

图说资产证券化产品

——2026年3月

公募REITs政策持续加码，ABS产品发行大幅升温

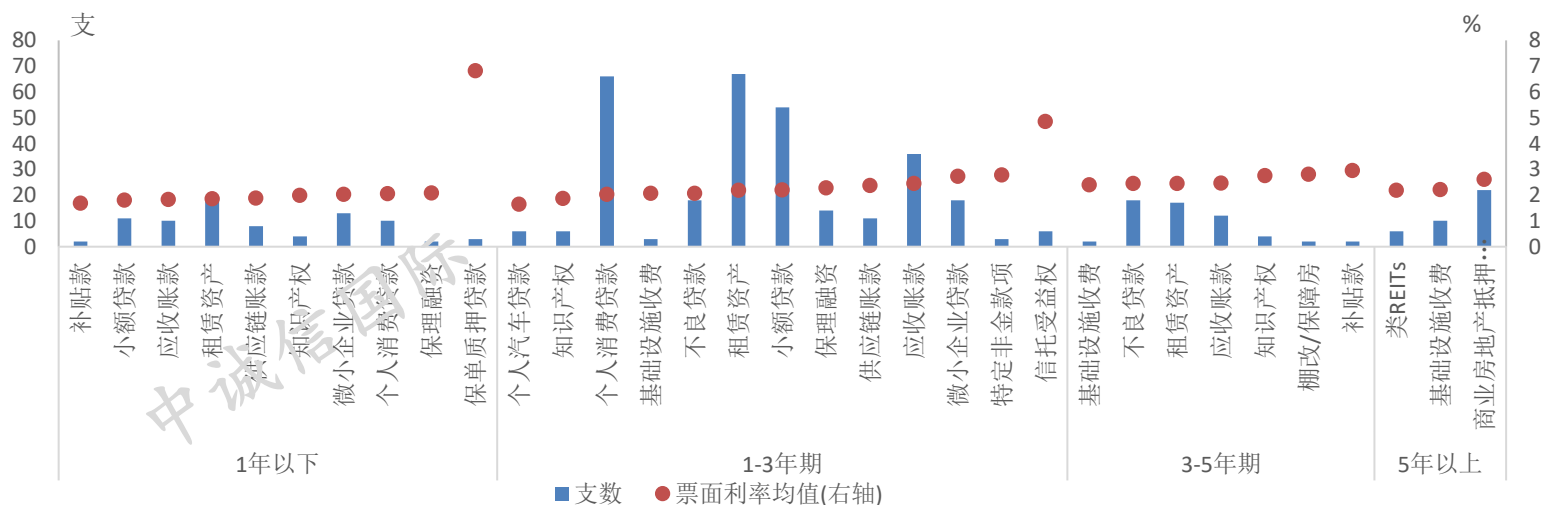
4月，公募REITs领域迎多项政策利好，政策支持力度持续加码。一方面，国务院大力支持政府投资项目、服务领域项目等发行REITs，盘活存量资产。4月15日，国务院办公厅发布《关于深化投资审批制度改革的意见》，意在强化投资项目全过程监管，着力扩大有效投资。文件坚持防风险的底线思维，要求加强对重点地区和重点领域政府投资项目的提级论证管理，防范地方政府债务风险。同时也部署增进改革协同衔接，推动项目投融资机制改革。文件提出创新经营性项目投融资模式，拓宽权益型、股权类融资渠道，通过发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）等方式积极盘活存量资产，着力发挥REITs在盘活政府投资项目、提升资产使用效率、撬动社会投资等方面的作用。另外，4月21日，国务院发布《关于推进服务业扩能提质的意见》，提出强化科技服务支撑作用、增强供应链金融专业服务能力、创新文旅体服务模式、丰富财政金融政策工具等举措，推进服务业扩能提质。其中提到支持服务业领域符合条件的项目发行基础设施领域不动产投资信托基金，将REITs发行范围延伸至服务业领域，或与推动消费基础设施REITs的举措形成协同，进一步盘活服务领域底层资产，拓展服务领域企业资金来源，也有利于丰富投资标的，引导更多社会资本投向服务业。

