

2026-2030 年中国商业不动产 REITs 行业全景调研与发展趋势预测报告

Comprehensive Survey and Development Trend Forecast Report
on China's Commercial Real Estate REITs Industry (2026-2030)

(中国企业高层战略决策参考必备)



关注微信，
行业干货，
财经资讯，
一手掌握。

2026 年度版
中国行业研究咨询报告系列
中研普华 决策参考

● 行业研究咨询报告 (推荐指数★★★★★)

《中国行业研究咨询报告》是中研普华依托国家统计局、国家发改委、国家经济信息中心、国务院发展研究中心、国家海关总署、全国商业信息中心、中国经济景气监测中心提供的最新行业运行数据为基础，验证于与我们建立联系的全国科研机构、行业协会组织的权威统计资料。凭借中研普华在其多年的行业研究经验基础上建立起的完善产业研究体系，一整套的产业研究方法始终处于行业领先地位，是目前国内覆盖面最全面、研究最为深入、数据资源最为强大的行业研究报告系列。

《中国行业研究咨询报告》充分体现了中研普华所特有的与国际接轨的咨询背景和专家智力资源的优势，以客户需求为导向，以行业为主线，全面整合行业、市场、企业等多层面信息源，依据权威数据和科学的分析体系，在研究领域上突出全方位特色，着重从行业发展的方向、格局和政策环境，帮助客户评估行业投资价值，准确把握行业发展趋势，寻找最佳营销机会与商机，具有相当的预见性和权威性，是企业领导人制定发展战略、风险评估和投资决策的重要参考。

我们的优势：

丰富的专家资源和信息资源：中研普华依托国家发展改革委和国家信息中心系统丰富的数据资源，建成了独具特色和覆盖全面的产业监测体系。同时，与国内众多研究机构和专家有着密切的合作关系。

《中国行业研究咨询报告》全部由国内一流经济学家、行业专家作为顾问，由多年从事相关行业的资深研究员撰写，他们长期专门从事行业研究，掌握着大量的第一手资料，加上我们严格的审稿制度，使报告的质量都有充分的保证。

行业覆盖范围广、针对性强：中研普华《中国行业研究咨询报告》的入选行业普遍具有市场前景好、行业竞争激烈和企业重组频繁等特征。我们在对行业进行综合分析的同时，还对其中重要的细分行业或产品进行单独分析。其信息量大，实用性强是任何同类产品难以企及的。

内容全面、论述生动：中研普华《中国行业研究咨询报告》在研究内容上突出全方位特色，报告以本年度最新数据的实证描述为基础，全面、深入、细致地分析各行业的市场供求、进出口形势、投资状况、发展趋势和政策取向以及主要企业的运营状况，提出富有见地的判断和投资建议；在形式上，报告以丰富的数据和图表为主，突出文章的可读性和可视性，避免套话和空话。报告附加了与行业相关的数据、政策法规目录、主要企业信息及行业的大事记等，为投资者和业界人士提供了一幅生动的行业全景图。

深入的洞察力和预见力：我们不仅研究国内市场，对国际市场也一直在进行职业的观察和分析，因此我们更能洞察这些行业今后的发展方向、行业竞争格局的演变趋势以及技术标准、市场规模、潜在问题与行业发展的症结所在。我们有 100 多位专家的智慧宝库为您提供决策的洞察这些行业今后的发展方向、行业竞争格局的演变趋势以及技术标准、市场规模、潜在问题与行业发展的症结所在。

有创造力和建设意义的策略：对行业或具体产品的投资特性、市场规模、供求状况、行业竞争状况（结构与主要竞争企业）、发展趋势等进行分析 and 论证，寻求规律、发展机会、现存问题的解决方案、做大做强的对策等等。

一、报告简介 PROFILE

2026-2030 年中国商业不动产 REITs 行业全景调研与发展趋势预测报告 Comprehensive Survey and Development Trend Forecast Report on China's Commercial Real Estate REITs Industry (2026-2030)		
【出版日期】 2025 年 12 月	【报告页码】 135 页	【图表数量】 36 个
【中文价格】 RMB 15500	【英文价格】 RMB 29500	【中英文价】 RMB 39500
【全国热线】 400-856-5388 400-086-5388 全国免费热线		中研普华公司介绍
【订阅热线】 0755-25425716 25425726 25425736		了解中研普华的实力
【订阅热线】 0755-25425756 25425776 25425706		下载征订表
【版权声明】 本报告由中国产业研究院出品，报告版权归中研普华公司所有。本报告是中研普华公司的研究与统计成果，报告为有偿提供给购买报告的客户使用。未获得中研普华公司书面授权，任何网站或媒体不得转载或引用，否则中研普华公司有权依法追究其法律责任。如需订阅研究报告，请直接联系本网站，以便获得全程优质完善服务。中研普华公司是中国成立时间最长，拥有研究人员数量最多，规模最大，综合实力最强的咨询研究机构，公司每天都会接受媒体采访及发布大量产业经济研究成果。在此，我们诚意向您推荐一种“ 鉴别咨询公司实力的主要方法 ”。		

商业不动产 REITs 是指通过证券化方式将优质商业物业资产转化为可交易的上市金融产品，实现不动产所有权与经营权的分离，为投资者提供稳定分红收益的同时，为原始权益人构筑资产退出与再投资的良性循环。这一金融工具不仅是连接实体经济与资本市场的关键桥梁，更是推动房地产行业从“开发销售”向“持有运营”转型的核心机制，其本质在于通过专业化管理与规模化运作，提升不动产资产的流动性与估值水平，重塑商业地产的价值实现路径。

