



多层次 REITs 市场对比与回顾： 评级视角下的产品体系与发行

联合资信 结构评级三部

近年来监管持续推动多层次 REITs 市场的建设及发展，各类 REITs 产品定位互补，良好的市场生态正在逐步建立。本研究主要对比不同 REITs 产品的异同，通过梳理归纳各类 REITs 产品的核心属性并回顾相关的发行情况，从评级的视角为发行人选择对应的 REITs 产品提供参考



联合资信评估股份有限公司
China Lianhe Credit Rating Co., Ltd.



一、市场概况

1. 中国 REITs 市场发展历程

近年来监管持续推动 REITs 市场扩容，我国已经形成了多层次的 REITs 生态，各类 REITs 产品定位互补，也为存量私募 REITs 转型退出打开了政策通道。

自 2020 年以来，我国 REITs 市场进入高速发展阶段，2022 年 5 月，国务院办公厅发布《关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19 号），明确提出探索建立多层次基础设施不动产投资信托基金（REITs）市场。在监管政策的系统性引导与市场需求的双重驱动下，目前中国 REITs 市场已逐步形成了涵盖 Pre-REITs、基础设施公募 REITs、商业不动产 REITs、机构间 REITs 及类 REITs 的多元化产品体系。

图表 1 多层次 REITs 产品市场体系建设情况

产品层次	启动/标志性时间	核心政策支持	市场定位与特征	主要资产类型（举例）
类 REITs 产品	2014 年 4 月 首单产品发行	依托交易所及银行间债券市场企业资产证券化规则	私募发行，灵活性强，是多层次市场的重要补充	各类具有稳定现金流的不动产
基础设施公募 REITs	2020 年 4 月 试点启动	发改委、证监会联合启动；国办发〔2022〕19 号文；证监会 2023 年常态化发行通知；2025 年版行业范围清单	盘活存量基础设施的首选标准化工具；支持国家消费、民生与城市更新战略；常态化发行	收费公路、产业园区、仓储物流、数据中心、消费基础设施（购物中心）、保障性租赁住房、城市更新设施等
机构间 REITs	2023 年 12 月 首单产品发行	上海证券交易所资产支持证券挂牌条件确认规则适用指引第 2 号——大类基础资产（2026 年修订）增设机构间 REITs 特别规定章节	填补公募 REITs 市场的空白，为大量尚未完全成熟或类型不符的资产提供了证券化路径	数据中心、商业物业、租赁住房、产业园、火电、风电及光伏等不动产资产
商业不动产 REITs	2025 年 12 月 试点启动	证监会《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》	支持构建房地产发展新模式，持续增强多层次资本市场服务实体经济质效。	商业办公、酒店、零售物业等（非住宅）

PRE-REITs	市场持续发展	遵循私募投资基金的相关法律法规及中国证券投资基金业协会自律规则的约束	对暂不具备公募 REITs 发行条件的基础设施/不动产进行前端孵化、投资和运营	符合公募 REITs 相关要求的各类基础设施及商业不动产
------------------	--------	------------------------------------	---	------------------------------