另一方面，证监会拟制定公募REITs监管暂行办法，进一步优化公募REITs基础制度。近期，证监会印发2026年度立法工作计划，对全年立法工作进行总体部署。2026年度证监会立法工作计划涉及20件规章项目，包括8件“力争年内出台的重点项目”以及12件“需要抓紧研究、择机出台的项目”，其中制定《公开募集不动产投资基金监督管理暂行办法》被列入“需要抓紧研究、择机出台的项目”。当前我国公募REITs市场已推出商业不动产REITs试点、资产类型不断丰富，随市场不断扩容，有必要进一步完善公募REITs的政策体系。在此背景下，制定统一的不动产REITs管理办法有利于整合优化现有规则，推动构建一体化、规范化的不动产REITs监管框架，为不动产REITs发展提供制度保障，促进市场的规范有序发展；同时也有利于稳定市场预期，吸引更多长期资金入市。

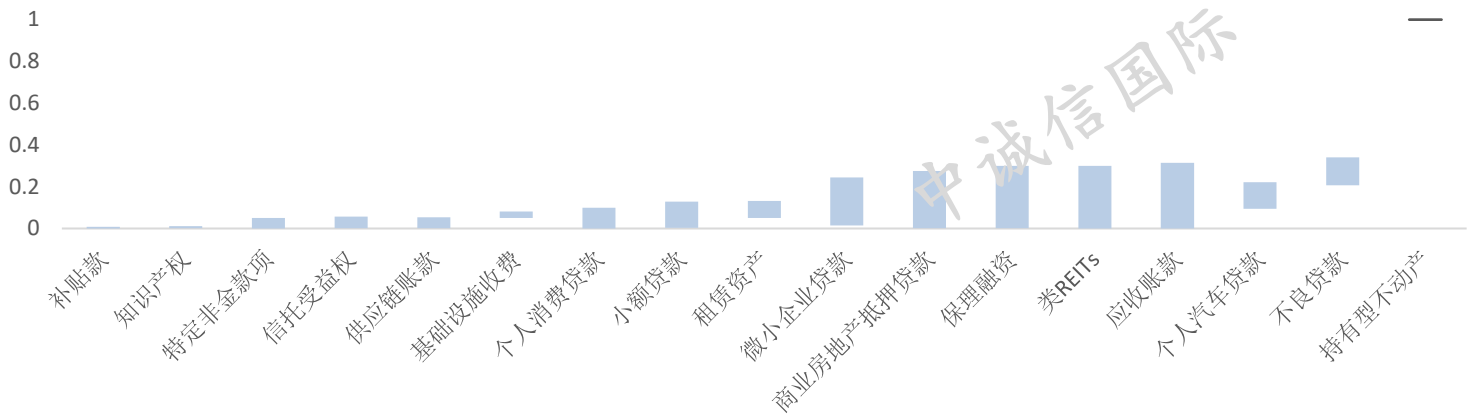
总体来看，监管部门持续加大REITs政策支持力度，积极支持政府投资项目、服务领域项目等发行REITs，引导更多符合国家战略导向的优质存量资产入市，或推动REITs市场扩容，进一步发挥盘活存量资产、服务实体经济的作用。同时，公募REITs市场规则体系也有望迎来优化完善，或推升市场规范化水平和运行效率，考虑到规章的出台仍需一定时间，后续可重点关注服务业领域REITs申报情况和统一监管办法及相关细则的落地进展。

