

中航证券 REITS 跟踪月报

2026年3月

报告摘要

- ◆ 3月 REITs 整体跑赢大类资产
- ◆ 2026年3月（截至31日），中证 REITs（收盘）指数-2.51%，强于上证综指的-6.51%，强于深证成指的-7.02%；中证 REITs 全收益指数-2.45%，强于上证综指，强于深证成指。

- ◆ REITs 交易数据环比上升

截至2026年3月31日，中证 REITs 全收益指数成交额和成交量环比均有所上升。3月实现成交额70.57亿元，较2026年2月份成交额增加了24.94亿元，环比增加54.67%，同比减少31.32%；中证 REITs 全收益指数成交量为1587.11万手，较2026年2月份成交量增加了527.17万手，环比增加49.74%，同比减少29.08%。

- ◆ 各类型 REITs 均表现不佳

10类 REITs 中，2026年3月，除水利设施 REITs 和市政设施 REITs 无相关指数外，其余类别指数涨跌幅分别为：园区基础设施 REITs 指数-3.95%、交通基础设施 REITs 指数-1.04%、仓储物流 REITs 指数-5.69%、消费基础设施 REITs 指数-2.24%、保障性租赁住房 REITs 指数-2.37%、能源基础设施 REITs 指数-0.57%、生态环保 REITs 指数-0.03%、新型基础设施 REITs 指数-3.60%。

- ◆ 重要事件

1、首批商业不动产 REITs 集中收到审核问询

3月3日，首批申报的6单商业不动产 REITs 项目：上海地产、锦江、唯品会、凯德、保利发展、华住集中收到交易所反馈意见。监管部门重点关注资产质量、合规性、收益稳定性及治理机制，6个项目均被要求补充披露回收资金的具体用途。对已上市的同平台基础设施公募 REITs（如唯品会、凯德），要求管理人说明定位差异，防范同业竞争风险。此次审核体现了“严而有度、严而有方、严而有效”的监管导向。

2、首单隧道 REIT 获批，2026年首发落地

主要数据

上证指数	4027.20
沪深300	4685.24
深证成指	14498.45

主要指数走势图



作者

刘庆东 分析师
SAC执业证书: S0640520030001
联系电话: 010-59219572
邮箱: liuqd@avicsec.com

相关研究报告

3月制造业PMI重回荣枯线之上 —2026-04-06
中航证券 REITs 跟踪月报-2026年2月 —
2026-03-18
外贸实现强劲开局，进出口数据同比大增—
2026年1、2月进出口数据点评 —2026-03-17

113月16日，上海隧道工程股份有限公司（证券代码：600820）发布公告称，其发起的“东方红隧道股份高速公路封闭式基础设施证券投资基金”获得中国证监会准予注册批复（证监许可〔2026〕480号），基金合同期限为15年，募集份额总额为10亿份。该产品是国内首单以越江隧道为底层资产的公募REITs，底层资产为钱江隧道。上海隧道工程股份有限公司董事会就此发布了正式进展公告。

3、证监会明确REITs发展方向：推动纳入沪深港通

3月31日，国际资本市场协会（ICMA）2026年中国债务资本市场年度会议在京举行。中国证监会债券监管司副司长黄建山在主题演讲中表示，证监会将稳步推进商业不动产REITs试点，并将推动将REITs纳入沪深港通标的范围。截至2025年末，公募REITs已发行78只，合计募集资金超过2000亿元。

◆ 核心观点

2026年3月，中证REITs收盘指数下跌2.51%，中证REITs全收益指数下跌2.45%，均显著强于同期上证综指（下跌6.51%）和深证成指（下跌7.02%）。从大类资产表现来看，当月中证REITs相关指数跑赢深证成指、中证转债等品类，但跑输南华商品指数，整体在大类资产配置中展现出一定的相对优势，3月我国REITs市场整体保持稳定运行，上市基金数量未发生变化，总市值及流通市值维持合理规模，整体呈现震荡调整态势。

整体表现来看，REITs板块相对抗跌，显著优于同期A股主要指数，在大类资产配置中展现出一定的防御属性，但相较于部分商品类资产仍有差距，整体走势受市场宏观环境、资金配置节奏及行业基本面共同影响。部分典型产权类REITs对利率波动较为敏感，无风险利率以10年期国债收益率为代表，当前并未出现明显边际上行的实际态势，2026年1-2月10年期国债收益率月度均值均为1.81%，3月为1.85%，整体保持平稳。从市场展望来看，受地缘政治冲突引发国际油价剧烈上行、美联储降息预期受挫的外部影响，国内面临一定输入性通胀风险，这一情况进一步挤压了国内货币政策的宽松空间，导致市场降息预期有所下降，一定程度上压制了10年期国债收益率的下行空间，甚至催生其上行风险，进而间接对部分REITs的估值形成压制。交易活跃度方面，当月市场成交情况较上月有所改善，成交量与成交额均实现环比提升，反映出市场参与热情有所回暖，但同比仍存在回落，体现出当前资金对REITs板块的配置态度整体偏谨慎，未出现大规模资金流入或流出的情况。板块分化是本月REITs市场最突出的特征，不同类型及不同底层资产的REITs表现差异明显。其中，具备稳定现金流

优势的品类调整幅度较小，部分基金实现上涨，展现出较强的韧性；而部分产权类品类受行业供需格局、利率波动及运营压力等因素影响，调整幅度相对较大，多只基金呈现下跌态势。从市场运行背景来看，当月宏观经济相关景气指标呈现边际改善，部分行业逐步进入修复通道，为对应类型 REITs 的运营提供了一定支撑，但同时部分行业仍面临供需失衡、运营成本上升等问题，叠加利率波动带来的估值压力，市场对各类 REITs 的现金流稳定性预期趋于理性，定价更趋精细化，资金逐步向核心区域、优质底层资产聚集。

