03-29	71.65	8.00	9.75	4.20%	8.96	-0.03%
	鹏华深圳能源 REIT	2022-07-26	32.64	6.00	5.46	3.48%	5.44	-0.69%
	中航京能光伏 REIT	2023-03-29	24.54	3.00	8.87	4.15%	8.18	-2.48%
	工银蒙能清洁能源 REIT	2024-12-10	10.16	2.00	4.82	-1.38%	5.08	0.50%
	华夏华电清洁能源 REIT	2025-08-01	15.99	5.00	4.25	2.62%	3.20	0.24%
	华夏中核清洁能源 REIT	2026-02-02	12.53	3.00	6.31	3.09%	4.18	0.02%
消费	嘉实物美消费 REIT	2024-03-12	10.02	4.00	3.16	2.35%	2.51	-0.91%
	华夏华润商业 REIT	2024-03-14	81.47	10.00	9.41	3.43%	8.15	0.42%
	中金印力消费 REIT	2024-04-30	39.59	10.00	3.80	5.30%	3.96	-2.19%
	华夏金茂商业 REIT	2024-03-12	10.65	4.00	3.70	3.57%	2.66	0.76%
	华安百联消费 REIT	2024-08-16	23.32	10.00	2.46	4.07%	2.33	-0.89%
	华夏首创奥特莱斯 REIT	2024-08-28	19.73	8.00	4.06	2.91%	2.47	-1.36%
	华夏大悦城商业 REIT	2024-09-20	32.43	10.00	4.35	2.88%	3.24	0.02%
	易方达华威农贸市场 REIT	2025-01-24	14.82	5.00	4.15	3.72%	2.96	-1.89%
	中金中国绿发商业资产 REIT	2025-06-27	15.30	5.00	3.62	4.61%	3.06	-0.71%
	中金唯品会奥莱 REIT	2025-09-12	29.01	10.00	4.04	2.36%	2.90	-1.15%
	华夏凯德商业 REIT	2025-09-29	25.69	4.00	5.24	5.32%	6.42	-1.04%
	华夏中海商业资产 REIT	2025-10-31	12.90	3.00	5.01	3.15%	4.30	-1.82%

数据来源：Wind、开源证券研究所

4、 一级跟踪：43 只 REITs 基金等待上市，商业不动产活跃

2026 年第 44-45 周，共有 43 只 REITs 基金等待上市，14 只 REITs 基金等待扩募。待上市首发 REITs 中，商业不动产 REITs 达 26 支，底层资产类型丰富，包含商业综合体、办公（含配套商业、车位）、零售商业（奥特莱斯、购物中心）、酒店等。商业不动产 REITs 已走完“首发上市—批量过会”三个阶段，6 月 18 日首批四单上市，10 月起第二批陆续挂牌，华安锦江酒店 REIT、华安陆家嘴办公零售 REIT 先后落地；11 月 3 日，华夏华润置地、华夏大悦城、红土创新星河三只注册生效。