当前，我国商业不动产 REITs 市场已迈入规范化发展的快车道，呈现出政策体系日趋完善、市场参与度稳步提升、资产类型渐进多元的总体格局。从政策层面看，监管部门持续优化试点规则，明确税收中性原则，简化扩募审批流程，为市场健康发展奠定制度基础。从市场实践观察，消费基础设施、产业园区、仓储物流等资产类型率先破冰，形成示范效应；一批具备专业运营能力的房地产企业、产业资本及基础设施运营商积极布局，通过首发与扩募双轮驱动，构建资产储备与资本循环体系。值得注意的是，商业不动产 REITs 的底层资产已从单一项目向资产组合演进，运营管理能力成为价值创造的核心要素，市场逐步从“政策驱动”转向“价值驱动”的新阶段。

展望 2026-2030 年，商业不动产 REITs 行业将呈现四大发展趋势。其一，市场扩容与资产多元化并行，随着试点范围扩大至办公、酒店、长租公寓等全业态商业不动产，市场规模有望实现倍增，资产谱系将更加完整。其二，扩募常态化机制基本确立，已上市 REITs 将通过持续收购优质资产实现规模扩张，形成“投资-培育-退出-再投资”的资本闭环，头部产品流动性与估值溢价显著增强。其

三，专业分工与生态协同深化，资产管理人、运营服务商、投资顾问等角色进一步细分的行业生态，将推动全周期专业化管理能力成为核心竞争力。其四，投资者结构持续优化，从散户为主向机构投资者主导转变，保险资金、养老金等长期资本配置比例提升，对产品风险收益特征提出更高要求，倒逼底层资产质量与信息披露标准升级。

本研究咨询报告由中研普华咨询公司领衔撰写，在大量周密的市场调研基础上，主要依据了国家统计局、国家商务部、国家发改委、国家经济信息中心、国务院发展研究中心、国家海关总署、全国商业信息中心、中国经济景气监测中心、中国行业研究网、全国及海外相关报刊杂志的基础信息以及商业不动产 REITs 行业研究单位等公布和提供的大量资料。报告对我国商业不动产 REITs 行业的供需状况、发展现状、子行业发展变化等进行了分析，重点分析了国内外商业不动产 REITs 行业的发展现状、如何面对行业的发展挑战、行业的发展建议、行业竞争力，以及行业的投资分析和趋势预测等等。报告还综合了商业不动产 REITs 行业的整体发展动态，对行业在产品方面提供了参考建议和具体解决办法。报告对于商业不动产 REITs 产品生产企业、经销商、行业管理部门以及拟进入该行业的投资者具有重要的参考价值，对于研究我国商业不动产 REITs 行业发展规律、提高企业的运营效率、促进企业的发展壮大有学术和实践的双重意义。

二、报告目录 CONTENTS

第一章 行业基础范畴与属性界定

第一节 行业定义与核心要素

- 一、法律组织形式与交易结构
- 二、商业不动产范畴界定
- 三、公募 REITs 与类 REITs 的本质差异与制度演进路径

第二节 产品分类与特征矩阵

- 一、按底层资产类型划分的风险收益特征对比
- 二、按收益分配方式的投资者结构差异
- 三、按管理模式的分类与治理效率评估

第三节 行业发展阶段与核心特征

- 一、试点期市场规模与数量复盘
- 二、从政策驱动向市场驱动转型的关键节点识别
- 三、在不动产金融化进程中的战略卡位价值

第二章 全球 REITs 市场复盘与启示

第一节 全球 REITs 市场规模与结构

- 一、全球 REITs 总市值及复合增长率区域对比
- 二、不同经济体 REITs 底层资产结构变迁
- 三、全球 REITs 股息率与十年期国债利差变化趋势

第二节 海外成熟市场制度设计

- 一、美国 REITs 立法演进对税收透明机制的保障
- 二、新加坡 REITs 在跨境资产收购中的制度便利性
- 三、香港 REITs 对内地商业不动产估值折让的成因

第三节 国际资本流动与资产定价

- 一、全球低利率环境下 REITs 的避风港属性与资金净流入
- 二、ESG 评级对 REITs 估值溢价的影响权重
- 三、疫情期间海外 REITs 股价波动与底层资产经营韧性

第三章 中国宏观环境与产业生态变量

第一节 经济基本面与利率环境

- 一、商业不动产租金回报率与 REITs 股息率锚定关系
- 二、利率下行周期对融资成本与投资者要求回报率影响
- 三、通胀预期对租金调整机制与抗通胀属性的支撑

第二节 产业金融政策导向

- 一、不动产投资信托基金试点政策持续扩容的预期方向
- 二、Pre-REITs 市场培育对原始权益人资产盘活的机制设计
- 三、长期资本配置 REITs 的监管约束与激励

