

CHUI ZICHAN · REITS MONTHLY

中国REITs市场月报

2026年8月 · 审核进度与二级市场全量跟踪

2.31倍

8月唯一发行
网下认购倍数

925.63

8月18日
全收益指数年内新低

1091.86亿

机构间REITs
累计发行总额

本期覆盖：8月速览 · 审核进度全表（R系列） · 扩募 · 一级发行 · 二级市场 · 大宗与分红 · 政策与机构间REITs · 浙江项目 · 9月看点

本报告所有数据来源于公开信息，不构成投资建议。

关注公众号「锤资产」，获取最新信息。 出具日期：2026年8月31日

审核端开足马力，发行端只发了一只，而且只卖出 **2.31 倍** ——REITs 的定价权，在这个月完成了交接。

全文七张表：市场速览 · 审核进度 · 扩募 · 涨跌榜 · 分派率 · 政策 · 浙江项目

01 / SNAPSHOT

8月速览

指标	8月值	对比
全收益指数	955.33	+0.17%，振幅4.49%
月内低点	925.63 (8/18)	年内新低
年初至今	-5.40%	跑输沪深300 4.95pct
总市值	2275亿	8月21日
日均成交	4.21亿→5.06亿	换手率0.33%→0.43%
涨跌家数	13/73 → 72/15	首周→末周
完成发行	1单 / 18.70亿	7月为4单
注册生效	5单	8/17两单、8/18三单
新申报	5单 (含扩募1)	R131—R134
商业REITs待发行	约524亿—561亿	累计申报25只
机构间REITs	67只 / 1091.86亿	定名第36天

五条结论

1. **发行端实质性收缩。**8月仅华安锦江一单完成发行，网下认购2.31倍；7月发行的同类产品是140倍、361倍。
2. **审核端反向提速。**5单注册生效、5单新申报，供给并未停摆，只是卡在定价环节。

3. **二级先破后立。**8月18日探年内新低后连涨两周，产业园单周反弹5.13%，但全年仍跌24.44%，居各板块末位。
4. **估值裂口扩大。**产业园折价16.67%，市政设施溢价49.25%，同一市场内相差66个百分点。
5. **扩募成为主通道。**8月两单扩募推进，另有两单已公告拟扩募。

02 / PIPELINE

审核进度全表：8月谁动了

2.1 首发项目（按 R 编号）

R编号·项目	8月动作	日期	状态
R86 晋中供热	注册生效	8/18	已获批
R90 西安高科	注册生效	8/18	已获批
R91 山东铁投路桥	注册生效	8/17	已获批
R104 华住安住	注册生效	8/17	已获批
R114 中建租赁住房	注册生效	8/18	已获批
R110 新城吾悦	答复反馈	8月中	已答复
R115 粤海水务	回复问询	8月中	已回复
R117 菜鸟仓储	回复问询	8月中	已回复
R129 大悦城（津）	收到问询函	8/21	已问询
R132 温州公用	申报→受理	8/13→8/21	已受理
R133 陶邑消费	申报→受理	8/20→8/28	已受理
R134 中国绿发	申报→受理	8/25→8/28	已受理
R131 金鹰商业	申报→受理	7/31→8/6	已申报

8月5单注册生效**全部带“首单”标签**：深交所首单酒店型商业不动产REIT、全国首单跨黄河路桥REIT、陕西首单产业园REIT、山西首单公募REIT、中建体系首单租赁住房REIT。截至8月19日，年内累计20只获批。

2.2 扩募项目

R编号·项目	8月动作	规模	状态
R26 嘉实京东仓储	上交所受理	10.34亿	已受理
R76 南方润泽	深交所问询（33问）	76.97亿	已问询
R77 南方万国	公告拟扩募	未披露	拟扩募
R94 北京昌保	公告拟扩募	未披露	拟扩募

R76 是本月扩募的重头戏

该基金2025年8月上市、首发45亿元；本次拟以**76.97亿元**购入同园区A-7、A-8两座数据中心（评估值75.77亿元），规模约为首发的1.7倍。

时间线：7月9日申报 → 7月16日受理 → **8月10日深交所问询**，六大板块33项问题。焦点集中在三处。

- 客户集中** A-7、A-8唯一现金流提供方为北京电信，穿透后扩募收入仍系于一家。
- 资产落差** 首发A-18上架率99.35%，A-7、A-8约90%，2025年托管费单价出现负增长。
- 估值假设** 长期上架率假设跳升至95%、托管费2030年起年增1%、电费年增仅0.5%，三项均与历史数据存在落差。