一、全市场发行情况：ABS发行明显升温，保单质押贷款类产品发行成本较高

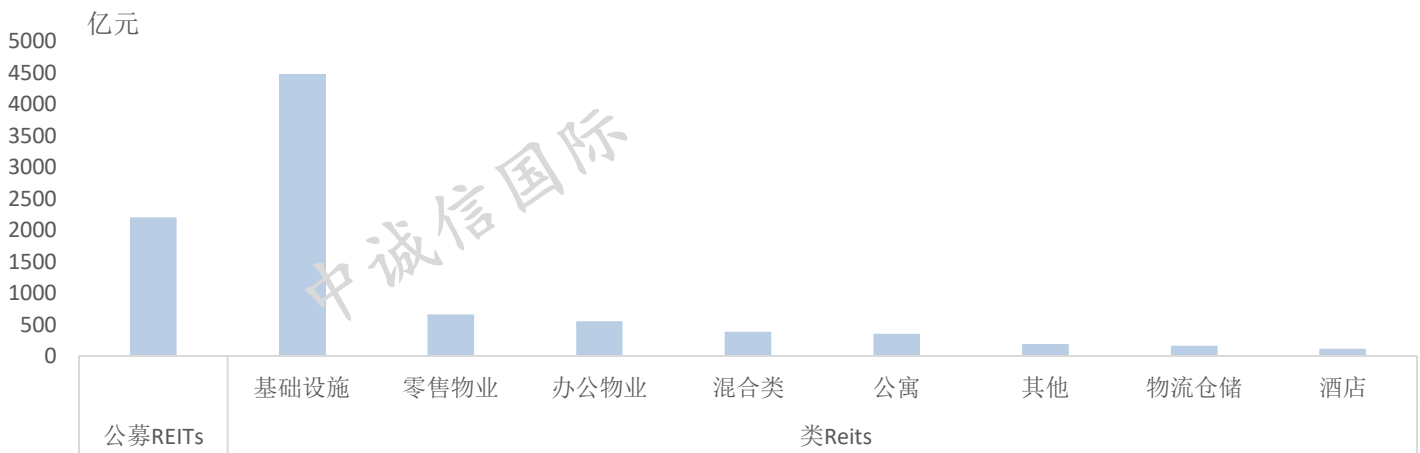
2026年3月全市场共发行195期资产证券化产品，规模较上月翻倍至1892.10亿元，发行明显升温；本期信托受益权、保单质押贷款等类别产品平均发行成本相对较高，个人汽车贷款、补贴款等类别产品平均发行成本处于低位



知识产权、信托受益权、个人消费贷款等类别产品次级分层比例均不超过10%，而个人汽车贷款类、不良贷款类产品次级层次比例较高，另外不同保理融资类、应收账款类产品次级分层比例差异较大



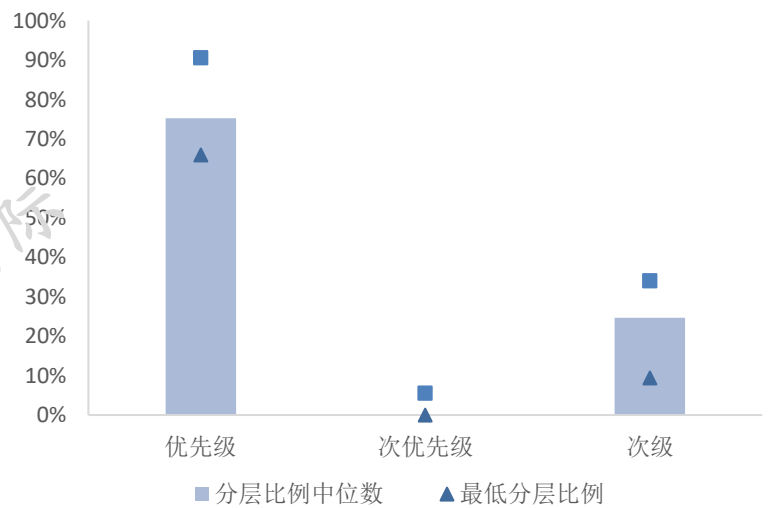
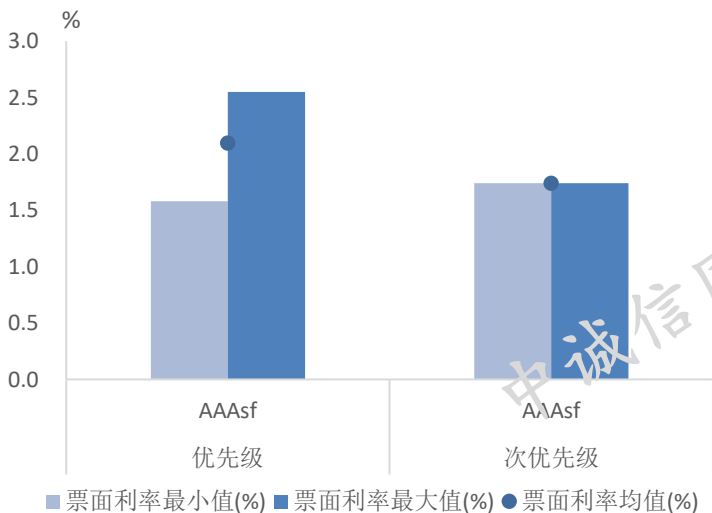
从存量数据来看，截至3月底，已上市公募REITs存量规模为2202.56亿元；
 类REITs中以基础设施为基础资产的产品存量规模为4473.30亿元，基础设施领域REITs类产品存量规模合计约6675.86亿元