第三节 社会需求与资产盘活

- 一、地方政府平台公司存量商业不动产盘活压力
- 二、房地产企业商业模式重构
- 三、中小投资者通过 REITs 参与商业不动产投资的认知变迁

第四章 商业不动产 REITs 产业链全景解构

第一节 上游资产供给端

- 一、原始权益人资产储备规模与质量分层
- 二、商业不动产估值方法与折现率敏感性
- 三、资产合规性整改成本与周期

第二节 中游金融工具创设

- 一、双层架构的治理成本
- 二、管理人与运营管理机构委托代理关系
- 三、现金流预测与压力测试模型对发行定价的约束

第三节 下游投资交易端

- 一、机构投资者的准入门槛与配置偏好
- 二、个人投资者参与 REITs 的流动性与波动率特征
- 三、做市商机制对 REITs 平抑折溢价的作用

第四节 后链路服务与增值

- 一、评估机构与评级机构对存续期的动态调整
- 二、会计师事务所对可供分配金额的核查要点
- 三、法律顾问在扩募与关联交易中的合规价值

第五章 市场供需平衡与扩募机制分析

第一节 供给端：发行数量与募集规模

- 一、已上市 REITs 数量与总募集金额复盘
- 二、待发行项目储备库规模与资产类型分布
- 三、潜在供给量预测

第二节 需求端：投资者配置意愿

- 一、险资配置 REITs 的比例上限与实际配置率差距
- 二、银行理财子公司发行 REITs 主题产品的规模与收益基准
- 三、境外资金参与内地 REITs 的潜在规模