整体而言，3 月 REITs 市场呈现整体调整、相对抗跌、分化显著的核心特征，一定程度上也反映出市场情绪及资金配置的谨慎态度。随着 REITs 市场试点的持续推进，底层资产类型不断丰富，长期发展具备支撑，但短期仍需关注行业基本面变化、利率波动及市场情绪带来的潜在影响。

投资策略上，我们认为筛选思路上适合采取稳中有进的原则，即选取 REITs 基金以稳定现金流为优先，在稳定的现金流之外，综合考量基本面预期变化，可选取价格弹性较大的板块，以期在分红之外，博取市场上涨收益。综合考虑 REITs 的资产特性，应秉持长期配置、获取稳定现金流的逻辑。

站在当前时点，我们认为可优先考虑对以下类型 REITs 予以关注：

1. 交通基础设施 REITs 在春节出行高峰与节后货运恢复的交替支撑下，现金流波动相对可控。交通基础设施具有一定的垄断性和刚需属性，具备较强的稳定性。在区域经济增速分化的背景下，该板块已呈现显著结构性差异，部分路产因所在地产业升级不及预期，车流量增速放缓，导致板块整体表现平淡。展望后续，在“十五五”规划将区域协调发展列为重点、政策首次将智能交通纳入 REITs 清单的背景下，核心城市群的战略资产配置价值凸显，已部署智慧化系统的路产有望通过技术溢价提升估值，具备区域垄断地位且运营效率领先的项目将重新验证其防御价值。

2. 仓储物流 REITs 受春节快递业务量剧烈波动及节后恢复偏慢影响，同时供给过剩担忧仍在。但板块内部分化，部分仓储项目表现相对坚挺。从行业趋势看，直播电商、即时零售等新业态对高标仓和冷链需求持续旺盛，政策层面将现代流通体系和产业链供应链安全作为重点，常态化发行机制下预计 2026 年将有更多一线及新一线城市的枢纽节点项目入市，为市场注入优质增量。

3. 消费基础设施 REITs。虽然节前促销透支节后需求，居民消费意愿恢复仍需时间。但主力资金对该板块关注度未减，部分受益于客流回升的项目表现突出。政策层面，商务部等部门明确支持绿色消费领域发行 REITs，为

板块提供催化剂。若后续社零数据持续改善，电影院、儿童乐园等体验式业态复苏有望提升购物中心盈利能力，估值仍有提升空间。

4.新型基础设施 REITs。在“东数西算”及“数字经济”国家战略与 AI 算力需求爆发的双重催化，数据中心、智算中心等兼具政策红利、高成长性、稀缺赛道三大特征。随着顶层设计明确将数据中心纳入 REITs 资产范围，项目现金流随算力租赁需求同步扩张，租金与出租率呈量价齐升态势，有望持续享受估值溢价。

正文目录

一、 本月 REITs 市场概览	7
(一) REITs 基金月度行情	7
(二) REITs 基金月度成交情况	8
二、 分类型 REITs 市场概览.....	8
(一) 园区基础设施 REITs 月度行情.....	10
(二) 交通基础设施 REITs 月度行情.....	11
(三) 仓储物流 REITs 月度行情.....	12
(四) 消费基础设施 REITs 月度行情.....	13
(五) 保障性租赁住房 REITs 月度行情.....	14
(六) 其他 REITs 月度行情.....	15
三、 重要事件及市场动态	17
(一) 重要事件.....	17
1、 首批商业不动产 REITs 集中收到审核问询.....	17
2、 首单隧道 REIT 获批，2026 年首发落地.....	17
3、 证监会明确 REITs 发展方向：推动纳入沪深港通.....	17
四、 核心观点.....	18
五、 风险提示.....	19

图表目录

图 1 中证 REITs 指数、中证 REITs 全收益指数和部分指数走势.....	7
图 2 中证 REITs 全收益指数成交额及成交量情况.....	8
图 3 各类型 REITs 指数走势情况.....	9
表 1 大类资产行情表现	7
表 2 10 类 REITs 估值情况	9
表 3 园区基础设施 REITs 基金月度行情	10
表 4 园区基础设施 REITs 基金月度估值情况 (%)	11
表 5 交通基础设施 REITs 基金月度行情	11
表 6 交通基础设施 REITs 基金月度估值情况 (%)	12
表 7 仓储物流 REITs 基金月度行情	13
表 8 仓储物流 REITs 基金月度估值情况 (%)	13
表 9 消费基础设施 REITs 基金月度行情	14
表 10 消费基础设施 REITs 基金月度估值情况 (%)	14
表 11 保障性租赁住房 REITs 基金月度行情.....	15
表 12 保障性租赁住房 REITs 基金月度估值情况 (%)	15
表 13 其他 REITs 基金月度行情	15
表 14 其他 REITs 基金月度估值情况 (%)	16

一、本月 REITs 市场概览

截至 2026 年 3 月 31 日，市场共有上市 REITs 基金 79 只，数量不变，总市值合计 2213.36 亿元，流通总市值 1261.75 亿元，流通总市值占比为 57.01%。

(一) REITs 基金月度行情

2026 年 3 月，中证 REITs（收盘）指数-2.51%，强于上证综指的-6.51%，强于深证成指的-7.02%；中证 REITs 全收益指数-2.45%，强于上证综指，强于深证成指。从大类资产角度来看，3 月中证 REITs 指数和中证 REITs 全收益指数跑赢深证成指、中证转债，跑输南华商品指数。