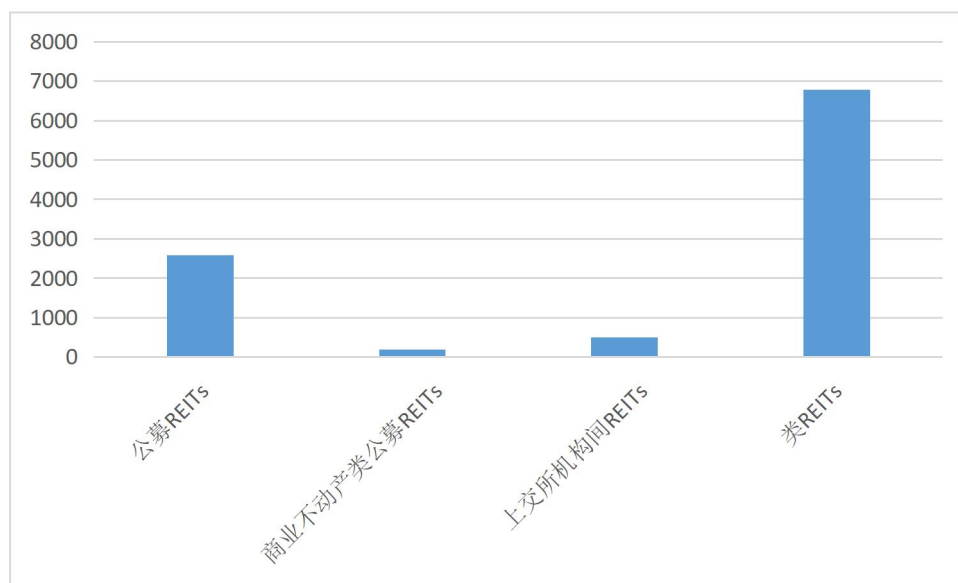
资料来源：联合资信根据公开资料整理

从监管设计层面来说,加快布局多层次 REITs 市场体系最终落脚点为助力实体经济高质量发展。对于市场的参与者而言,多层次的 REITs 市场发展,为行业提供了从“增量开发”到“存量运营”转型的通道。一方面,REITs 市场依托市场化定价机制,帮助发行人高效盘活存量资产;另一方面,也为投资者提供了更加丰富的权益类投资工具。随着产品类型、底层资产范围持续扩容,差异化监管机制不断完善,各类参与机构专业能力稳步提升,一个良性多元的市场生态正逐步成型。多层次的 REITs 市场本身互为补充也形成了良好的互动,私募 REITs 向公募 REITs 转板的退出路径逐步健全,有助于实现投资资金的良性退出。

2.中国 REITs 市场规模

近年来,REITs 产品市场发展迅速,参与主体持续增多,社会各界参与度显著提升。

图表 1.2 多层次 REITs 产品存续规模情况



注：统计截至 2026 年 8 月。

数据来源：Wind，联合资信内部数据，联合资信整理

从发行情况来看,类 REITs 产品自 2014 年首单推出以来,已发展为不动产融资的主力品种,存量规模和单数都较大。公募 REITs 作为多层次 REITs 市场唯一公开发行业产品,其中基础设施公募 REITs 先后将仓储物流、收费公路、市政设施等纳入发行

范围，后续逐步扩围至清洁能源、数据中心、保障性租赁住房等 12 大行业、52 个资产类型。2026 年作为商业不动产 REITs 元年，购物中心、百货商场、写字楼、酒店等商业物业将陆续成为公募 REITs 底层资产的重要组成部分。同时，上交所机构间 REITs 发行规模快速增长，正成为多层次市场的重要支撑。

二、多层次 REITs 体系总览

基于多层次 REITs 市场的特征，本报告梳理归纳各类 REITs 产品的核心属性，并从发行人视角对不同类型产品展开对比分析。

图表 2.1 多层次 REITs 产品概况及对比

比较维度	类 REITs	Pre-REITs	机构间 REITs	公募 REITs*
募集范围	私募为主，少量公募	私募	私募	公募
流通市场	场内非公开上市为主	无	场内非公开上市	场内公开上市
权益属性	结构化，偏债属性	权益为主	权益属性	100%权益
整体架构	专项计划+项目公司	基金+项目公司	专项计划+项目公司	公募基金+专项计划+项目公司
产品分层	分层，分为优先级、夹层和次级	灵活设置，可分层	不分层，可由内部投资人持有	不分层
外部融资设置	一般不设置外部融资	灵活设置，不高于 50%	一般 50%左右，存在一定弹性空间	不超过 28.75%
资金使用	募集资金使用无明确限制	无明确限制，但对运营依赖度较高项目均有限投要求，比例在 10-30%	募集资金使用无明确限制	不超过 15%的净回收资金用于补充发起人流动资金；2 年内净回收资金使用率不低于 75%，3 年内全部使用完毕
增信措施	差额补足、流动性支持等	无主体增信措施，依赖交易结构设计、合同条款约定及保障推出路径	券端一般无主体增信措施，基础资产端其他条款根据投资人需求设置	无主体增信措施
首期规模	无要求	首期实缴募集资金规模不得低于 3000 万元人民币	无要求	不低于 10 亿，保租房不低于 8 亿
合规要求	参照 ABS/ABN 规则要求	参照私募投资基金监管要求	参照 ABS 规则要求	手续完整且地方主管部门需出具无异议函/商业不动产应当符合国家战略、发展规划、产业政策，权属清晰、范围明确、关键合规手续齐备，已产生持续、稳定的现金流
审批流程	交易所审核，审核周期 1-2 个月	基金业协会备案	交易所审核，审核周期 1-2 个月	发改委+证监会和交易所审核，周期较长/商业不动产

				REITs 由证监会体系直接主导，无需发改委的前置审核
退出方式	可通过发行人回购等方式退出，或者通过二级市场交易退出	通过底层资产交易方式退出	原则上与底层资产存续期限相匹配，鼓励设置中长期限产品，可设置一定的开放期	无退出要求，投资人可通过二级市场交易退出
投资人结构	银行、理财为主	险资、产业资本、私募机构为主	险资为主，理财、券商自营积极参与	原始权益人、券商自营、保险等机构及公众投资人
流动性	低	低	较低，做市商+协议交易	高，场内竞价+场外大宗