第三节 供需缺口与流动性平衡

- 一、战略配售比例与网下公众配售中签率关系
- 二、二级市场规模与首发募集规模的匹配度
- 三、扩募机制常态化对存量 REITs 规模扩张与价格稳定的作用

第六章 底层资产类型深度研究：购物中心类 REITs

第一节 资产运营模式与租金结构

- 一、固定租金与营业额提成的权重变化趋势
- 二、主力店与次主力店的坪效差异
- 三、会员体系与私域流量对租金收入的贡献度评估

第二节 资产估值与成长性

- 一、净营运收入率与资本化率的锚定关系
- 二、核心商圈与区域型购物中心的估值分化
- 三、调价周期与租金增长弹性测算

第三节 运营管理能力分化

- 一、资产保值增值投入对净营运收入的影响时效
- 二、品牌焕新与租户结构调整的频率与成本
- 三、数字化运营对运营效率提升

第四节 风险因素与应对

- 一、电商渗透率提升对实体商业坪效的持续冲击
- 二、消费信心指数与客单价、客流量的联动关系
- 三、同业竞争导致出租率与租金双降风险

第七章 底层资产类型深度研究：写字楼类 REITs

第一节 资产运营模式与租金结构

- 一、不同等级写字楼租金差距与企业类型匹配
- 二、联合办公租金定价权与传统租约冲突
- 三、长周期租约与短租的比例优化

第二节 资产估值与成长性

- 一、核心区与产业新城写字楼的资本化率差异
- 二、空置率对估值的敏感系数
- 三、绿色建筑认证对租金溢价与估值加成

第三节 运营管理能力分化

- 一、招商周期与前期培育成本摊销
- 二、企业退租后的再装修成本与免租期损失
- 三、智能化楼宇对能耗降低与租金提升

第四节 风险因素与应对

- 一、企业降本增效需求下的退租与缩减面积压力
- 二、远程办公普及对人均办公面积需求的长期压制
- 三、新增供应对区域市场租金的踩踏效应

第八章 底层资产类型深度研究：产业园区类 REITs

第一节 资产运营模式与租金结构

- 一、产业导向型与收益导向型的平衡
- 二、生产型厂房与研发办公的租金差异
- 三、政府补贴对实际租金收入的增厚机制

第二节 资产估值与成长性

- 一、园区入住率与产业集聚度对估值的权重
- 二、可分割销售与整体持有的资产流动性差异
- 三、产业生命周期对租金增长持续性影响

第三节 运营管理能力分化

- 一、产业招商与产业链配套的协同效应
- 二、园区服务对租金溢价的贡献
- 三、轻重分离对管理费率的提升

第四节 风险因素与应对

- 一、主导产业衰退导致大规模退租的系统性风险
- 二、园区同质化竞争对租金定价权的削弱
- 三、环保安全政策对入园企业门槛提高与清退成本

第九章 底层资产类型深度研究：租赁住房类 REITs

第一节 资产运营模式与租金结构

- 一、保障性租赁住房与市场化租金的价差与客群分层
- 二、长租公寓的坪效与运营成本差异
- 三、金融产品对实际租金收入的稳定性冲击

第二节 资产估值与成长性

- 一、租赁住房 REITs 的资本化率与开发销售回报对比
- 二、入住率对估值的刚性要求与实现难度
- 三、租户续租率与租金调升空间的正相关性

第三节 运营管理能力分化

- 一、租户获取成本与留存成本的结构优化
- 二、运营费用占租金收入比例的基准线
- 三、社群运营与增值服务对租金溢价能力

第四节 风险因素与应对

- 一、人口城镇化放缓导致租赁需求增长天花板
- 二、购房政策松动对租赁需求的挤出效应
- 三、租金上涨受限与运营成本刚性上涨矛盾

第十章 底层资产类型深度研究：基础设施类 REITs

第一节 资产类型细分

- 一、数据中心上架率与租金关联性
- 二、物流仓储租约期限与租金递增条款
- 三、保障性租赁住房定价机制与财政可持续性

第二节 估值方法与特殊性

- 一、数据中心双维度估值逻辑
- 二、物流仓储资本化率与位置的锚定
- 三、政府补贴收入的确认与估值折让

第三节 运营管理能力分化

- 一、数据中心能耗优化对净营运收入率的提升
- 二、物流仓储智能化对租金溢价
- 三、租户资格审核与动态管理的合规成本

第四节 风险因素与应对

- 一、技术迭代对存量资产的估值冲击
- 二、用地供给增加导致租金增长放缓
- 三、政策调整对资产流动性的影响

第十一章 估值与定价机制深度研究

第一节 发行估值方法论

- 一、收益法中折现率的确定依据
- 二、比较法在可比案例不足时的应用困境
- 三、成本法对基础设施类 REITs 的辅助估值

第二节 二级市场定价逻辑

- 一、无风险利率变动对 REITs 折溢价影响系数
- 二、投资者结构对交易流动性与波动率的差异化影响
- 三、分红除息日与价格填权贴权规律的统计分析

第三节 扩募定价与资产注入

- 一、扩募价格与二级市场交易价的折扣率设定
- 二、新注入资产评估增值率对老持有人权益摊薄的影响
- 三、关联交易定价的公允性核查与监管要求

第四节 估值偏差与纠偏机制

- 一、评估机构更换频率与估值结果调整幅度的相关性
- 二、底层资产重大改造对估值模型的参数修正
- 三、市场异常波动时停牌与信息披露的触发条件

第十二章 竞争格局演变与集中度趋势

第一节 市场集中度分析

- 一、管理人在管规模集中度与市场份额
- 二、原始权益人的行业分布集中度
- 三、各类型底层资产 REITs 市场规模占比与变化

第二节 竞争者战略定位差异

- 一、基金管理人：主动管理与被动持有
- 二、原始权益人：资产出表与并表控制
- 三、运营管理机构：品牌溢价与成本领先

第三节 竞争要素权重变迁

- 一、资产规模与资产质量的估值权重
- 二、扩募能力与首发规模的市场认可度
- 三、ESG 评级与股息率的投资者偏好排序

第四节 新进入者威胁与壁垒

- 一、Pre-REITs 基金退出的资产包规模与合规成本门槛
- 二、保险公司发起设立 REITs 的制度障碍与突破路径
- 三、外资参与内地 REITs 的战略意图

第十三章 区域市场发展潜力评估

第一节 京津冀：政策资源与总部经济

- 一、写字楼空置率与 REITs 估值修复难度
- 二、产业园区租金增长潜力
- 三、新区基础设施 REITs 的政策倾斜与资产储备

第二节 长三角：市场深度与资产多元

- 一、核心商圈购物中心租金坪效支撑估值
- 二、产业园租户稳定性与租金弹性
- 三、物流仓储用地供给紧张对租金上涨的支撑

第三节 粤港澳大湾区：国际化与存量盘活

- 一、产业园区 REITs 对当地产业的反哺效应
- 二、保障性租赁住房 REITs 的财政可持续性
- 三、物流仓储承接跨境电商需求的增长

第四节 成渝与长江中游：成本优势与增长潜力

- 一、产业园区租金成本优势与产业导入能力
- 二、物流仓储的区域辐射价值
- 三、基础设施 REITs 的现金流稳定性

第五节 下沉市场可行性

- 一、县域产业园区标准化厂房的 REITs 化可行性
- 二、县域商业综合体出租率波动性
- 三、地方政府隐性担保对 REITs 信用的提升与风险

第十四章 商业模式与盈利结构创新

第一节 管理费模式优化

- 一、固定管理费与浮动管理费的组合
- 二、运营管理机构收费模式对资产增值的引导
- 三、管理费总额与投资者净现金流分配的权衡

第二节 扩募驱动增长模式

- 一、原始权益人持续注入资产的动机与定价
- 二、扩募对 REITs 杠杆水平的影响
- 三、扩募时新老投资者配售比例与权益摊薄的平衡

第三节 轻资产运营输出

- 一、管理人向其他资产输出管理品牌收费
- 二、运营管理机构对第三方资产委托管理
- 三、数字化运营平台 SaaS 化输出

第四节 产业链延伸与生态构建

- 一、REITs 持有不动产的租户股权投资
- 二、与金融机构合作获取中间收入
- 三、绿色改造投资与节能收益分成

第十五章 投融资与资本工具创新

第一节 Pre-REITs 市场培育

- 一、Pre-REITs 基金的组织形式与退出路径
- 二、Pre-REITs 阶段估值与 REITs 发行估值的衔接
- 三、原始权益人通过 Pre-REITs 实现资产出表的会计处理

第二节 REITs 二级市场融资工具

- 一、REITs 份额质押融资对投资者杠杆率的提升
- 二、REITs 作为融资融券标的对交易活跃度的影响
- 三、REITs 份额回购对价格稳定与信号传递

第三节 杠杆工具使用边界

- 一、借款上限对 REITs 扩张能力的约束与优化
- 二、并购贷款在扩募收购资产中的应用与利率成本
- 三、永续债作为 REITs 资本工具的适用性与合规风险

第四节 跨境资本流动

- 一、港股 REITs 通对内地 REITs 估值锚定
- 二、外资参与 Pre-REITs 与 REITs 的战略投资路径
- 三、REITs 底层资产跨境的法律障碍与突破