二、银行间和交易所市场发行情况：发行均有所升温，不同类型产品发行规模差异较大

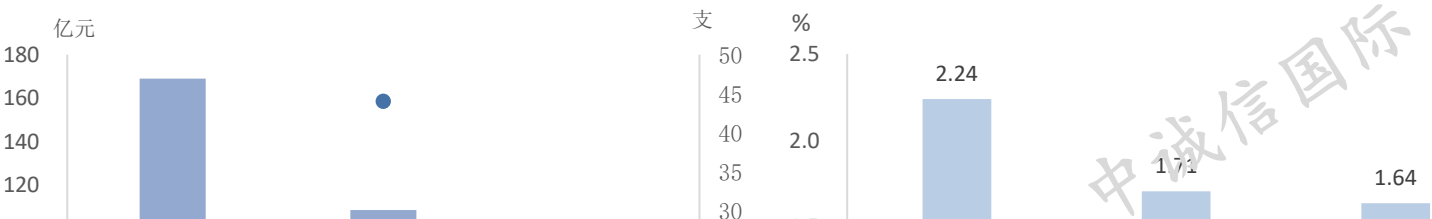
银行间市场ABS：共发行28期产品，规模共287.31亿元，较上月无发行的情况明显改善；产品优先级均为AAAsf级，票面利率最高为2.55%

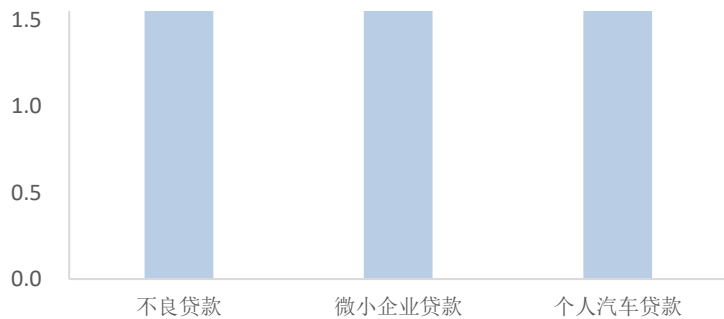
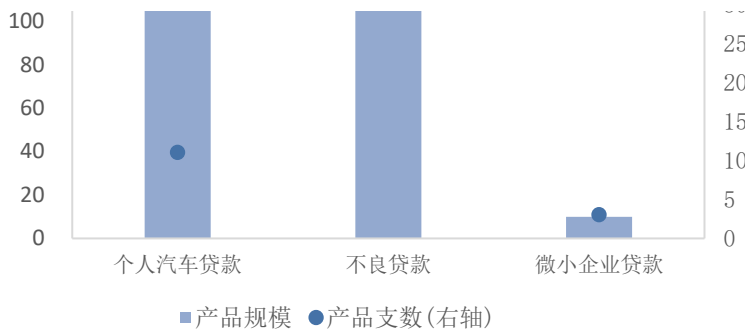
各产品次级分层比例从9%到34%不等，其中85%以上的产品次级分层比例在20%以上