注：公募 REITs 中商业不动产 REITs 对资金使用和首期规模暂无明确要求。

1.类 REITs

类 REITs 经过长期发展，底层资产类型与参与主体覆盖较广。在多层次 REITs 体系内，该产品债性显著，过往信用较为依赖增信主体信用；后续类 REITs 应更加突出底层资产本身的信用价值。

类 REITs 采用私募发行方式，面向合格机构投资者，主要依托交易所资产支持证券（ABS）及银行间资产支持票据（ABN）等资产证券化业务规则监管框架运行。类 REITs 是 REITs 市场中债性最明显的产品，通过优先级/次级结构化分层设计，优先级证券投资者获取固定收益，原始权益人或实际融资方通常会设置增信并承诺期间/到期回购，以保障投资人获得固定收益。类 REITs 暂不适合作为拟发行权益型公募 REITs 底层资产的融资渠道，但对发行人而言，该工具可实现扩大融资规模、降低融资成本、优化财务报表等多重效果。从发行人融资目标出发，市场常见交易安排可划分为以下三类：

- 融资型类 REITs：拓宽融资渠道，对报表无优化作用，强主体增信的情况下相较 CMBS 项目融资规模和资金价格更优
- 出表型类 REITs（无主体/主体有限增信）：降低杠杆，增加当期利润，相较强主体增信的融资型产品来说更看重资产信用质量
- 并表型类 REITs：对财务杠杆的优化作用更大，需关注政策风险，实操中融资人资信水平有较高门槛限制

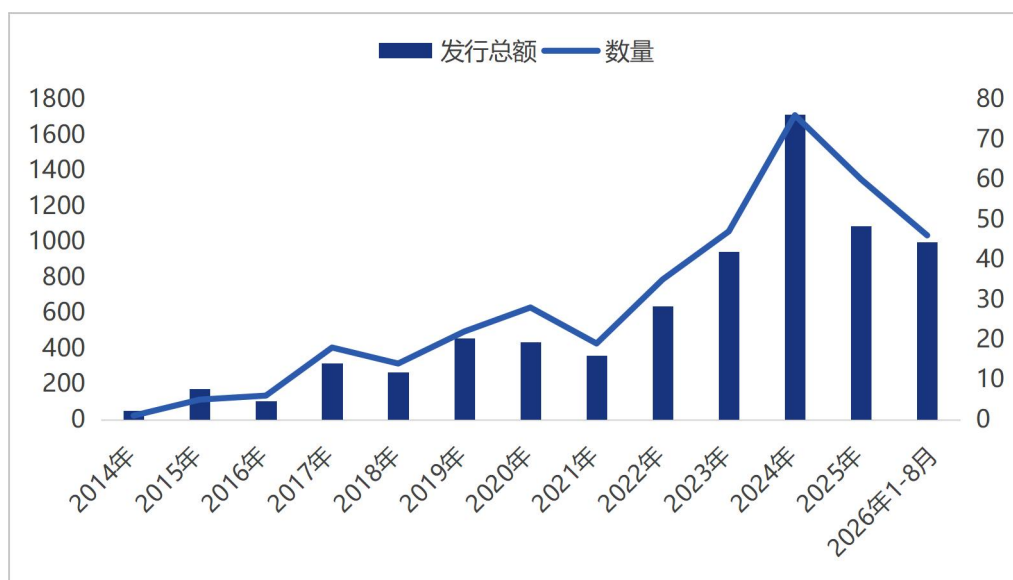
从底层资产来看，类 REITs 主要资产以商业不动产、基础设施类等能产生稳定现金流的不动产为主，其中商业地产行业周期持续下行对商业地产类 REITs 发行产生一定影响。近年来，基础设施类 REITs 发行规模大幅增长，能源类主体一度成为最为活跃的一类 REITs 发行主体，该类主体发行产品又以并表类 REITs 为主。相较于商业地产类 REITs，其产品逻辑更加侧重于强主体对自身资产负债表的管理。

2026 年 7 月 24 日，沪深交易所修订发布 ABS 相关指引，以专章规范不动产基

础资产的准入标准和信息披露要求。修订突出“资产信用”导向，压实管理人和中介机构对基础资产现金流独立性、关联交易公允性等的核查要求。提高了类 REITs 中资产的属性，资产信用的突出有利于加强类 REITs 与多元 REITs 市场其他产品的联系。

2014 年随着市场首单类 REITs 产品“中信启航专项资产管理计划”的发行，开启了我国类 REITs 市场的序幕。自首次发行后近 10 年，我国类 REITs 市场呈震荡上行态势，市场逐步扩容，2024 年发行总额达到 1714.46 亿元，发行数量为 76 单。2025 年类 REITs 发行规模和数量较 2024 年有所下降，但整体体量仍显著高于 2023 年之前水平。整体来看，国内类 REITs 发行规模经历了从初创培育、波动增长并之后维持较高水平。