第十六章 风险管理与投资者保护机制

第一节 底层资产经营风险

- 一、租户集中度高违约导致空置的应急机制
- 二、租金收缴率下降对现金流的冲击
- 三、资产重大维修资本性支出超预算

第二节 财务杠杆与再融资风险

- 一、利率上行周期借款成本上升对可分派现金流的侵蚀
- 二、借款到期集中与资产处置流动性
- 三、扩募失败导致负债率被动超标的风险

第三节 治理风险与关联交易

- 一、运营管理机构与基金利益冲突
- 二、关联交易定价公允性的监管核查与信息披露
- 三、管理人更迭对 REITs 运营稳定性的影响

第四节 投资者保护制度

- 一、持有人大会的召集门槛与表决机制
- 二、信息披露频率与重大事件临时公告
- 三、估值机构更换与投资者质疑的应对流程

第十七章 系统性风险识别与宏观传导

第一节 利率与货币政策风险

- 一、货币政策收紧对 REITs 估值的系统性压制
- 二、收益率曲线倒挂对再融资成本的直接与间接影响
- 三、汇率波动对投资者回报的侵蚀

第二节 房地产市场周期风险

- 一、商业不动产供需失衡导致租金持续下滑
- 二、资产价格下跌触发杠杆率预警与强制去杠杆
- 三、区域性房地产市场资产减值集中暴露

第三节 产业政策调整风险

- 一、房地产调控政策对底层资产流动性的外溢
- 二、地方政府债务化解对基础设施 REITs 付费模式的影响
- 三、租赁住房政策对收益增长的刚性约束

第四节 流动性与集中度风险

- 一、REITs 日均成交额与规模的流动性错配
- 二、同质化资产集中发行导致估值内卷
- 三、突发舆情对 REITs 价格的流动性挤兑

第十八章 2026-2030 年发展趋势前瞻预测

第一节 市场规模与结构预测

- 一、中国商业不动产 REITs 发行规模及复合增长率
- 二、底层资产类型结构演变趋势
- 三、Pre-REITs 市场规模与 REITs 发行转化率预测

第二节 制度环境优化方向

- 一、REITs 专项立法出台对税收、治理的全面提升
- 二、投资者范围扩大对长期资金供给
- 三、底层资产范围扩容的政策突破时点

第三节 市场机制深化趋势

- 一、REITs 指数编制与 ETF 产品推出的市场影响
- 二、做市商制度优化对流动性改善的边际效应
- 三、REITs 管理人与运营管理机构的专业化分工深化

第四节 底层资产品质升级

- 一、绿色建筑认证对存量资产改造投资要求
- 二、智能化运营对运营成本降低与租金溢价
- 三、租户 ESG 表现对 REITs 整体 ESG 评级的传导

第十九章 投资价值评估与机会矩阵

第一节 细分领域投资吸引力排序

- 一、物流仓储 REITs: 高股息、高成长, 风险收益比最优
- 二、产业园区 REITs: 政策支持强、租户稳定, 现金流确定性强
- 三、保障性租赁住房 REITs: 政策托底、需求刚性, 适合长期配置
- 四、购物中心 REITs: 消费复苏弹性大, 但运营能力分化显著
- 五、写字楼 REITs: 短期承压, 估值修复需等待供给出清

第二节 产业链环节价值分布

- 一、Pre-REITs 阶段内部收益率高于 REITs 持有期

- 二、管理费率与管理规模、难度相关性
- 三、运营管理机构利润率与资产质量挂钩
- 第三节 投资时机与择时策略
- 一、首发认购与二级市场抄底的时机
- 二、扩募前与扩募后的估值波动
- 三、利率拐点对 REITs 估值的整体抬升

第二十章 战略发展路径与实施建议

第一节 原始权益人层面

- 一、资产筛选与培育的标准化流程搭建
- 二、轻重分离与资本循环的协同
- 三、扩募储备库的动态管理与合规性维护

第二节 管理人层面

- 一、主动管理能力的构建与考核
- 二、投资者关系管理与市值维护机制
- 三、数字化平台的投资与赋能

第三节 运营管理机构层面

- 一、基础运营的标准化与精细化
- 二、增值服务的盈利模式探索
- 三、品牌输出的规模化路径

第四节 投资者层面

- 一、长期投资者的 REITs 配置策略
- 二、个人投资者的 REITs 定投与分红再投资
- 三、FOF 产品将 REITs 作为另类资产配置的比例

第二十一章 典型案例模式研究

第一节 物流仓储 REITs 模式

- 一、选址与租金溢价的关系
- 二、租户结构稳定性与租约长度匹配
- 三、扩募路径与资产区域分散化策略

第二节 产业园区 REITs 模式

- 一、产业定位与招商策略协同
- 二、租金定价权与增值服务收益平衡
- 三、资产储备与扩募节奏规划

第三节 购物中心 REITs 模式

- 一、核心商圈客流虹吸效应与租金坪效支撑

- 二、品牌焕新投入与租金调升的关系
- 三、资产证券化前资产剥离的定价公允性

第二十二章 政策环境优化展望与建议

第一节 立法层面

- 一、REITs 专项法与相关法律的衔接
- 二、税收透明机制的制度化保障
- 三、投资者保护机制的引入

第二节 监管层面

- 一、底层资产范围动态扩容的评估标准
- 二、扩募审核流程简化与信息披露要求平衡
- 三、关联交易的定价指引与监管沙盒

第三节 市场层面

- 一、长期资金投资比例限制的放宽
- 二、试点向全面推广的过渡期安排
- 三、跨境 REITs 与外资准入的制度创新

第四节 配套层面

- 一、Pre-REITs 与 REITs 之间资产转让的税收优惠政策
- 二、REITs 份额作为融资工具的可行性
- 三、REITs 指数与 ETF 产品的推出时机与编制方案

第二十三章 研究结论与中长期展望

第一节 核心发现总结

- 一、商业不动产 REITs 从试点走向成熟的黄金五年
- 二、Pre-REITs-REITs 闭环构建将盘活万亿级存量资产
- 三、运营管理能力将是 REITs 估值分化核心