本期个人汽车贷款类产品发行规模最大，规模所占比接近六成；其次不良贷款类产品，小微企业贷款类产品发行规模相对较小

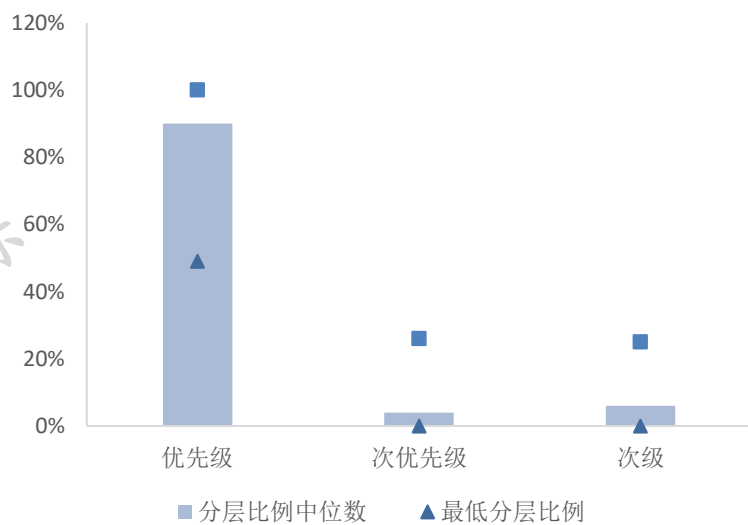
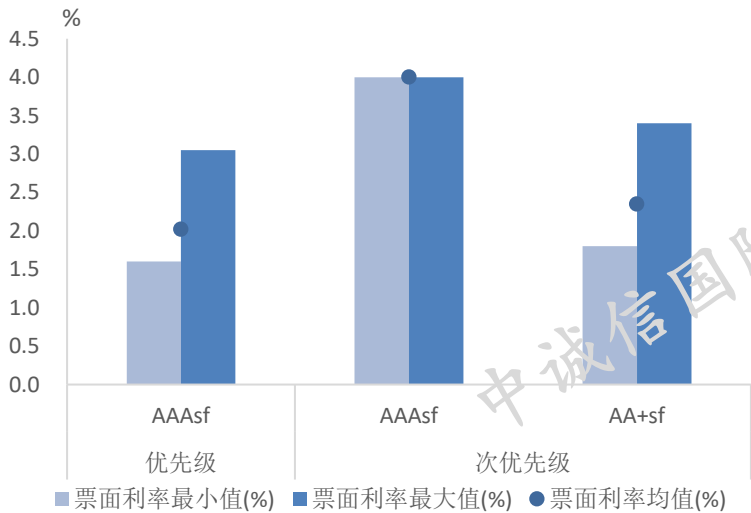
不良贷款类产品平均发行成本最高；其余产品平均发行成本相对较低





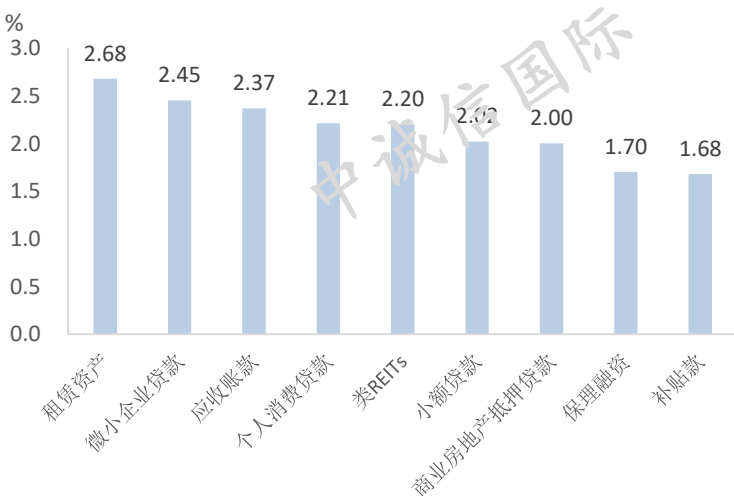
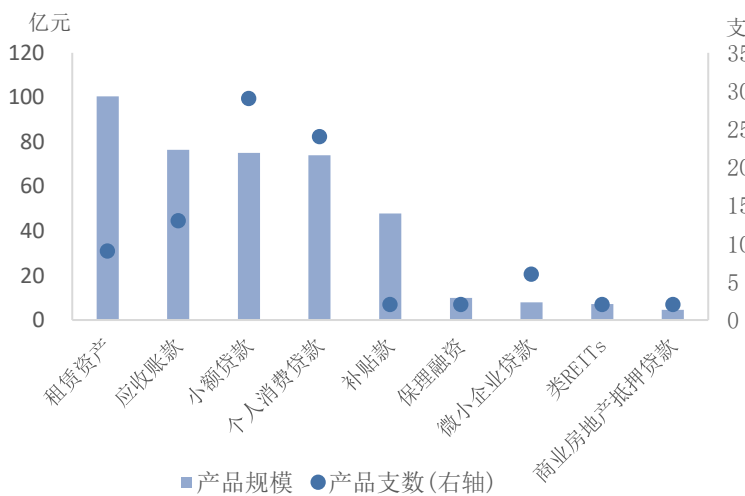
交易商协会ABN: 共发行35期, 规模共403.35亿元, 较上月大幅增长138%; 披露信用级别的优先级产品票面利率从1.60%至3.05%不等