图表 2.2 2014-2026 年 8 月类 REITs 发行规模



注：类 REITs 于 2014 年 12 月发行国内首单，2014 年前发行单数和金额均为 0。
 数据来源：Wind，联合资信内部数据，联合资信整理

2. Pre-REITs

Pre-REITs 是不动产项目的前端价值孵化器，以私募股权基金形式投向尚在培育期、暂未达到 REITs 发行标准的资产，通过前端介入实现资产筛选、培育和运营提升，使其达到标准化退出条件，为后续对接机构间 REITs 或公募 REITs 储备合格标的。

Pre-REITs 市场整体仍处于发展初期，目前尚无公开的标准化发行统计数据。Pre-REITs 市场主要参与者为地方国资、园区平台和专业私募基金管理人。代表性案例包括：上海漕河泾开发区于 2024 年 6 月设立漕河泾新思产业园 Pre-REITs 专项投资基金，由上海国际信托联合漕河泾开发区总公司、上海国有存量盘活基金共同出资；2025 年 12 月，信达地产与嘉定新城公司合作将烂尾十年的中旭大厦改造为保障性租赁住房。

房，成为全国首个 Pre-REITs 基金改造烂尾楼为保租房的案例。以往 Pre-REITs 主要资产聚焦产业园区、保障性租赁住房等处于培育期的不动产，优先布局核心城市及经济活跃区域，其基金资金主要来源于保险资金、产业资本等长期资本，投资周期一般可达 5 至 7 年。随着首批商业不动产 REITs 完成上市，为头部开发商、地方国资平台、城投公司所持有的大量存量商业不动产资产和已发行的商业不动产类 REITs 提供了退出路径，极大完善了 Pre-REITs 基金在商业不动产领域的投资逻辑。

Pre-REITs 目前尚未形成全国统一的专项监管规则，主要依托私募股权基金监管框架运作。地方层面，2026 年 7 月河南省提出探索基础设施 REITs 上市发行“分步走”模式，指导相关主体先行发起设立 Pre-REITs 开展培育孵化，逐步过渡至公募 REITs 阶段。“十五五”规划提出“盘活存量、稳步发展资产证券化”，为 Pre-REITs 提供了顶层政策支撑。

3. 机构间 REITs

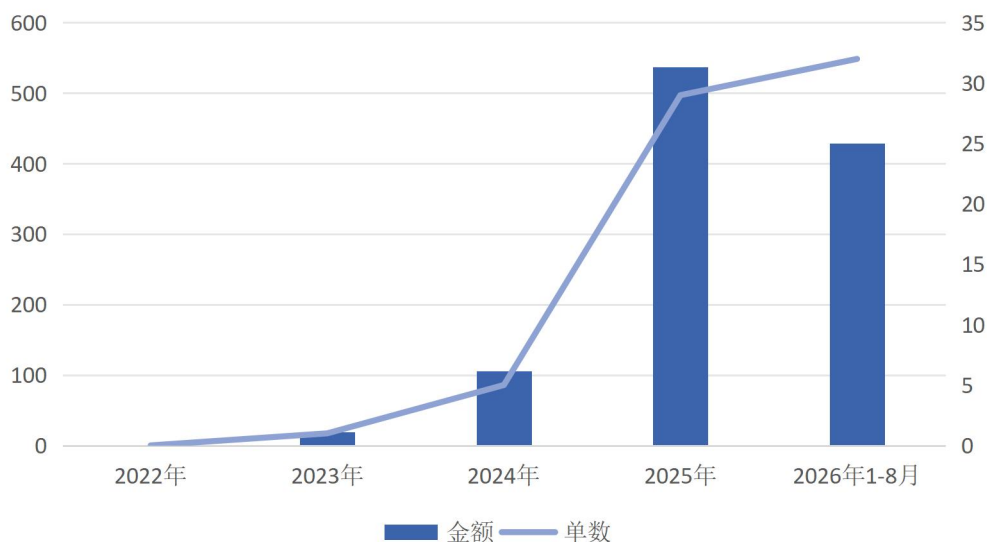
机构间 REITs 的出现填充了多层次 REITs 的重要空缺。机构间 REITs 为央国企等强信用主体提供了盘活通道，其权益属性也为诸多持有优质、新兴业态资产的民营/海外企业提供了发行机会，展现出供需两旺的状态。