第二节 未来五年关键变量

- 一、利率周期对 REITs 估值的系统性提升
- 二、底层资产范围扩容的政策突破时点
- 三、ESG 评级对长期资金配置的权重

第三节 中长期展望

- 一、中国 REITs 市场规模在全球市场中的占比
- 二、REITs 作为不动产定价锚对行业定价体系的颠覆
- 三、从资产持有型向开发型转型的可能性

第四节 对参与各方的终极建议

- 一、原始权益人：资产盘活与资本循环的战略工具

二、管理人：专业能力与信义义务的核心坚守

三、投资者：长期配置与价值发现的投资蓝海

图表目录

图表：商业不动产 REITs 双层架构（公募基金+ABS）与现金流分配

图表：2023-2025 年中国公募 REITs 发行数量、规模及底层资产类型分布

图表：2023-2025 年全球主要 REITs 市场（美/新/港）总市值与股息率对比

图表：海外成熟 REITs 制度设计对比（税收/治理/投资范围）

图表：中国十年期国债收益率与 REITs 股息率利差变化趋势

图表：不同类型底层资产 REITs（产业园/物流/保租房）风险收益特征

图表：商业不动产 REITs 产业链价值分配与核心参与方权责利关系

图表：2023-2025 年 REITs 战略配售比例与公众中签率散点图

图表：2026-2030 年潜在 REITs 供给规模预测（分资产类型）

图表：购物中心 REITs 租金结构（固定/GTO）占比与坪效分析

图表：一二线城市核心商圈购物中心 NOI 率与资本化率对比

图表：写字楼 REITs 空置率与估值（P/NAV）敏感性分析

图表：产业园区 REITs 产业集聚度与租金增长相关性评估

图表：租赁住房 REITs 续租率与租金调升幅度关联性

图表：基础设施类 REITs（数据中心/物流）估值方法对比

图表：保障性租赁住房 REITs 租户结构（个人/企业）与稳定性

图表：基础设施 REITs 政府补贴收入占比与可持续性

图表：数据中心 REITs 机柜上架率与租金收入弹性系数

图表：物流仓储 REITs 租约长度与租金递增条款结构

图表：二级市场 REITs 折溢价率与投资者结构（机构/个人）关系

图表：中国 REITs 市场 CR5 管理人集中度变化（2023-2025）

图表：原始权益人行业分布（地产/城投/产业）与资产质量评分

图表：中国 REITs 底层资产区域分布

图表：重点城市商业不动产租金坪效与估值水平对比

图表：REITs 管理费结构（固定/浮动）对管理行为激励效果

图表：扩募定价折扣率与新老投资者权益摊薄测算

图表：Pre-REITs 基金 IRR 与 REITs 发行估值倍数关系

图表：REITs 杠杆工具（借款/并购贷）使用边界与利率成本

图表：底层资产租户集中度风险敞口评估

图表：管理人关联交易定价公允性核查要点

图表：房地产市场周期对 REITs 底层资产 NAV 减值幅度

图表：2026-2030 年中国 REITs 市场规模情景预测

图表：底层资产类型结构演变（产业园/物流占比提升）

图表：细分领域 REITs 投资吸引力四象限矩阵（风险-收益-成长）

图表：REITs 产业链环节（Pre-REITs/管理/运营）价值分布

图表：原始权益人资产筛选与 Pre-REITs 培育标准化流程

图表：管理人主动管理能力（租户调整）对 NOI 提升效果

图表：物流仓储 REITs 扩募路径与资产区域分散化策略

图表：产业园区 REITs 产业定位与招商协同效应评估

图表：REITs 立法（税收透明）对估值溢价（P/NAV）提升路径

图表：中国 REITs 中长期发展目标（2030 年）达成度预测

订阅报告，请来电咨询 400-856-5388 400-086-5388

- ①.请详细填写封底客户征订表后传真给我们
- ②.通过银行转帐、邮局汇款形式支付购买报告款项
- ③.我们收到汇款凭证后，特快专递报告或者发送报告邮件
- ④.款项到帐后快递款项发票
- ⑤.大批量采购报告可享受会员优惠，详情来电咨询

全程配有客服专员为您提供贴心服务

三、公司介绍 COMPANY

中研普华集团创始于 1998 年，是中国领先的产业研究专业机构，公司致力于为企业中高层管理人员、企事业发展研究部门人员、市场投资人士、投行及咨询行业人士、投资专家等提供各行业丰富翔实的市场研究资料和商业竞争情报；为国内外的行业企业、研究机构、社会团体和政府部门提供专业的行业市场研究、商业分析、投资咨询、市场战略咨询等服务。公司经历 20 多年的发展，现已成为中国领先的细分市场研究机构及金融咨询领域权威专家。我们拥有多年的投资银行、企业上市一体化服务、市场调研、细分行业研究、项目可行性研究及投资咨询专业经验。目前，中研普华已经为上万家包括政府机构、银行、研究所、行业协会、咨询公司、投资公司、集团公司和各行业公司在内的单位提供了专业的产业研究报告、项目投资咨询及竞争情报研究服务，并得到客户的广泛认可；为众多企业进行了上市导向战略规划，同时也为境内外上百家上市企业进行财务辅导、行业细分领域研究和募投方案的设计，并协助其顺利上市；还协助国内多家证券公司开展 IPO 业务。