无次级产品共9期, 占比为四分之一, 较上期有所下降; 其余产品次级分层比例从0.14%到25%不等



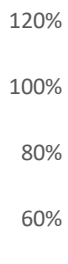
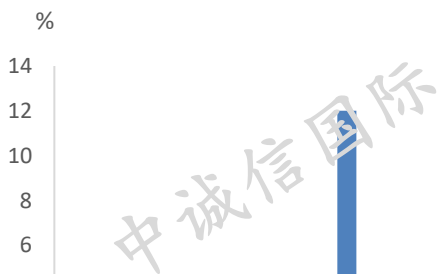
本期租赁资产类产品发行规模最大, 应收账款类、小额贷款类、个人消费贷款类产品发行规模也较大, 类REITs等产品发行规模较小

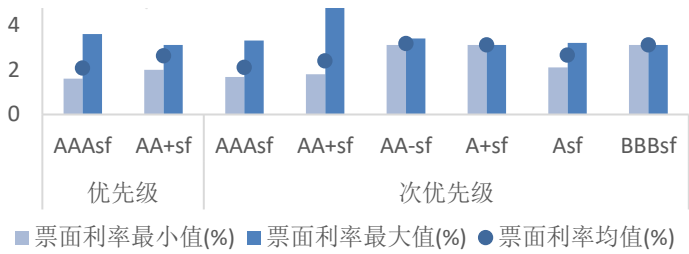
本期租赁资产类产品平均发行成本最高, 保理融资类和补贴款类等类别产品发行成本相对较低



交易所ABS: 共发行132期, 规模较上月翻倍至1201.44亿元; 优先级信用级别涵盖AAAsf和AA+sf级, 票面利率从1.60%到3.60%不等

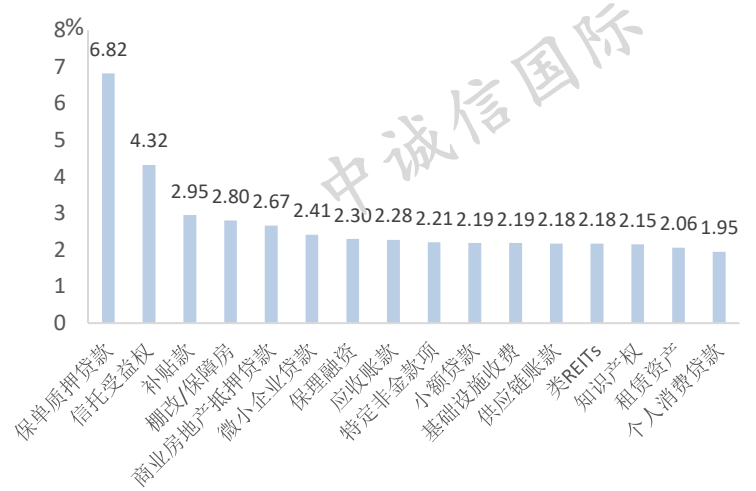
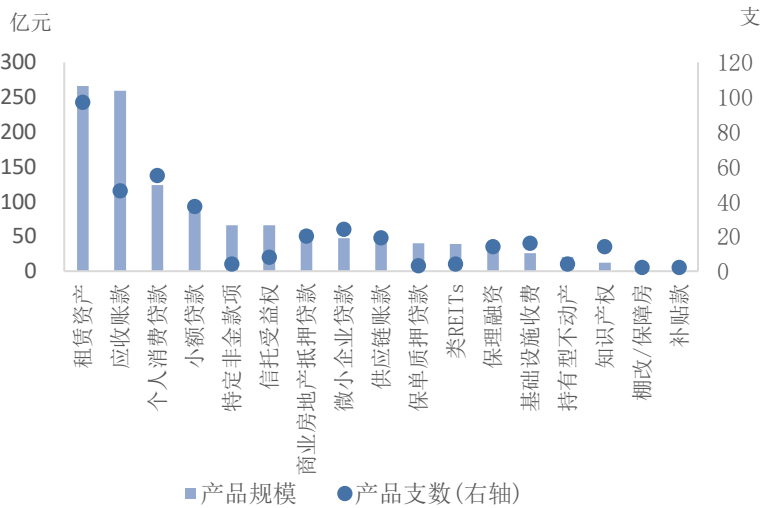
本期有4期私募REITs发行, 无次级产品共6期, 占比小幅下降至5%; 其余产品次级分层比例从0.02%到31%不等, 不同产品差异较大