REITs 基金中，涨跌幅前五名为：招商高速公路 REIT (+4.03%)、华夏越秀高速 REIT (+2.58%)、嘉实中国电建清洁能源 REIT (+1.74%)、工银河北高速 REIT (+1.58%)、华夏特变电工新能源 REIT (+0.98%)；

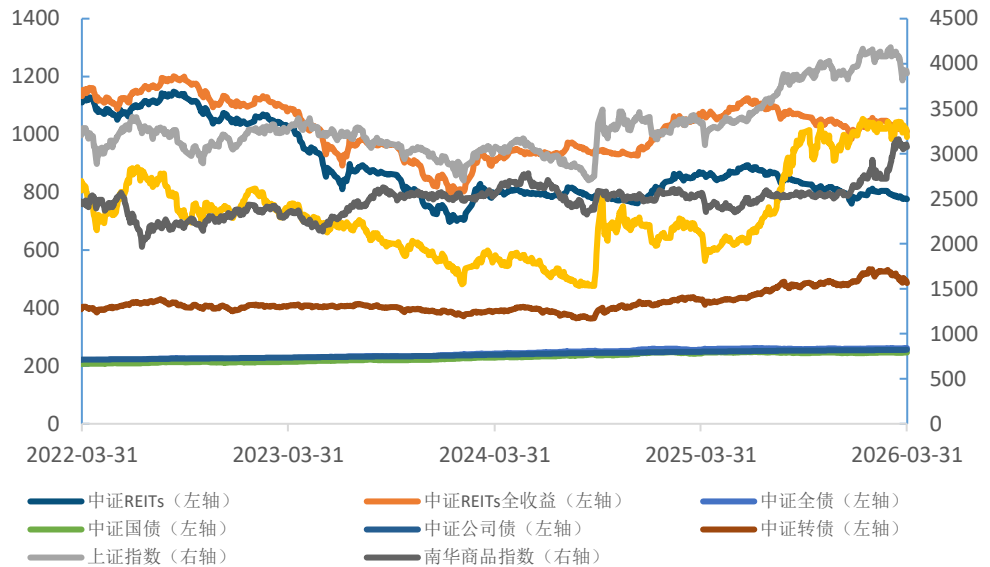
REITs 基金中，涨跌幅后五名为：南方顺丰物流 REIT (-10.49%)、华夏合肥高新 REIT (-9.92%)、中金普洛斯 REIT (-9.86%)、华安张江产业园 REIT (-6.99%)、中金重庆两江 REIT (-6.70%)。

表1 大类资产行情表现

指数	代码	近一周涨跌幅	30日涨跌幅	60日涨跌幅	250日涨跌幅
中证REITs(收盘)	932006.CSI	-0.83%	-2.51%	2.32%	-8.45%
中证REITs全收益	932047.CSI	-0.83%	-2.45%	3.00%	-3.17%
上证指数	000001.SH	-1.09%	-6.51%	-0.16%	14.23%
深证成指	399001.SZ	-0.76%	-7.02%	2.93%	25.58%
中证全债	h11001.CSI	0.12%	0.30%	0.62%	2.61%
中证国债	h11006.CSI	0.16%	0.10%	0.29%	1.79%
中证公司债	000923.CSI	0.06%	0.26%	0.70%	2.77%
中证转债	000832.CSI	1.28%	-7.41%	2.47%	13.97%
南华商品指数	NH0100.NHF	-0.25%	9.02%	18.33%	21.21%
COMEX黄金	GC.CMX	-1.86%	-11.07%	2.36%	42.52%
ICE布油	B.IPE	-0.11%	47.71%	74.96%	69.20%

资料来源：Wind、中航证券研究所（注：涨跌幅统计截止日为 3 月 31 日）

图1 中证 REITs 指数、中证 REITs 全收益指数和部分指数走势

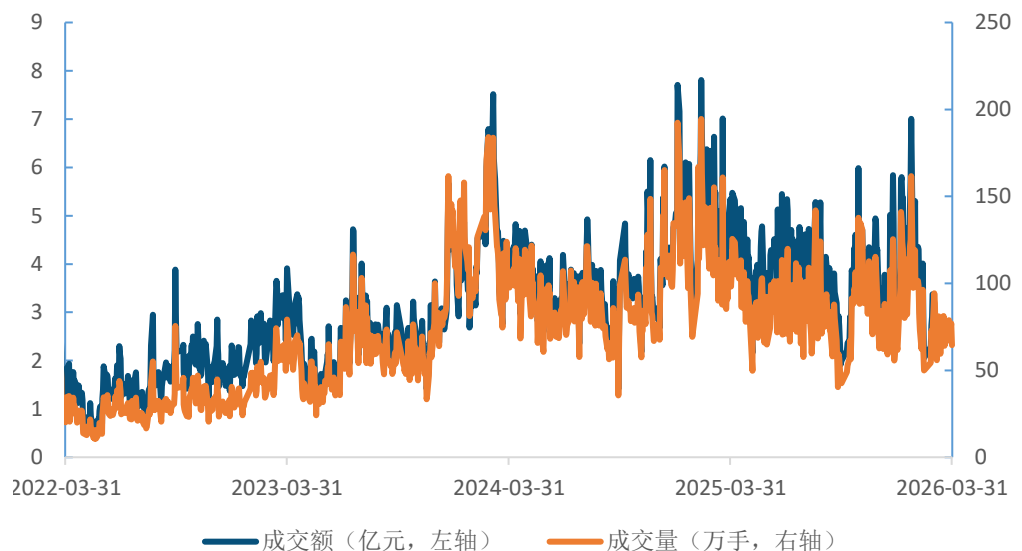


资料来源：Wind、中航证券研究所

(二) REITs 基金月度成交情况

截至 2026 年 3 月 31 日，中证 REITs 全收益指数成交额和成交量环比均有所上升。3 月实现成交额 70.57 亿元，较 2026 年 2 月份成交额增加了 24.94 亿元，环比增加 54.67%，同比减少 31.32%；中证 REITs 全收益指数成交量为 1587.11 万手，较 2026 年 2 月份成交量增加了 527.17 万手，环比增加 49.74%，同比减少 29.08%。