预测分派率：新购入项目2026年4—12月5.78%、2027年5.39%，招募书测算扩募后可提升2027年分派率**123个基点**。管理人须在30个工作日内回复，约在9月19日前。

R26 嘉实京东仓储扩募拟购入西安、合肥两处仓储物业：建筑面积从35.10万㎡增至60.38万㎡，估值从15.65亿元增至25.99亿元，分派率从4.22%提升至4.91%—5.15%。

03 / PRIMARY MARKET

一级发行：8月只发了一只

项目	华安锦江 R95	华泰三峡 R92	中航汇能 R89
发行完成	8月10日	7月	7月
挂牌日	未公布	8月7日	7月28日
募集规模	18.70亿	40.065亿	—
网下认购	2.31倍	140.05倍	361.36倍
公众端	配售64.41%	38.38倍	424.36倍

本月最值得记的数字：网下认购从361.36倍，到140.05倍，再到2.31倍，跨度不到一个月。

华安锦江结构：总份额7亿份、认购价2.672元/份，战略配售70%（原始权益人锦江资管20%、锁定60个月），网下21%、公众9%。上市首日可流通约2.1亿份、对应市值约5.6亿元。

底层为18座城市21家“锦江都城”品牌中高端酒店，建面约15.73万㎡、3044间客房，估值约17.01亿元；预测分派率2026年4.15%、2027年3.93%。

注意 华泰三峡新能源REIT虽在8月7日挂牌，但发行完成于7月，不计入8月发行。其首日盘中最低7.776元（较认购价-2.96%），收盘涨0.06%，次日收8.009元破发。

04 / SECONDARY MARKET

二级市场：先破后立

4.1 指数轨迹

周次	收盘	周涨跌	年初至今
8月3—7日	938.08	-1.64%	-7.11%
8月10—14日	931.23	-0.73%	-7.78%
8月17—21日	942.21	+1.18%	-6.70%
8月24—28日	955.33	+1.39%	-5.40%

8月18日是分水岭。指数探至925.63点后连涨两周，推力来自三处：产权类利差升至历史**98%分位**、5只产业园REITs增持计划、首批4只REITs指数基金建仓。

4.2 8月涨跌榜

末周涨幅前三	幅度	首周跌幅前三	幅度
建信中关村产业园	+18.40%	沈阳国际软件园	-11.51%
中金湖北科投光谷	+11.74%	中航易商仓储物流	-9.44%
博时招商蛇口产业园	+8.29%	博时招商蛇口产业园	-8.85%

同一只产品（博时招商蛇口产业园REIT）在8月首周跌8.85%、末周涨8.29%——**月度数据的“平静”，掩盖了周度级别的剧烈波动。**

4.3 极端个案

产品	事件与数据
易方达广开产业园	8/5触发停牌；1.285元，较发行价2.573元跌超50%
华夏合肥高新产业园	年内两次停牌；累计分派0.3311元/份
中航易商仓储	7/7以来累计跌24.55%；8/8原始权益人延长NOI补足承诺至2027年
南方润泽数据中心	8/10战配解禁1.8277亿份，占总份额18.3%

4.4 现金分派率（8月14日）

类型	分派率	类型	分派率
市政环保	10.45%	消费	4.49%

类型	分派率	类型	分派率
高速公路	9.00%	商业类	4.91%
数据中心	6.43%	保障房	3.04%
产业园	6.32%	产权类平均	5.18%
仓储物流	5.42%	经营权类平均	9.61%

个券极值：**工银蒙能清洁能源18.09%**、华泰三峡新能源13.68%、华夏特变电工新能源12.82%、创金合信首农11.34%；最低为中金厦门安居2.31%、红土深圳安居2.97%、中航北京昌保2.98%。

阅读提示 高分派率中有相当部分由价格下跌被动推高，不等于投资回报。特许经营权类9.61%与产权类5.18%的差距来自两类资产的权利期限结构，不可直接横向比较。

05 / BLOCK TRADE & DIVIDEND

大宗交易与分红

大宗交易：8月10—14日全市场成交**2.56亿元**，平均折价1.73%。单笔折价较大的是南方万国数据中心（-3.22%）与南方润泽科技数据中心（-3.24%）。

分红（8月）：华夏金茂消费、华夏中国交建、中银中外运仓储物流、工银河北高速（0.8亿元，占可供分配99.4%）、华泰江苏交控（1.7亿元）、华夏凯德消费（0.5亿元）、华夏首创奥莱（0.7亿元）、南方润泽（1.38亿元，每份0.1381元）。