本期租赁资产、应收账款等类别产品发行规模相对较高；而棚改/保障房、补贴款等部分产品发行规模处于较低水平

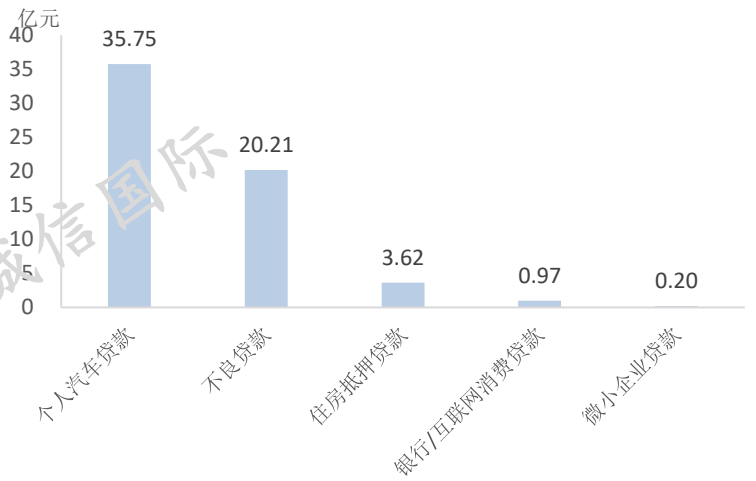
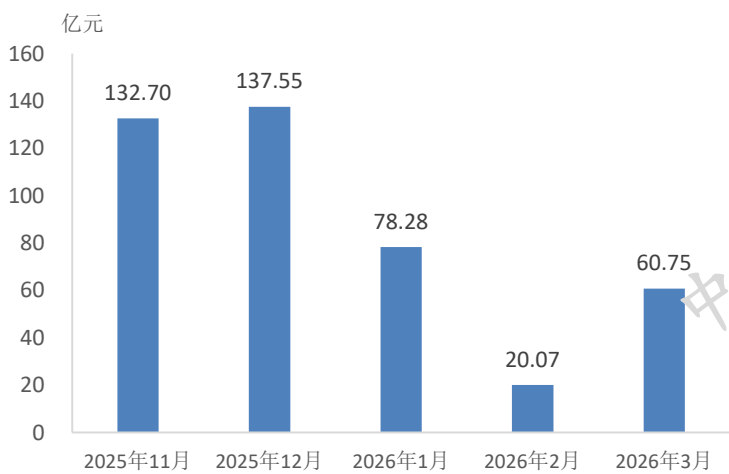
本期保单质押贷款类产品平均发行成本最高且显著高于其他类别产品；其余产品中信托受益权类产品平均发行成本也相对较高



三、二级市场：ABS产品交投活跃度提升，消费贷款类、类REITs类产品交易规模相对较大

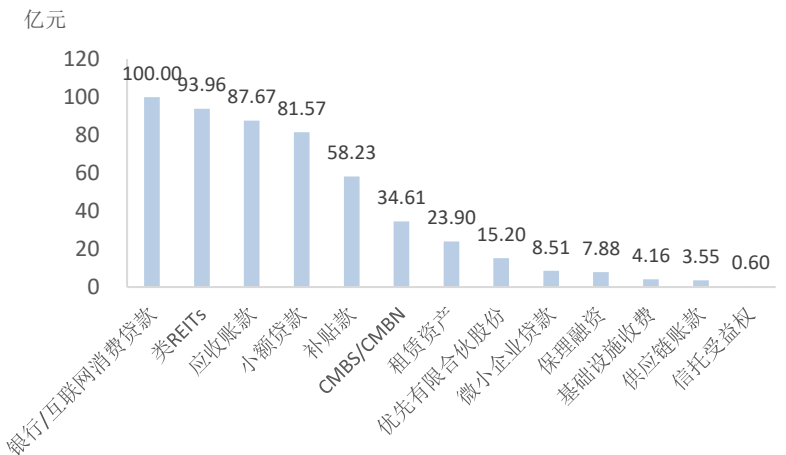
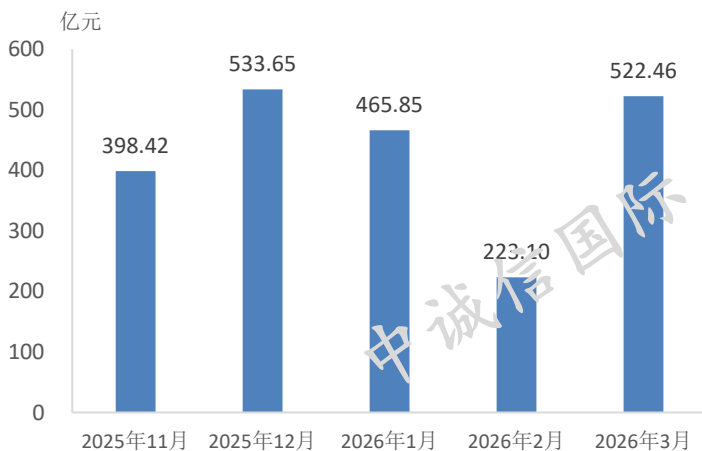
银行间市场ABS：共成交60.75亿元，交投热度大幅提升