图2 中证 REITs 全收益指数成交额及成交量情况



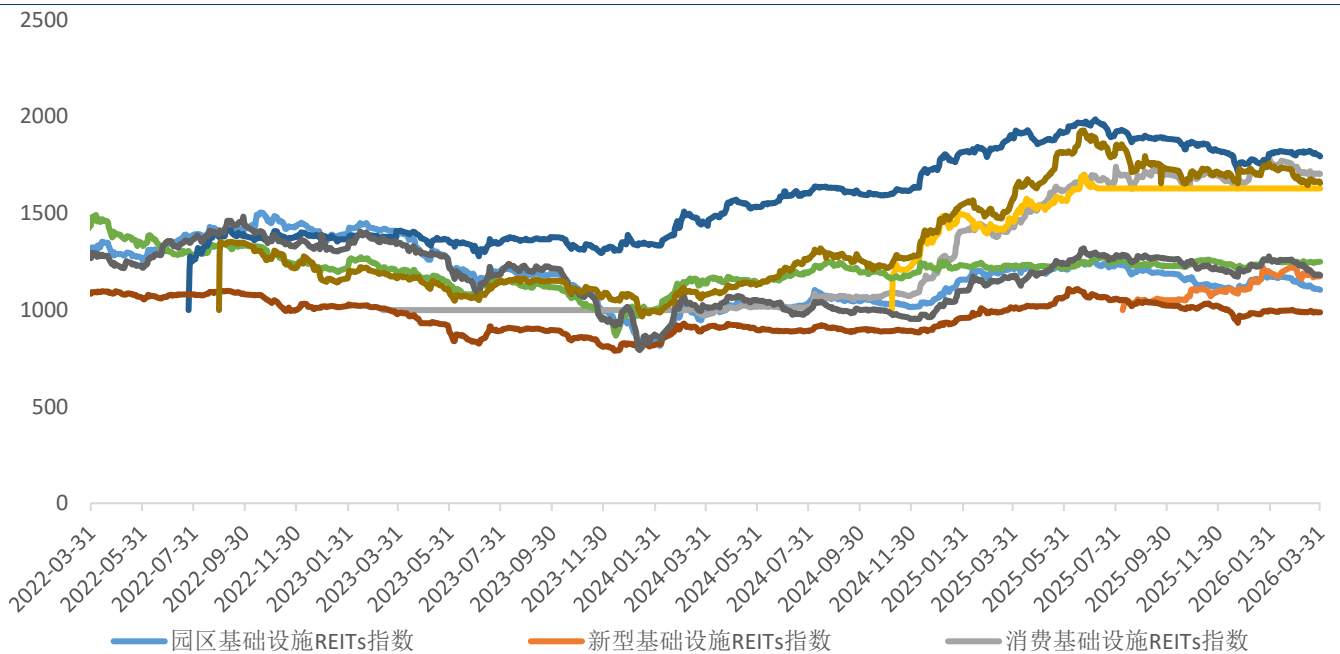
资料来源：Wind、中航证券研究所

二、分类型 REITs 市场概览

我国当前已上市的 REITs 基金从项目属性上可分为产权类和特许经营权类两大

类，从底层资产上可分为十个大类别，分别为园区基础设施 REITs、交通基础设施 REITs、仓储物流 REITs、消费基础设施 REITs、保障性租赁住房 REITs、能源基础设施 REITs、生态环保 REITs、水利设施 REITs、市政设施 REITs 和新型基础设施 REITs。

10 类 REITs 中，2026 年 3 月，除水利设施 REITs 和市政设施 REITs 无相关指数外，其余类别指数涨跌幅分别为：园区基础设施 REITs 指数-3.95%、交通基础设施 REITs 指数-1.04%、仓储物流 REITs 指数-5.69%、消费基础设施 REITs 指数-2.24%、保障性租赁住房 REITs 指数-2.37%、能源基础设施 REITs 指数-0.57%、生态环保 REITs 指数-0.03%、新型基础设施 REITs 指数-3.60%。整体来看，本月 79 只 REITs 基金中，有 11 只基金实现上涨。

图3 各类型 REITs 指数走势情况


资料来源：Wind、中航证券研究所

表2 10 类 REITs 估值情况

资产类型	收盘价 (元)	中证 REITs 估值 (元)	中证 ABS 估值 (元)	PV 乘数	中证 ABS 估值收益率	中证 REITs 估值收益率
园区基础设施	2.98	2.98	2.95	1.00	6.78	5.56
交通基础设施	6.65	6.65	7.48	0.92	7.55	6.21
仓储物流	3.64	3.64	3.33	1.12	7.75	5.47
消费基础设施	5.03	4.99	3.98	1.31	7.28	2.55
保障性租赁住房	3.57	3.57	2.55	1.41	6.34	3.78
能源基础设施	6.60	6.60	5.35	1.28	7.69	2.66
生态环保	7.89	7.89	6.39	1.27	7.16	2.67
水利设施	3.90	3.90	2.63	1.48	6.95	2.41
市政设施	11.02	11.02	6.96	1.58	7.84	2.47

新型基础设施	5.72	5.72	3.08	1.86	7.73	2.64
--------	------	------	------	------	------	------