机构间 REITs（即持有型不动产 ABS，市场俗称“私募 REITs”）定位于 Pre-REITs 至公募 REITs 的中间标准化层，已成为连接 Pre-REITs 培育与公募 REITs 退出的关键中间层，共同构成我国多层次 REITs 市场的基础架构。2026 年 4 月，上交所发布《机构间 REITs 产品示例》与《机构间 REITs 业务问答》，初步明确产品定位。2026 年 7 月 24 日，沪深交易所同日发布修订后的 ABS 审核指引，以专章形式正式确立了“机构间 REITs”的产品地位。上交所修订发布《上海证券交易所资产支持证券挂牌条件确认规则适用指引第 2 号——大类基础资产（2026 年修订）》，从制度层面明确将具备权益属性的不动产 ABS 命名为机构间 REITs（原持有型不动产 ABS），明确了其权益属性的产品定位和要求。指引要求机构间 REITs 需符合无外部增信、平层结构（不设优先级/次级）、无强制回购、主动管理等核心特征。此外，指引规定分红比例原则上应当达到 90% 以上，扩募申请不设间隔期要求，允许项目公司适度负债，但收益倾斜分配、运营绩效对赌等条款设置不得违反权益属性。

自 2023 年 12 月首单产品落地以来，机构间 REITs 在两年多时间里快速成长为多层次 REITs 市场的重要一环并在 2025 年迎来爆发式增长，发行总额达 537.50 亿元，发行数量为 29 单，均较上年呈现大幅增长。2026 年上半年，市场延续高景气态势，合计发行 24 单，发行规模 330 亿元，分别同比增长 11 倍、24 倍。截至 2026 年 6 月底，上交所受理项目近 80 单，申报规模超 1500 亿元，预计短期内发行规模仍将

维持较快增速。

图表 2.3 2023 年-2026 年 1-8 月机构间 REITs 发行规模情况

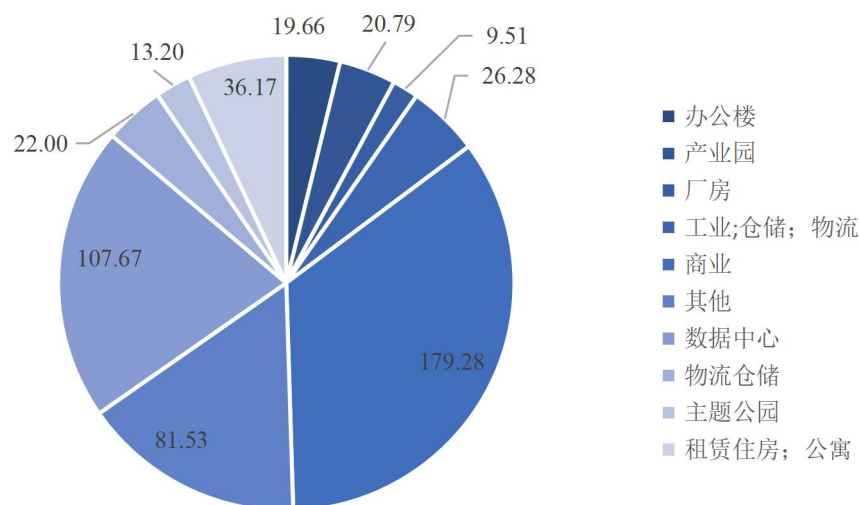


注：机构间 REITs 于 2023 年 12 月发行国内首单，2023 年前发行单数和金额均为 0。

数据来源：Wind，联合资信内部数据，联合资信整理

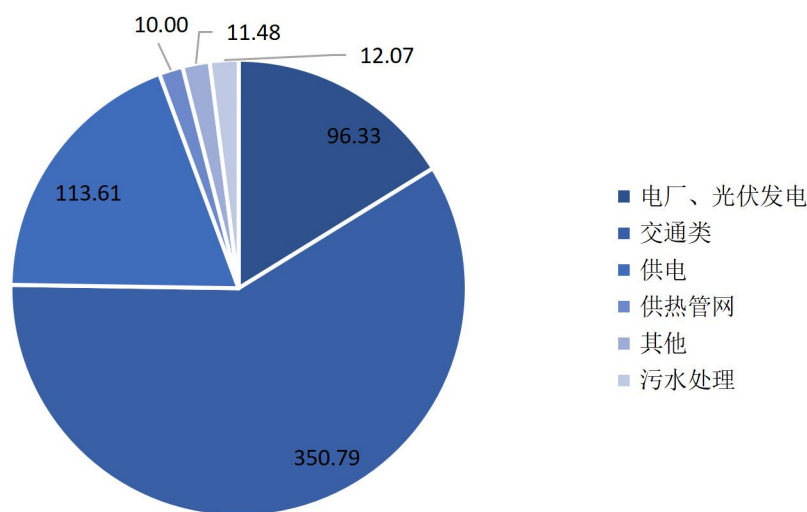
从资产类型来看，机构间 REITs 底层资产涵盖高速公路、租赁住房、仓储物流、数据中心、商业物业、新能源基础设施等 15 个细分业态。从数量和规模来看，底层资产主要包括：（1）经营权类一共 30 单、资产规模 593.28 亿元，单均约 19.78 亿元。以高速公路、大型能源基建等资产为主。其中，交通类资产规模 331.19 亿元，单均 38.87 亿元，规模居首位，主要为央企高速公路、公路桥梁等项目（2）产权类一共 39 单、资产规模 516.08 亿元，单均约 13.78 亿元。以商业地产、商业园区/厂房和数据中心等资产为主。其中，商业地产单数和规模最多，共 16 单、规模约 240.66 亿元。