随着中国加入 WTO，中国企业将面临更多严峻挑战，市场信息显的尤为重要。中研普华将集团公司在国际市场上成功运作的商业服务模式引入中国，帮助中国企业成长，在国内外市场不断取得新的竞争优势和新的成长。在这种形势下，中研普华迅速崛起，已成为中国首屈一指的资讯服务商。面对中国新经济形势，我们以一名“辅导员”的身份，结合中国企业目前现状，为企业引进和提供最前沿的行业市场商情和企业管理资讯，通过中研普华 One Stop Service（一站式服务），秉承“管理是本质、信息是基础、效益是目的”的原则，愿意与所有具有前瞻性的中国企业分享成功实践的经验，用务实的精神和优质的服务，携手成就未来。

目前，中研普华已将客户服务总部设于深圳，信息研究中心设在北京，营销传播中心设在上海，海外资讯中心设于香港，并在广州、杭州、成都、青岛、武汉、哈尔滨等地设有分支机构。

顾问团队 CONSULTANT TEAM

中研普华始终把引进优秀的员工加盟作为公司的核心目标之一，公司员工拥有多种专业学历背景：统计学、金融学、产业经济学、市场营销学、国际贸易学、经济学、社会学、数学等数十个专业。中研普华现有 350 多名员工中，本科以上学历占 98.5%，60%具有双学位、硕士及博士学位，高级研究员 180 多名，专家顾问 45 人，市场调研专家 16 人，数据建模专家 8 人，海外咨询专家 5 人，公司大多数员工曾在国内多家知名产业研究所与证券研究机构有过丰富的从业经验。高素质的专业人才是中研普华的最大财富，也是我们向客户提供优质服务的保证。

业务范围 BUSINESS SCOPE

中研普华业务范围主要囊括了细分产业领域研究、IPO 咨询、并购与重组、投资咨询、项目可行性分析、行业市场研究、市场调查、商业计划书编制及营销策划咨询等领域。中研普华业务覆盖全球主要国家及地区，为外资企业注资中国及跨国合作提供了切实高效的服务。公司 80%以上的业务主要针对大中华区实施，我们在中国大陆 220 多个主要城市设立调查网点（如北京、上海、天津、重庆、南京、武汉、成都、长沙、杭州、西安、兰州、石家庄、沈阳、济南、郑州、合肥、福州、厦门、南宁等），为客户提供专项市场调查的同时，也为市场研究及投资咨询服务提供主要的数据支

持。公司拥有在中国香港、澳门、台湾及部分海外地区实施项目的宝贵经验。公司已与国内外上百家专业调研机构建立长期合作关系，确保了跨国性项目的有效实施和执行。

细分市场研究

[医疗](#) [通讯](#) [机电](#) [汽车](#) [房产](#) [轻工](#)
[家电](#) [日化](#) [食品](#) [零售](#) [酒店](#) [金融](#)
[传媒](#) [建材](#) [能源](#) [石化](#) [农业](#) [文教](#)

项目可行性研究

[可行性研究](#) [项目建议书](#) [项目计划书](#)
[募投可研报告](#) [项目申请报告](#) [资金申请报告](#)
[境外投资申请](#) [项目评估报告](#) [投资价值报告](#)

商业计划书

[商业计划书](#) [项目计划书](#) [商业策划书](#)
[招商计划书](#) [创业计划书](#) [私募计划书](#)
[并购计划书](#) [合作计划书](#) [商业企划书](#) [标书](#)

专项市场调研

[专项市场研究](#) [产品营销研究](#) [品牌调查研究](#)
[广告媒介研究](#) [渠道商圈研究](#) [满意度研究](#)
[神秘顾客调查](#) [消费者研究](#) [调查执行技术](#)

兼并重组研究

[兼并重组](#) [公司兼并](#) [企业重组](#) [资产重组](#)
[股权重组](#) [借壳上市](#) [跨国并购](#) [横向并购](#)
[纵向并购](#) [现金并购](#) [企业私有化](#)

IPO 上市咨询

[上市前规范](#) [上市前咨询](#) [上市前融资](#)
[细分市场调研](#) [募投项目可研](#) [发展战略规划](#)
[尽职调查](#) [上市后服务](#) [一体化方案](#)

产业园区规划

[产业园区规划](#) [产业分析规划](#) [城市/区域规划](#)
[空间规划咨询](#) [招商策划咨询](#) [总部经济规划](#)
[智慧城市规划](#) [地产策划咨询](#) [一体化服务](#)

十五五规划

[政府规划研究](#) [产业发展规划](#) [企业发展规划](#)
[区域发展规划](#) [城市发展规划](#) [战略规划研究](#)
[热点领域聚焦](#) [热点解决方案](#)

特色小镇

[特色产业规划](#) [申报立项](#) [招商策划](#)
[特色小镇特征](#) [政策汇总](#) [评分细则](#)
[商业运营模式](#) [经典案例](#) [投融资模式](#)

产业地产

[项目拿地](#) [产业定位](#) [产业规划](#) [产业招商](#)
[产业运营](#) [产业新城](#) [产业小镇](#) [产业综合体](#)
[开发模式](#) [关键要素](#) [赢利模式](#) [解决方案](#)

核心竞争力 CORE COMPETITIVENESS

丰富的行业经验。我们针对各行业都设有产业研究组，组长均具有资深实际行业从业经验，研究组定期举办行业主题研讨会及进行典型企业走访调研，积累了丰富的行业实践经验，以此为基础，充分运用扎实的理论知识，更好的为客户提供服务。

资深的专家顾问。我们的专家团队来自于国家级科研院所、著名大学教授、以及具备成功经验的企业家，在产业研究、市场调研、投资咨询、管理咨询等领域拥有强大的专业能力，能及时有效的满足客户需求。