资料来源：Wind、中航证券研究所

(一) 园区基础设施 REITs 月度行情

截止 2026 年 3 月 31 日，园区基础设施 REITs 合计拥有基金 20 只，总市值为 358.36 亿元，流通市值为 211.89 亿元，流通市值占比为 59.13%；涨跌幅方面，3 月国泰君安东久新经济 REIT 本月涨幅最大 (-1.70%)，华夏合肥高新 REIT 本月跌幅最大 (-9.92%)；交易数据方面，国泰君安东久新经济 REIT 月平均换手率最高 (0.42%)，中金联东科创 REIT 月平均换手率最低 (0.08%)。

园区基础设施 REITs 在 2026 年 3 月整体下跌 3.95%，在各类 REITs 中涨跌幅排名第 7 位，仅优于仓储物流 REITs，板块内 20 只基金全部收跌。长期来看，园区基础设施 REITs 的底层资产价值更应立足于政策导向与产业结构演进的确切趋势。

“十五五”规划围绕产业升级与区域协调发展作出系统部署，明确提出加快建设现代化产业体系、推动制造业高端化智能化绿色化发展、培育壮大新兴产业和未来产业，同时优化区域经济布局，深入实施区域协调发展战略，着力打造高质量发展动力源、促进产业有序转移与国土空间格局优化。上述政策部署方向清晰、任务具体，为园区类资产的中长期需求奠定了较为稳固的预期基础，市场对“十五五”期间产业升级与区域发展政策落地的信心有望逐步增强。此外，2026 年 3 月制造业 PMI 回升至 50.4%，重返扩张区间，这一变化虽不构成短期行情归因，但从侧面印证了产业活动的潜在韧性，或为园区资产长期价值提供更具持续性的基本面支撑，市场信心有望稳步积聚。

表3 园区基础设施 REITs 基金月度行情

资产类型↓	证券代码	证券简称	REITs 上市日期	资产名称	原始权益人企业性质	截至本月末总市值 (亿元)	截至本月末流通市值 (亿元)	收盘价月涨跌 (元)	月平均换手率 (%)	合计市值 (亿元)	合计流通市值 (亿元)	流通市值占比 (%)
园区基础设施	180101.SZ	博时蛇口产业园REIT	2021-06-21	万海大厦	央企国有企业	26.90	20.03	-0.09	0.20	358.36	211.89	59.13
	180102.SZ	华夏合肥高新REIT	2022-10-10	高新君道资产	地方国有企业	10.11	8.08	-0.16	0.37			
	180103.SZ	华夏和达高科REIT	2022-12-27	孵化器项目	地方国有企业	10.37	8.29	-0.09	0.17			
	180105.SZ	易方达广开产业园REIT	2024-09-23	创新大厦园区	地方国有企业	13.84	8.99	-0.04	0.09			
	180106.SZ	广发成都高投产业园REIT	2024-12-19	天府软件园一期	地方国有企业	13.44	8.87	-0.12	0.25			
	508000.SH	华安张江产业园REIT	2021-06-21	张江光大园项目	地方国有企业	22.88	16.52	-0.18	0.24			
	508003.SH	中金联东科创REIT	2024-11-05	北京大兴科创产业园	民营企业	19.24	12.68	-0.08	0.08			
	508010.SH	中金重庆两江REIT	2024-12-11	凤凰座项目	地方国有企业	11.58	5.90	-0.21	0.31			
	508012.SH	招商科创REIT	2024-12-31	固定路1号楼	其他企业	8.64	5.57	-0.17	0.16			
	508019.SH	中金湖北科技光谷REIT	2023-06-30	光谷软件园A1-A7栋	地方国有企业	10.44	6.89	-0.11	0.21			
	508021.SH	国泰君安临港创新产业园REIT	2022-10-13	康桥项目	地方国有企业	25.64	12.03	-0.10	0.22			
	508022.SH	博时津开产业园REIT	2024-09-19	大陆汽车厂房产业园	地方国有企业	17.34	11.44	-0.15	0.25			
	508027.SH	东吴苏园产业REIT	2021-06-21	2.5产业园一期、二期项目	地方国有企业	24.56	19.55	-0.12	0.20			
	508039.SH	创金合信首农REIT	2025-07-25	中关村移动智能服务创新园(首农元中心)	地方国有企业	49.47	14.84	-0.10	0.31			
	508080.SH	中金办庄产业园REIT	2025-06-26	N12项目	地方国有企业	15.04	4.51	-0.09	0.24			
	508088.SH	国泰君安东久新经济REIT	2022-10-14	东久(常州)智造园	商独资企业	24.04	15.52	-0.07	0.42			
	508092.SH	华夏金隅智造工场REIT	2025-02-26	金隅智造工场产权一期项目	地方国有企业	15.63	10.16	-0.13	0.20			
	508097.SH	华泰南京建邺REIT	2024-12-03	国际研发总部园	地方国有企业	10.93	4.82	-0.13	0.30			
	508029.SH	中信建投沈阳国际软件园REIT	2025-11-06	昂立信息园A、B座	民营企业	10.80	3.24	-0.09	0.23			
	508099.SH	建信中关村REIT	2021-12-17	孵化加速器项目	地方国有企业	17.46	13.94	-0.05	0.19			

资料来源：Wind、中航证券研究所

表4 园区基础设施 REITs 基金月度估值情况 (%)