表3：43 只 REITs 基金等待上市，发行市场持续活跃

待上市 REITs 名称	资产类型	申报类型	项目状态	受理日期	主要原始权益人
深创投-星河集团商业不动产 1 号资产支持专项计划	商业不动产	首发	通过	2026-11-05	星河实业(深圳)有限公司
汇添富资本-上海地产租赁住房 2 号资产支持专项计划	保障性租赁住房	扩募	已反馈	2026-11-04	上海地产房屋租赁有限公司
太保资产-复星不动产 1 号资产支持专项计划	商业不动产	首发	已反馈	2026-11-03	海南亚特兰蒂斯商旅发展有限公司
中信证券-华润置地商业不动产 1 号资产支持专项计划	商业不动产	首发	通过	2026-11-03	润置控股有限公司
中信证券-大悦城商业不动产 1 号资产支持专项计划	商业不动产	首发	通过	2026-11-03	中粮置业投资有限公司
建信天津临港发展集团港口基础设施 1 号资产支持专项计划		首发	通过	2026-11-02	天津临港港务集团有限公司
东方红申能股份能源 1 号资产支持专项计划	能源基础设施	首发	通过	2026-11-02	申能新能源(青海)有限公司
汇添富资本-顺联商业不动产 1 号资产支持专项计划	商业不动产	首发	已问询	2026-10-29	佛山市顺联国际商贸集团有限公司
中信证券-凯华商业不动产 1 号资产支持专项计划	商业不动产	首发	已问询	2026-10-29	凯华(广州)不动产投资有限公司
中信证券-世纪金源商业不动产 1 号资产支持专项计划	商业不动产	首发	已问询	2026-10-29	北京雅金企业管理有限公司
国泰海通资管-信义能源新能源基础设施资产支持专项计划	能源基础设施	首发	已问询	2026-10-29	信义光能(芜湖)有限公司
瑞元资本新世界商业不动产 1 号资产支持专项计划	商业不动产	首发	已反馈	2026-10-22	上海新世创曜企业管理有限公司
华安资产晶澳科技新能源 1 号资产支持专项计划	能源基础设施	首发	已问询	2026-10-20	晶澳太阳能投资(中国)有限公司
太保资产-泰华城 1 号商业不动产资产支持专项计划	商业不动产	首发	已反馈	2026-10-20	山东大墉置业有限公司
嘉实首开商业不动产资产支持专项计划	商业不动产	首发	已反馈	2026-10-19	北京首都开发股份有限公司
国泰海通资管鹏瑞利商业不动产 1 期资产支持专项计划	商业不动产	首发	已问询	2026-10-19	鹏瑞利(四川)企业管理有限公司
国泰海通资管-上实租赁住房基础设施资产支持专项计划	保障性租赁住房	首发	已反馈	2026-10-19	上实城开(上海)房屋租赁有限公司
中信证券-中海商业不动产 1 号资产支持专项计划	商业不动产	首发	已问询	2026-10-13	中海企业发展集团有限公司
中信证券-银泰百货 1 号资产支持专项计划	商业不动产	首发	已反馈	2026-10-08	银泰百货有限公司
中金-开元旅业 1 期商业不动产资产支持专项计划	商业不动产	首发	通过	2026-09-30	杭州汉嵊企业管理有限公司
中信证券-华润电力燃煤发电基础设施 1 号资产支持专项计划	能源基础设施	首发	通过	2026-09-21	华润电力焦作有限公司
嘉实陶邑消费基础设施资产支持专项计划	消费基础设施	首发	已反馈	2026-09-21	景德镇陶邑文化发展有限公司
招商资管招商蛇口商业资产 1 号资产支持专项计划	商业不动产	首发	通过	2026-09-21	招商局积余产业运营服务股份有限公司
中金-中国绿发商业不动产 1 号资产支持专项计划	商业不动产	首发	已问询	2026-09-18	鲁能集团有限公司
中金-温州公用水利基础设施资产支持专项计划	水利设施	首发	已反馈	2026-09-14	温州市水务集团有限公司
国金资管-嘉泽新能源 1 号资产支持专项计划	能源基础设施	首发	通过	2026-09-11	嘉泽新能源股份有限公司
嘉实京东仓储物流 2 期资产支持专项计划	仓储物流	扩募	已反馈	2026-09-07	北京京东耀弘管理咨询有限公司
华安资产中电浦软商业不动产 1 号资产支持专项计划	商业不动产	首发	已反馈	2026-09-04	上海浦东软件园股份有限公司
华泰资管-仙林金鹰湖滨天地资产支持专项计划	商业不动产	首发	已反馈	2026-09-03	南京仙林金鹰天地科技实业有限公