图表 2.4 截至 2026 年 8 月机构间 REITs 产权类基础资产细分



数据来源：Wind，联合资信内部数据，联合资信整理

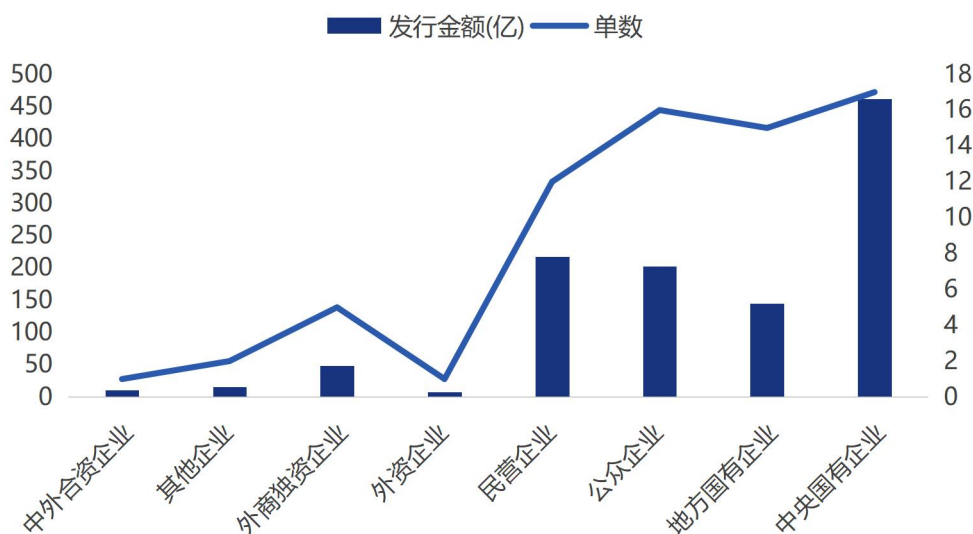
图表 2.5 截至 2026 年 8 月机构间 REITs 经营权类基础资产细分



数据来源：Wind，联合资信内部数据，联合资信整理

从发行主体来看，截至 2026 年 8 月 17 日，根据 Wind 统计，在机构间 REITs 已受理项目中，中央国有企业项目 17 单、拟发行规模 461.94 亿元，单笔平均规模达 24.54 亿元，资产以高速公路、收费大桥、能源基础设施等大型资产为主；地方国有企业项目约 15 单、拟发行规模约 144.60 亿元。央企国企发行规模合计占比 54.67%，是机构间 REITs 发行端最主要的参与方。与此同时，民企及外资合计 26 单，发行规模为 268.85 亿元，规模占比达 24.70%，底层资产主要集中于数据中心、储能、新能源、仓储物流等新兴业态。

图表 2.6 截至 2026 年 8 月机构间 REITs 各企业类型发行规模及单数对比



数据来源：Wind，联合资信内部数据，联合资信整理

2026 年 7 月 24 日，凯德投资发起的中金凯德商业持有型不动产资产支持专项计

划正式完成设立，发行规模为 31.5 亿元，为目前市场规模最大的外资机构间 REITs。扩募机制方面，2025 年 9 月建信长租项目完成首次扩募，成为全市场首单机构间 REITs 扩募项目，扩募规模合计 4.53 亿元。本次扩募吸引了 33 家各类机构投资者参与，认购倍数高达 7.8 倍。机构间 REITs 作为私募产品，交易流动性虽低于公募 REITs，但相较于其他私募 ABS 产品，本身的交易属性已有所提升。截至 2026 年 8 月 23 日，机构间 REITs 累计成交 115.8 亿元，合计 237 笔；其中 2026 年成交占比超四成，成交金额 49.4 亿元，共 121 笔。同时，不同项目之间流动性分化仍然较大，成交活跃度仅对少数个券成立。