资产类型	证券代码	证券简称	上市日期	收盘价 (元)	中证REITs 估值 (元)	中证ABS估 值 (元)	PV乘数	中证ABS估 值收益率	中证REITs估 值收益率
园区基础设施	180101.SZ	博时蛇口产业园REIT	2021-06-21	1.89	1.89	2.14	0.89	5.89	7.30
	180102.SZ	华夏合肥高新REIT	2022-10-10	1.44	1.44	1.97	0.73	6.68	8.39
	180103.SZ	华夏和达高科REIT	2022-12-27	2.07	2.07	2.85	0.73	6.68	7.54
	180105.SZ	易方达广开产业园REIT	2024-09-23	1.73	1.73	2.56	0.68	6.43	9.98
	180106.SZ	广发成都高投产业园REIT	2024-12-19	3.36	3.36	3.35	1.00	6.55	4.51
	508000.SH	华安张江产业园REIT	2021-06-21	2.38	2.38	2.98	0.80	6.18	6.65
	508003.SH	中金联东科创REIT	2024-11-05	3.85	3.85	3.48	1.10	7.73	5.57
	508010.SH	中金重庆两江REIT	2024-12-11	2.90	2.90	2.77	1.04	6.69	5.05
	508012.SH	招商科创REIT	2024-12-31	2.88	2.88	3.51	0.82	6.16	6.22
	508019.SH	中金湖北科技光谷REIT	2023-06-30	1.74	1.74	2.46	0.71	6.68	9.13
	508021.SH	国泰君安临港创新产业园REIT	2022-10-13	4.35	4.36	4.26	1.02	6.92	5.37
	508022.SH	博时津开产业园REIT	2024-09-19	3.47	3.47	2.62	1.33	8.27	3.25
	508027.SH	东吴苏园产业REIT	2021-06-21	2.73	2.73	3.39	0.81	5.94	7.53
	508039.SH	创金合信普农REIT	2025-07-25	4.95	4.95	3.18	1.55	6.58	-0.21
	508080.SH	中金亦庄产业园REIT	2025-06-26	3.76	3.76	2.61	1.44	7.44	1.28
	508088.SH	国泰君安东久新经济REIT	2022-10-14	3.88	3.88	2.95	1.32	7.90	5.70
	508092.SH	华夏金隅智造工场REIT	2025-02-26	3.91	3.91	2.95	1.32	6.76	1.54
	508097.SH	华泰南京建邺REIT	2024-12-03	2.73	2.73	2.79	0.98	6.51	5.33
	508029.SH	中信建投沈阳国际软件园REIT	2025-11-06	3.60	3.60	3.52	1.02	7.44	5.45
	508099.SH	建信中关村REIT	2021-12-17	1.94	1.94	2.65	0.73	6.20	5.52

资料来源：Wind、中航证券研究所

(二) 交通基础设施 REITs 月度行情

截止 2026 年 3 月 31 日，交通基础设施 REITs 合计拥有基金 13 只，总市值为 539.51 亿元，流通市值为 318.37 亿元，流通市值占比为 59.01%；涨跌幅方面，3 月招商高速公路 REIT 本月涨幅最大 (+4.03%)，华夏南京交通高速公路 REIT 本月跌幅最大 (-5.95%)；交易数据方面，华泰江苏交控 REIT 月平均换手率最高 (0.74%)，工银河北高速 REIT 月平均换手率最低 (0.14%)。

交通基础设施 REITs 在 2026 年 3 月下跌 1.04%，在各类 REITs 中涨跌幅排名第 3 位，跑赢中证 REITs (收盘) 和中证 REITs 全收益指数，防御属性有所显现。长期来看，交通基础设施 REITs 的核心价值在于特许经营权类资产特有的现金流稳定性与相对可观的分派率水平。高速公路等底层资产运营具有较强的抗周期特征，车流量与通行费收入通常随宏观经济保持平稳增长，不易受短期景气波动的大幅冲击。这一属性使得板块整体呈现基本面稳健、走势偏防御的运行特征，在组合配置中具备一定的压舱石作用。3 月货运物流数据延续节后修复态势，高速公路货车通行量稳步回升，进一步印证了底层资产运营的常态化韧性。

交通基础设施 13 只基金中，月度下跌的基金有 7 只，月度上涨的基金有 6 只，分别表现为招商高速公路 REIT (+4.03%)、华夏越秀高速 REIT (+2.58%)、工银河北高速 REIT(+1.58%)、平安广州广河 REIT(+0.92%)、华泰江苏交控 REIT(+0.68%)、华夏中国交建 REIT (+0.29%)。

表5 交通基础设施 REITs 基金月度行情

资产类型	证券代码	证券简称	REITs上市日期	资产名称	原始权益人企业性质	截至本月末总市值(亿元)	截至本月末流通市值(亿元)	收盘价(元)	月平均换手率(%)	合计市值(亿元)	合计流通市值(亿元)	流通市值占比(%)	
交通基础设施	180201.SZ	平安广州广河REIT	2021-06-21	广州至河源高速公路广州段项目	方国有企业	57.01	45.50	0.07	0.25	539.51	318.37	59.01	
	180202.SZ	华夏越秀高速REIT	2021-12-14	汉孝高速公路主线项目	方国有企业	16.45	11.20	0.14	0.53				
	180203.SZ	招商高速公路REIT	2024-11-21	安徽亳阜高速公路项目	央国有企业	37.65	26.73	0.29	0.16				
	508001.SH	浙商沪杭甬REIT	2021-06-21	杭徽高速公路(浙江段)昌昱段、汪江段	方国有企业	28.18	22.47	-0.20	0.26				
	508007.SH	中金山东高速REIT	2023-10-27	鄞甬高速项目	方国有企业	28.39	13.34	-0.03	0.37				
	508008.SH	国金中国铁建REIT	2022-07-08	渝遂高速(重庆段)项目	央国有企业	41.26	24.72	-0.20	0.34				
	508009.SH	中金安徽交控REIT	2022-11-22	沿江高速公路芜湖(张韩)至安庆(大渡口)段	方国有企业	63.11	50.46	-0.38	0.25				
	508018.SH	华夏中国交建REIT	2022-04-28	又至深圳高速公路嘉鱼至通城段及其附属设施	央国有企业	55.10	43.37	0.02	0.30				
	508033.SH	易方达深高速REIT	2024-03-29	益常高速公路项目	方国有企业	19.01	11.39	-0.082	0.51				
	508036.SH	平安宁波交投REIT	2024-12-26	杭州湾跨海大桥	方国有企业	87.00	17.26	-0.28	0.20				
	508066.SH	华泰江苏交控REIT	2022-11-15	沪苏浙高速公路	方国有企业	24.92	19.93	0.04	0.74				
	508069.SH	华夏南京交通高速公路REIT	2024-11-01	南京绕城高速公路东南段	方国有企业	30.58	7.68	-0.39	0.17				
	508086.SH	工银河北高速REIT	2024-06-28	大王店枢纽互通至冀晋界段	项目	方国有企业	50.88	24.33	0.08				0.14