权威的信息数据。中研普华建立了覆盖 3000 多个细分行业市场的数据库并持续的更新。我们设有数据中心，以国家统计局部门、工商部门、行业协会、海关总署及其他战略合作机构为重要信息渠道。另外，我们拥有自己的调研队伍，运用各种调查手段和渠道，准确、及时地掌握权威信息。

科学的研究方法。我们采取专业的研究模型，如：SWOT 分析、波士顿矩阵、波特竞争力、洛伦茨曲线等；精准的数据分析，如：相关分析、方差分析、多维尺度分析、聚类分析、因子分析等；周密的调查方法，如：定性调查、定量调查等相结合的方式，力求为客户提供专业化的服务。

完善的服务体系。我们不仅为您提供专业化的研究报告，还会为您提供超值的售后服务，如：免费数据查询、行业发展建议、投资行业策略、市场深度分析、营销策划、重大展会提示等服务，给您带来完善的一站式服务。

社会影响力 SOCIAL INFLUENCE

中研普华集团是中国成立时间最长，拥有研究人员数量最多，规模最大，综合实力最强的咨询研究机构之一。中研普华始终坚持研究的独立性和公正性，其研究结论、调研数据及分析观点广泛被电视媒体、报刊杂志及企业采用。同时，中研普华的研究结论、调研数据及分析观点也大量被国家政府部门及商业门户网站转载，如中央电视台、凤凰卫视、深圳卫视、新浪财经、中国经济信息网、商务部、国资委、发改委、国务院发展研究中心（国研网）等。



了解中研普华的实力：[电视采访报道](#) [门户网站引用](#) [招股说明书引用](#) [权威媒体报道](#) [客户好评如潮](#)

客户征订表

让决策更稳健，让投资更安全！

单位名称: _____ (盖章)
主营业务: _____
公司负责人: _____ 职务: _____
资料收件人: _____ 职务: _____
电 话: _____ 手机: _____
地 址: _____
邮 编: _____ 电子邮件: _____

报告及专项: _____ 份数: _____

服务方式: ☐ 全套版本 (含印刷版及电子版) ☐ 电子版本 (电子邮件发送) ☐ 印刷版本 (免费快递)

付款总金额: _____ 付款日期: _____

特别推荐订阅套餐

保证100%满意，您必须拥有

- ☐ **战略套餐：5份研究报告，特惠订阅费用 5万元，自选报告或咨询客服，全年尊享专家咨询指导及跟踪服务**
套餐价值：全面了解行业上下游产业链，对行业脉络进行系统性梳理，厘清产品流通各个环节，实现企业的成长与产品的成功。
- ☐ **发展套餐：10份研究报告，特惠订阅费用 8万元，自选报告或咨询客服，全年尊享专家咨询指导及跟踪服务**
套餐价值：充分了解行业重点领域发展态势，准确把握市场热点变化趋势，为营销策略的制定、企业的战略规划提供有力支持。
- ☐ **智慧套餐：15份研究报告，特惠订阅费用10万元，自选报告或咨询客服，全年尊享专家咨询指导及跟踪服务**
套餐价值：深入了解行业细分市场及关联产业发展形势，挖掘各领域投资机会，延伸企业经营触角，实现企业跨行业并购整合。
- ☐ **总裁套餐：20份研究报告，特惠订阅费用12万元，自选报告或咨询客服，全年尊享专家咨询指导及跟踪服务**
套餐价值：多角度！多层面！透视各行业、各业务发展，完善集团管控体系，准确掌舵集团航向，有效降低企业智力投资成本。

专项咨询定制服务

专项定制需根据企业具体要求出具项目方案，再做出合理报价

商业计划书编制	商业计划书/项目计划书/商业策划书/招商计划书/创业计划书/私募计划书/并购方案/标书，编制及翻译。
项目可行性研究	可行性研究/项目建议书/项目计划书/项目申请/资金申请/境外投资/项目评估/机会研究/风险评估服务。
行业市场专项调研	细分市场研究/竞争对手研究/营销研究/品牌调查/广告研究/商圈研究/消费者研究，覆盖多行业多领域。
产业园区规划咨询	产业集群/园区规划/区域战略规划/城市新区规划/园区建设和运营/园区招商引资/园区功能服务体系等。
IPO上市咨询服务	细分市场调研/募投可研/上市前规范/上市前融资/招股说明书/上会路演/上市后服务/财经公关/再融资。

☐ 汇款至 中国建设银行

帐户名：深圳市中研普华产业研究院有限公司
开户行：中国建设银行深圳市分行
帐 号：44201501100052597578

☐ 汇款至 中国工商银行

帐户名：深圳市中研普华管理咨询有限公司
开户行：中国工商银行深圳市分行
帐 号：4000023009200181386



扫描二维码，查看
更多研究
报告目录

中研普华集团™
ZERO POWER INTELLIGENCE GROUP



总部地址：深圳市福田区滨河大道中洲湾西座 27 层 (518000)
全国统一服务热线：400-856-5388 400-086-5388 免费电话
订阅热线：0755- 25425716 25425726 25425736 25425706
0755- 25425756 25425776 25420896 25420806
0755- 23895086 25427856 25428586 25429596
传 真：0755- 25429588 25428099 全年无休 24 小时服务
官方网站：中国产业研究院 www.ChinaIRN.com 深圳/ 北京/ 上海

订阅方法：请把征订表用正楷字填写完后传真或快递给我们，然后通过银行付款。款到后即完成订阅手续，产品与发票会在款到后 24 小时内以特快专递寄出。订阅传真：0755- 25429588 25428099 7 天×24 小时 贴心服务