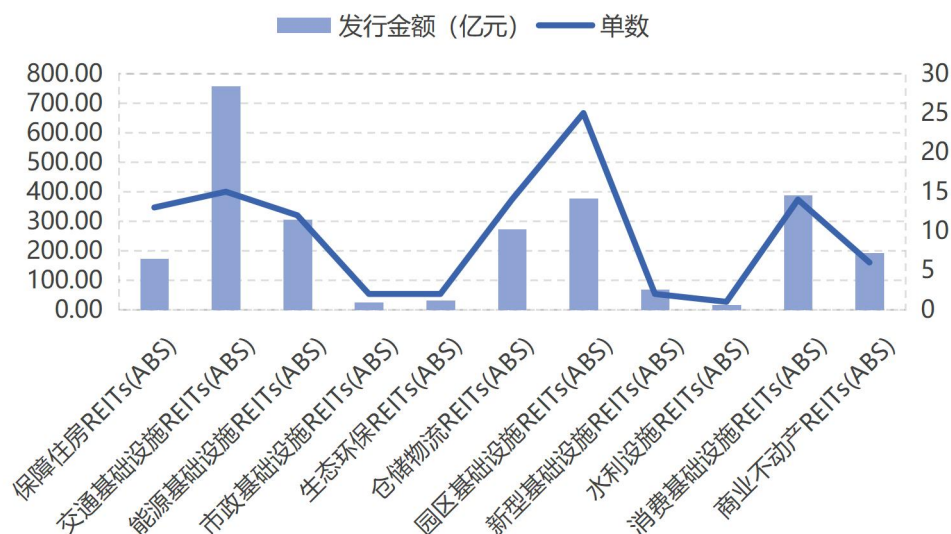
4.公募 REITs

公募 REITs 在政策推动下有效契合了近年来国民经济由开发建设到存量管理的发展周期，相较其他 REITs 产品，公募 REITs 定价市场化程度和流动性最高，进而为其他 REITs 产品提供了退出渠道，但更易受二级市场价格波动影响。

公募 REITs 作为多层次的 REITs 市场中唯一公开发行的品种，产品的标准化程度最高，监管要求也最为严格，也是目前类 REITs 和机构间 REITs 理想的退出方式。截至目前，公募 REITs 已构建起涵盖高速公路、产业园区、能源、保租房及商业不动产等多元业态的资产格局。证监会于 2025 年 12 月 31 日发布商业不动产 REITs 试点公告（自公布之日起施行），确立“1+3+N”政策框架（1 项公告+3 项基础文件+17 项配套规则）。上交所同步修订业务办法，主要变化包括：审核反馈时限由 30 个工作日缩短至 20 个工作日，扩募间隔期缩短至 6 个月，新增现场督导等监管手段，明确申报即担责。

从基础资产类型来看，截至 2026 年 9 月 18 日，公募 REITs 累计发行项目 106 只，其中已在沪深交易所挂牌交易 89 只，其余已完成募集待上市，规模最大的 3 类分别是交通基础设施 REITs 15 只、合计 759.22 亿元，消费基础设施 REITs 14 只、合计 388.00 亿元，园区基础设施 REITs 25 只，合计 378.77 亿元。其中交通基础设施 REITs 成为发行主力，主要是因为政策端持续推动存量资产盘活、收费公路类资产现金流稳定且分派率较高，并且各地交通投资集团普遍面临体量大、债务负担较重，通过发行 REITs 一次性回笼资金用于新建项目，形成“存量—增量”闭环。

图表 2.6 基础资产分类的公募 REITs 发行规模及项目单数



数据来源：Wind，联合资信内部数据，联合资信整理

从发行人维度看，截至 2026 年 9 月，公募 REITs 2026 年内已首发 17 只公募 REITs，合计规模 459.87 亿元，其中商业不动产类公募 REITs 已发行 6 只，总发行规模 192.19 亿元，占同期发行总数量的比例达到 35.29%，占同期发行总规模的比例达到 41.79%。年内累计新发申报 49 单，其中仅 5 单完成上市（不包含往年申报统计），其余 40 余单处于已申报/已受理/已问询/已反馈/注册生效待发行队列；市场在审、待上市项目储备约 40—50 只，拟募集规模合计超 850 亿元。产业园、仓储物流、写字楼类资产估值调整幅度较大，原始权益人发行公募 REITs 的资产处置收益与募资规模不确定性更高；而高速公路、保障性租赁住房、市政刚需类资产估值表现相对稳健，发行人发行 REITs 的资金回笼与账面损益相对更可控。对发行人而言，公募 REITs 仍是当前稀缺的权益型、资产出表融资工具，政策通道畅通、国企降杠杆需求刚性，发行意愿强，但弱资产将面临估值下调的压力。

作为公开发行的品种，公募 REITs 价值相较于机构间 REITs 更容易受到二级市场波动影响，2026 年公募 REITs 二级市场呈现显著结构性分化，二季度以来持续震荡走弱。截至 2026 年 9 月 22 日，中证 REITs 全收益指数收于 942.67 点，较 1 月末年内高点 1056.97 点累计回落 10.81%，年内下跌 6.65%。因此，对于价格波动有明确要求的投资人可能会倾向于机构间 REITs，以避免产品净值波动带来的影响。