资料来源：Wind、中航证券研究所

表6 交通基础设施 REITs 基金月度估值情况 (%)

资产类型	证券代码	证券简称	上市日期	收盘价(元)	中证REITs估值(元)	中证ABS估值(元)	PV乘数	中证ABS估值收益率	中证REITs估值收益率
交通基础设施	180201.SZ	平安广州广河REIT	2021-06-21	8.14	8.14	12.00	0.68	7.00	11.12
	180202.SZ	华夏越秀高速REIT	2021-12-14	5.48	5.48	7.32	0.75	7.36	5.94
	180203.SZ	招商高速公路REIT	2024-11-21	7.53	7.53	7.40	1.02	7.69	4.50
	508001.SH	浙商沪杭甬REIT	2021-06-21	5.64	5.64	6.83	0.83	6.43	8.33
	508007.SH	中金山东高速REIT	2023-10-27	7.10	7.10	6.55	1.08	7.73	5.73
	508008.SH	国金中国铁建REIT	2022-07-08	8.25	8.25	8.03	1.03	6.83	4.90
	508009.SH	中金安徽交控REIT	2022-11-22	6.31	6.31	9.10	0.69	7.07	9.12
	508018.SH	华夏中国交建REIT	2022-04-28	5.51	5.51	9.17	0.60	7.14	9.80
	508033.SH	易方达深高速REIT	2024-03-29	6.34	6.34	6.00	1.06	9.02	4.68
	508036.SH	平安宁波交投REIT	2024-12-26	8.70	8.70	7.85	1.11	10.04	1.19
	508066.SH	华泰江苏交控REIT	2022-11-15	6.23	6.23	6.22	1.00	6.61	5.76
	508069.SH	华夏南京交通高速公路REIT	2024-11-01	6.12	6.12	5.56	1.10	7.11	3.17
	508086.SH	工银河北高速REIT	2024-06-28	5.09	5.09	5.16	0.99	8.16	6.47

资料来源：Wind、中航证券研究所

(三) 仓储物流 REITs 月度行情

截止 2026 年 3 月 31 日，仓储物流 REITs 合计拥有基金 11 只，总市值为 259.39 亿元，流通市值为 154.67 亿元，流通市值占比为 59.63%；涨跌幅方面，华夏深国际 REIT 本月涨幅最大 (-0.57%)，南方顺丰物流 REIT 本月跌幅最大 (-10.49%)；交易数据方面，嘉实京东仓储基础设施 REIT 月平均换手率最高 (1.30%)，华夏深国际 REIT 月平均换手率最低 (0.16%)。

仓储物流 REITs 在 2026 年 3 月下跌 5.69%，在各类 REITs 中涨跌幅排名居末，板块内 11 只基金悉数收跌。长期来看，仓储物流 REITs 的底层资产价值更应立足于产业政策导向与物流基础设施升级的确定性方向。“十五五”规划明确提出健全现代物流体系、完善国家物流枢纽网络、推进仓储设施智能化绿色化改造、加快城乡冷链物流建设，持续扩大高标仓、智能仓储、物流园区等优质资产供给，同时强调推动基础设施 REITs 常态化发行、盘活存量基础设施资产。上述政策部署从产业基本面与制度环境两个维度为仓储物流 REITs 板块提供了清晰的长期支撑，有利于相关项目有序扩容、资产价值稳步提升及行业健康发展，市场对该板块的长期积极预期有望在政策落

实过程中逐步强化。整体而言，仓储物流 REITs 板块在当前阶段呈现基本面修复蓄势、政策环境持续向好的运行底色，短期波动不改变其中长期配置价值。

表7 仓储物流 REITs 基金月度行情

资产类型	证券代码	证券简称	REITs 上市日期	资产名称	原始权益人企业性质	截至本月末总市值 (亿元)	截至本月末流通市值 (亿元)	收盘价 (元)	月平均换手率 (%)	合计市值 (亿元)	合计流通市值 (亿元)	流通市值占比 (%)
仓储物流	180301.SZ	红土创新盐田港REIT	2021-06-21	世纪物流园项目1	方国有企业	22.80	17.09	-0.04	0.24	259.39	154.67	59.63
	180302.SZ	华夏深国际REIT	2024-07-09	深国际贵州综合物流港项目1	方国有企业	17.68	11.41	-0.02	0.16			
	180303.SZ	华泰宝湾物流REIT	2024-10-29	嘉兴宝湾物流园	央国有企业	12.23	8.55	-0.25	0.51			
	180305.SZ	南方顺丰物流REIT	2025-04-21	合肥项目	民营企业	37.99	11.40	-0.45	0.70			
	508048.SH	华安外高桥REIT	2024-12-25	W3-3地块8#仓库1	方国有企业	14.68	11.74	-0.09	0.20			
	508056.SH	中金普洛斯REIT	2021-06-21	普洛斯(重庆)城市配送物流中心	其他企业	59.00	47.03	-0.33	0.29			
	508078.SH	中航易商仓储物流REIT	2025-01-24	富莱德昆山物流园二期	公众企业	22.38	13.56	-0.10	0.43			
	508084.SH	汇添富九州通医药REIT	2025-02-27	医药仓储保障中心1号楼	民营企业	16.52	10.90	-0.06	0.35			
	508090.SH	中银中外运仓储物流REIT	2025-07-29	成都空港物流项目1	央国有企业	16.50	4.95	-0.18	0.68			
	508098.SH	嘉实京东仓储基础设施REIT	2023-02-08	京东商城亚洲1号仓储华中总部建设项	民营企业	17.08	11.27	-0.16	1.30			
	180306.SZ	华夏安博仓储REIT	2025-12-19	东莞洪梅项目	商独资企业	22.54	6.76	-0.28	0.78			