待上市 REITs 名称	资产类型	申报类型	项目状态	受理日期	主要原始权益人
					司
瑞元资本新城吾悦商业不动产资产支持专项计划	商业不动产	首发	通过	2026-09-03	吾悦顺瑞(上海)商业经营管理有限公司
平安证券-西安高科产业园 1 号资产支持专项计划	园区基础设施	首发	通过	2026-08-18	西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司
华泰资管-华住安住商业不动产 1 号资产支持专项计划	商业不动产	首发	通过	2026-08-17	上海安住此间商务信息咨询有限公司
博时山东铁投路桥封闭式基础设施 1 期资产支持专项计划		首发	通过	2026-08-13	山东铁路投资控股集团有限公司
山证资管-晋中公投瑞阳供热 1 期资产支持专项计划		首发	通过	2026-08-13	晋中市公用基础设施投资控股(集团)有限公司
南方资本-润泽科技数据中心 2 期基础设施资产支持专项计划		扩募	已问询	2026-08-10	润泽科技发展有限公司
瑞元资本海珠城发商业不动产资产支持专项计划	商业不动产	首发	已问询	2026-07-22	瑶溪文化投资(广州)有限公司
招商蛇口博时产业园基础设施 3 期资产支持专项计划	园区基础设施	扩募	已问询	2026-07-15	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
中信建投-广州发展清洁能源 1 号资产支持专项计划	能源基础设施	首发	已反馈	2026-07-10	广州发展新能源集团股份有限公司
国泰海通-崇邦商业不动产 1 号资产支持专项计划	商业不动产	首发	已反馈	2026-06-26	泛全有限公司
中信证券-龙岗城投产业园基础设施 1 号资产支持专项计划	园区基础设施	首发	已问询	2026-06-24	深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司
光大保德信光大安石 1 号资产支持专项计划	商业不动产	首发	通过	2026-06-22	上海光翎投资中心(有限合伙)
中信证券-蜀道集团高速公路 1 号资产支持专项计划	交通基础设施	首发	已问询	2026-06-09	四川高速公路建设开发集团有限公司
深创投-成都茂业中心塔楼商业不动产 1 号资产支持专项计划	商业不动产	首发	已反馈	2026-05-27	深圳茂业(集团)股份有限公司
中信证券-保利发展商业不动产 1 号资产支持专项计划	商业不动产	首发	通过	2026-05-14	保利发展控股集团股份有限公司
中信证券-凯德商业不动产 1 号资产支持专项计划	商业不动产	首发	通过	2026-05-14	CAPITALANDMALLASIALIMITED
中信证券-湖北交投楚天高速公路 1 号资产支持专项计划	交通基础设施	首发	已反馈	2026-04-14	湖北楚天智能交通股份有限公司
中金厦门安居租赁住房 2 期资产支持专项计划	保障性租赁住房	扩募	通过	2026-03-16	厦门安居集团有限公司
中金-厦门火炬产业园基础设施资产支持专项计划	园区基础设施	首发	已问询	2026-01-28	厦门高新技术创业中心有限公司
中信证券-华润有巢租赁住房基础设施 2 号资产支持专项计划	保障性租赁住房	扩募	通过	2025-10-29	有巢住房租赁(深圳)有限公司
国泰海通资管东久新经济产业园基础设施二期资产支持专项计划	园区基础设施	扩募	通过	2025-08-28	BOLINDALIMITED
中航-京能水电 1 号基础设施资产支持专项计划	能源基础设施	扩募	通过	2025-08-05	云南保山槟榔江水电开发有限公司
国君资管临港创新智造产业园 2 期基础设施资产支持专项计划	园区基础设施	扩募	通过	2025-05-30	上海临港控股股份有限公司
中信证券-北京保障房中心租赁住房 2 号资产支持专项计划	保障性租赁住房	扩募	通过	2025-03-26	北京保障房中心有限公司
招商蛇口博时产业园基础设施 2 期资产支持专项计划	园区基础设施	扩募	通过	2023-04-04	招商局光明科技园有限公司
深创投-盐田港仓储物流资产支持专项计划	仓储物流	扩募	通过	2023-04-04	深圳市盐田港物流有限公司
华安资产张润大厦资产支持专项计划	园区基础设施	扩募	通过	2023-03-31	上海张江(集团)有限公司
中金-普洛斯仓储物流基础设施 2 期资产支持专项计划	仓储物流	扩募	通过	2023-03-31	普洛斯中国控股有限公司