三、评级视角下的多层次 REITs 分析

在评级视角下，多层次 REITs 产品的风险特征并不相同，所以评级侧重点有所区别，但底层资产质量仍是贯穿多层次 REITs 产品的主线。

如前文所述，类 REITs 是多层次 REITs 市场中债属性最强、且唯一实现评级全覆盖的产品，因此其评级分析重点聚焦债项违约风险。在类 REITs 的评级作业中，主要通过内部信用增级措施、外部信用增级措施两个维度，评估产品实现足额、及时兑付的可能性。具体来看，内部信用增级措施聚焦底层资产本身的质量，并进行现金流分析和压力测试，依托量化测试结果来评估类 REITs 产品的信用风险；外部信用增级主要包括对增信条款效力、外部增信机构主体信用状况、资金支持实力及风险因素等加以评价，综合分析外部增信措施对专项计划的信用增级情况。因此，融资人的信用水平对类 REITs 产品评级具有重要影响。

机构间 REITs 属于权益类产品，评级逻辑的核心不再围绕证券是否得到及时足额偿付，而是以底层资产的价值表现为基础，结合交易结构分析、压力测试，综合判断受评证券能否获得超过市场同期限无风险利率以上收益的可能性及投资资金回收的安全性。因此，相较于类 REITs，机构间 REITs 的评级作业更加突出底层资产的质量，因为资产质量决定了其在未来持续产生现金流的能力以及在可能的处置中产生可变回报的高低。考虑到部分机构间 REITs 仍包含收益倾斜分配、运营绩效对赌等条款设置，在分析时，需结合资产未来现金流预测表现纳入特定情形下相关参与机构的履约能力。但是相较于类 REITs 产品，融资人的信用水平对于机构间 REITs 评级结果的影响显著降低。

同样作为权益类产品，公募 REITs 对底层资产的合规性、规范性等方面要求更高。作为公开发行业品种，公募 REITs 较少设置收益倾斜分配、运营绩效对赌等条款，进一步弱化发行主体对投资人的干预影响，产品运作更加市场化、独立化。当前境内公募 REITs 评级覆盖度以及杠杆率均较低，并且境内公募 REITs 的信用风险或者投资风险暂无评判指标。受整体投资偏好、供需变化等影响，境内公募 REITs 二级市场波动较为显著。与之不同的是，境外公募 REITs 运营杠杆更高，具有常态化的融资需求和完善的评级覆盖体系。对于融资需求明确的境内公募 REITs，评级机构采用以底层资产质量及财务分析为基础，对受评对象未来现金流进行预测并搭建现金流模型来进一步判定公募 REITs 债务偿还能力。

整体看，相较于其他收益权类资产证券化产品，多层次 REITs 产品较其他资产证券化产品表现出更强的独立性和隔离性，对底层资产质量的要求程度很高。从产品属性维度看，随着权益属性的提升，REITs 产品逐步脱离固定本息偿付的范畴，对外部增信的依赖明显降低，对底层资产的依赖度逐步提升。

四、总结

经过多年发展，多层次 REITs 市场已成长为国内盘活存量资产、拓宽融资渠道、

助力地方债务缓释与有效投资的重要金融工具。随着底层资产品类持续扩容、市场参与主体日趋多元，不同类型 REITs 产品能够匹配发行人差异化的存量盘活或融资诉求，为市场提供多层次的融资与退出路径。

从评级视角来看，多层次 REITs 产品风险特征差异显著，评级关注点随产品权益属性变化而调整：产品债性越强，外部主体信用与增信安排的权重越高；权益属性越强，则底层资产的现金流、资产价值、合规性成为分析核心，对外部主体依赖显著弱化。评级机构依托不断积累的项目案例，持续迭代评级方法与模型，以底层资产质量作为分析主线，结合产品设计及交易安排，有针对性的识别不同产品的风险特征。

多层次 REITs 体系的建设，既可以满足发行人从资产孵化、结构化融资直至公募上市的全周期资产盘活需求，也能够丰富机构投资者的资产配置选择。未来，依托 Pre-REITs 孵化培育、类 REITs 结构化融资、机构间 REITs 权益转让、公募 REITs 公开上市的分层路径，国内 REITs 市场有望实现更高质量发展。

联系人

投资人服务 010-85679696-8728 investorservice@lhratings.com

免责声明

本研究报告著作权为联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用须注明出处为“联合资信评估股份有限公司”，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权刊载或者转发本研究报告的，联合资信将保留追究其法律责任的权利。

本研究报告中的信息均来源于公开资料，联合资信对这些信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本研究报告所载的资料、意见及推测仅反映联合资信于发布本研究报告当期的判断，仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的的要约或邀请。

在任何情况下，本研究报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。联合资信对使用本研究报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。