运营数据：华泰江苏交控7月路费收入同比**+4.6%**；招商公路高速7月路费收入同比**+12.4%**。

06 / POLICY & PRIVATE REITS

政策与机构间REITs

6.1 8月政策脉络

日期	发布方	要点
8月10日	济南市、重庆市	运用REITs等工具拓宽融资渠道
8月13日	上海市发改委	促进符合条件的民间投资项目发行REITs
8月21日	上交所	《REITs业务指南第2号——存续业务（2026年8月修订）》
8月21日	金融监管总局	《保险公司资产负债管理办法》，净投资收益覆盖率≥100%
8月28日	证监会	《关于资本市场支持构建房地产发展新模式的意见》

证监会8月28日文件的表述值得注意：支持符合条件的**租赁住房、城市更新项目**发行REITs或作为扩募资产装入已上市REITs；研究优化租赁住房原始权益人监管与净现金流分派率要求；**稳慎推进**商业不动产REITs发展。

6.2 机构间REITs：定名后进入放量期

7月24日沪深交易所同步修订ABS指引，“持有型不动产ABS”正式定名“机构间REITs”，明确权益属性四要件（无外部增信、平层结构、无强制回购、主动管理），分红比例≥90%，扩募不设间隔期。截至8月27日，全市场已发行**67只、1091.86亿元**。

日期	项目	规模
8月3日	正泰安能户用光伏（上交所受理）	66.62亿
8月上旬	宏祚新能源工商业分布式光伏（设立）	1.6亿
8月18日	工银瑞投—杭泰数智新能源（发行）	3.83亿
8月20日	碧澄能源扩募（清洁能源首单扩募）	5亿
8月28日	首单水光互补项目（上交所受理）	63亿

浙江企业在本轮中动作密集：**正泰安能66.62亿元**户用光伏项目8月3日获上交所受理；衢州工业集团清洁能源项目8月26日挂出管理人采购公告；台州远洲21.51亿元酒店项目已于7月8日通过，用时91天。

07 / ZHEJIANG

浙江项目跟踪

项目	通道	8月状态	规模
R132 温州公用	公募	8/13申报、8/21受理	23.36亿
台州远洲酒店	机构间	7/8已通过，待发行	21.51亿
正泰安能光伏	机构间	8/3上交所受理	66.62亿
衢州工业集团	机构间	8/26启动管理人遴选	未披露
R119 杭州安居	公募	已答复交易所意见	未披露
R117 菜鸟仓储	公募	8月中旬回复问询	未披露

R132值得单独看：全市场首单综合水利设施REITs，收入由供水（约2/3，政府定价0.99元/m³）与发电（约1/3，0.5196元/kWh）构成，双主业结构对冲来水波动。2027年预测分派率**5.33%**，全周期IRR 5.11%，原始权益人穿透至温州市国资委。

08 / SEPTEMBER WATCHLIST

9月看点

- R76南方润泽问询回复（约9月19日前）**——33问的答复质量，将决定算力REITs扩募的监管尺度。
- R26嘉实京东扩募**能否进入首轮问询。
- 华安锦江上市定价**——首日可流通仅5.6亿元，小流通盘波动风险高。
- 发行是否重启**——商业不动产待发行约524亿—561亿元，9月若无新产品询价，全年发行规模将明显低于预期。
- 中报集中披露**——8月29日起进入披露期，产业园与仓储的出租率、租金单价是核心变量。

END

免责声明

本报告所有数据来源于公开信息以及「锤资产」中国REITs数据库。本报告不构成投资建议，仅作为研究参考，禁止转载。报告出具日期：2026年8月31日。

关于锤资产

大宗资产并购

浙江区域不动产收购、处置与法拍资产撮合，覆盖商业、酒店、产业园与工业用地。

REITs研究与数据库

全量公募REITs申报与审核跟踪（R系列编号）、单项目深度解读与发行可行性研究。

无双日报

每日大宗不动产交易、法拍、REITs、土拍与上市公司资产公告汇总。

数据来源：中国证监会官网、上海证券交易所、深圳证券交易所、国家发改委基础设施REITs项目信息系统、Wind、申万宏源固收研究、中信建投证券研究、兴业证券经济与金融研究院、国信证券经济研究所、上海证券基金评价、每日经济新闻、各基金管理人公开披露文件、锤资产中国REITs数据库（含R131—R134、R26扩募、R76扩募深度解读报告）

关注本公众号，了解大宗行业最新动态。

浙江区域资产转让、收购及REITs发行相关业务，欢迎私信垂询洽谈。

锤资产 © 2026