资料来源：Wind、开源证券研究所

5、 投资建议：维持行业“看好”评级

2026 年第 44-45 周，中证 REITs（收盘）指数为 692.4，同比下跌 14.68%，双周环比下跌 1.42%；从累计数值来看，2025 年年初至今，REITs（收盘）指数累计下跌 11.93%，同期沪深 300 指数累计上涨 1.84%，累计超额收益-13.77%。双周中证 REITs 全收益指数 945.73，同比下跌 9.2%，双周环比下跌 1.24%；从累计数值看，2025 年年初至今，REITs 全收益指数累计下跌 1.87%，同期沪深 300 指数累计上涨 1.84%，累计超额收益-3.71%。双周 REITs 市场交易规模成交量达 13.41 亿份，同比下降 11.6%；成交额达 46.07 亿元，同比下降 25.45%；区间换手率 1.94%，同比-1.14pct。双周保障房、环保、高速公路、产业园区、仓储物流、能源、消费类 REITs 双周涨跌幅分别为-0.15%、-1.28%、-1.25%、-6.72%、-3.3%、-1.93%、-0.9%；一月涨跌幅分别为 2.48%、0%、-1.22%、-5.13%、0.82%、-1.62%、0.12%。我们认为，资金层面，利率中枢下移叠加资产荒，分派率与国债利差处于历史高位，配置的性价比仍在改善。定价已由稀缺性溢价转向基本面分化，各业态的经营表现差异显著，一级与二级市场的估值差收窄甚至倒挂，不加区分地参与新股申购已经失效。我们建议在底仓配置上选择保租房，以及运营 alpha 明确的消费龙头；在交易端可以关注折价充分的产业园标的，但需防范以价换量侵蚀分红，维持行业“看好”评级。

6、 风险提示

（1）公募 REITs 价格变动及运营风险；

（2）调控政策超预期变化，行业波动加剧；

（3）各类别资金入市进度不及预期；

（4）项目长期分派率不及预期。

特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。根据上述规定，开源证券评定此研报的风险等级为R3（中风险），因此通过公共平台推送的研报其适用的投资者类别仅限定为专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者。若您并非专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研报中的任何信息。
因此受限于访问权限的设置，若给您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

分析师承诺

本研究报告的署名人员具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告，并对内容和观点负责。本报告清晰准确地反映了署名人员的研究观点，所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。本报告署名人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

股票投资评级说明

	评级	说明
证券评级	买入（Buy）	预计相对强于市场表现 20%以上；
	增持（outperform）	预计相对强于市场表现 5%～20%；
	中性（Neutral）	预计相对市场表现在－5%～＋5%之间波动；
	减持（underperform）	预计相对弱于市场表现 5%以下。
行业评级	看好（overweight）	预计行业超越整体市场表现；
	中性（Neutral）	预计行业与整体市场表现基本持平；
	看淡（underperform）	预计行业弱于整体市场表现。
备注：评级标准为以报告日后的 6~12 个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅表现，其中 A 股基准指数为沪深 300 指数、港股基准指数为恒生指数、新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）、美股基准指数为标普 500 或纳斯达克综合指数。我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。		

分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

法律声明

开源证券股份有限公司是经中国证监会批准设立的证券经营机构，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供开源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给开源证券客户的，属于商业秘密材料，只有开源证券客户才能参考或使用。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他金融工具的邀请或向人做出邀请。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动，过往的业绩表现不应作为其日后表现的预示。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。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。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户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。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。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。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告做出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。投资者应自主作出投资决策并自行承担投资风险，任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

开源证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。开源证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

开源证券研究所

上海
地址：上海市浦东新区世纪大道1788号陆家嘴金控广场1号楼3层
邮编：200120
邮箱：research@kysec.cn

深圳
地址：深圳市福田区金田路2030号卓越世纪中心1号楼45层
邮编：518000
邮箱：research@kysec.cn

北京
地址：北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座9层
邮编：100044
邮箱：research@kysec.cn

西安
地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层
邮编：710065
邮箱：research@kysec.cn