其中个人汽车贷款、不良贷款类产品成交规模较大，其余产品交投规模均处于较低水平



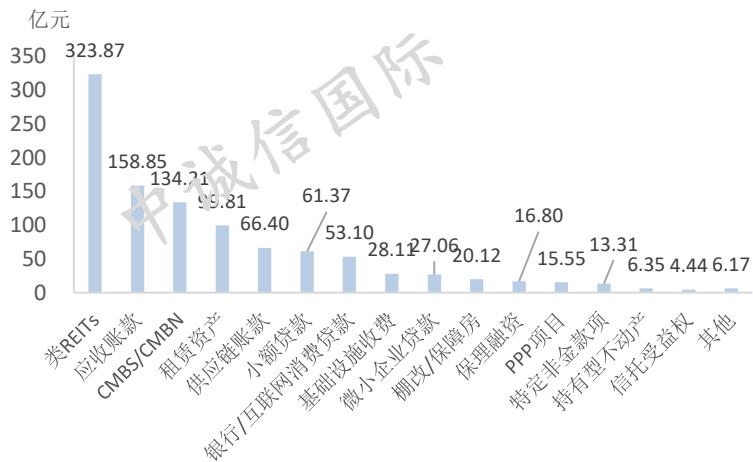
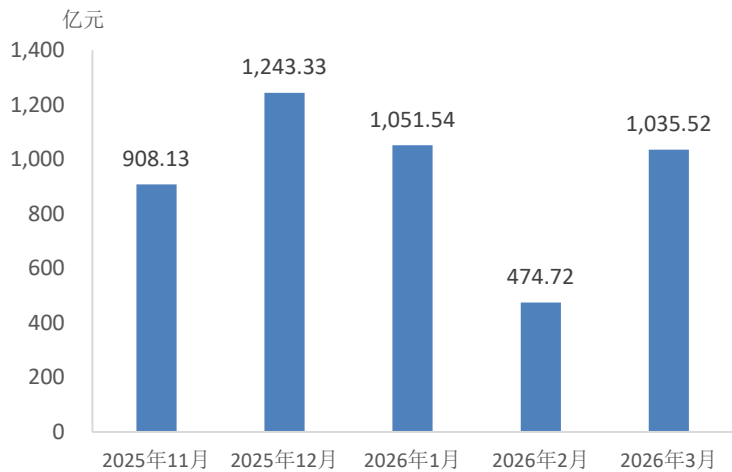
交易商协会ABN：共成交522.46亿元，成交规模较上期翻倍

本期银行/互联网消费贷款、类REITs、应收账款等类别产品成交相对活跃，不同产品成交活跃度差异较大



交易所ABS: 共成交1035.52亿元, 交易规模较上月增加118%;
上交所、深交所分别成交849.57亿元和185.95亿元

交易所ABS产品基础资产类型较多, 其中类REITs、应收账款、
CMBS/CMBN等类别产品成交规模较大



数据来源: Wind, CNABS, 中诚信国际研究院整理

作者:
中诚信国际 研究院
卢菱歌 lglu@ccxi.com.cn
谭 畅 chtan@ccxi.com.cn

中诚信国际研究院 院长
袁海霞 hxyuan@ccxi.com.cn



欢迎关注“中诚信研究”公众号