资料来源：Wind、中航证券研究所

表8 仓储物流 REITs 基金月度估值情况 (%)

资产类型	证券代码	证券简称	上市日期	收盘价 (元)	中证REITs 估值 (元)	中证ABS估值 (元)	PV乘数	中证ABS估值收益率	中证REITs估值收益率
仓储物流	180301.SZ	红土创新盐田港REIT	2021-06-21	2.39	2.39	2.19	1.09	7.11	5.52
	180302.SZ	华夏深国际REIT	2024-07-09	2.95	2.95	2.67	1.10	8.17	5.87
	180303.SZ	华泰紫金宝湾物流REIT	2024-10-29	4.08	4.08	4.37	0.93	7.99	6.15
	180305.SZ	南方顺丰物流REIT	2025-04-21	3.80	3.80	3.25	1.17	8.72	5.52
	508048.SH	华安外高桥REIT	2024-12-25	3.67	3.67	2.81	1.31	6.96	3.71
	508056.SH	中金普洛斯REIT	2021-06-21	3.04	3.04	3.57	0.85	7.55	7.46
	508078.SH	中航易商仓储物流REIT	2025-01-24	2.80	2.80	3.26	0.86	7.51	6.81
	508084.SH	汇添富九州通医药REIT	2025-02-27	4.13	4.13	2.98	1.39	8.08	3.84
	508090.SH	中银中外运仓储物流REIT	2025-07-29	4.12	4.12	2.87	1.44	8.24	3.86
	508098.SH	嘉实京东仓储基础设施REIT	2023-02-08	3.44	3.44	3.08	1.12	7.94	5.81
	180306.SZ	华夏安博仓储REIT	2025-12-19	5.64	5.64	5.54	1.02	6.99	5.66

资料来源：Wind、中航证券研究所

(四) 消费基础设施 REITs 月度行情

截止 2026 年 3 月 31 日，消费基础设施 REITs 合计拥有基金 12 只，总市值为 417.49 亿元，流通市值为 227.14 亿元，流通市值占比为 54.41%；涨跌幅方面，华夏金茂商业 REIT 本月涨幅最大(-0.93%)，华夏中海商业 REIT 本月跌幅最大(-5.20%)；交易数据方面，华夏金茂商业 REIT 月平均换手率最高 (0.69%)，嘉实物美消费 REIT 月平均换手率最低 (0.11%)。

消费基础设施 REITs 在 2026 年 3 月下跌幅 2.24%，在各类 REITs 中涨跌幅排名第 4 位，板块内 12 只基金全部收跌。长期来看，消费基础设施 REITs 的核心价值根植于扩大内需的战略基点与商业设施提质升级的确定性趋势。“十五五”规划将扩大内需作为战略基点，围绕提振消费、完善消费场景、推进城市更新与商业设施提质升级作出系统部署：一方面从顶层设计确立 REITs 作为盘活消费基础设施的核心金融工具，为购物中心、社区商业、文体商旅综合体等资产证券化提供稳定制度环境；另一

方面持续促进消费扩容提质、优化消费供给，直接改善底层商业资产运营基本面与现金流预期。上述政策部署从产业支撑与资本机制两个维度为消费基础设施 REITs 板块提供了清晰的长期逻辑，有利于项目供给扩容、运营质量提升与长期估值修复，市场对该板块的积极预期有望在政策落实与消费市场修复进程中逐步兑现。

表9 消费基础设施 REITs 基金月度行情

资产类型	证券代码	证券简称	REITs 上市日期	资产名称	原始权益人企业性质	截至本月末总市值 (亿元)	截至本月末流通市值 (亿元)	收盘价月涨跌 (元)	月平均换手率 (%)	合计市值 (亿元)	合计流通市值 (亿元)	流通市值占比 (%)
消费基础设施	180601.SZ	华夏华润商业REIT	2024-03-14	青岛万象城	央国有企业	99.80	63.31	-0.15	0.20	417.49	227.14	54.41
	180602.SZ	中金印力消费REIT	2024-04-30	杭州西溪印象城	民营企业	41.66	27.88	-0.05	0.21			
	180603.SZ	华夏大悦城商业REIT	2024-09-20	成都大悦城	商独资企业	46.99	28.16	-0.10	0.28			
	180605.SZ	易方达华城市场REIT	2025-01-24	华威西营里农产品交易中心	民营企业	25.20	16.63	-0.13	0.44			
	180606.SZ	中金中国绿发商业REIT	2025-06-27	济南领秀城贵和购物中心	央国有企业	19.54	5.86	-0.19	0.42			
	508002.SH	华安百联消费REIT	2024-08-16	上海又一城购物中心	方国有企业	32.26	21.33	-0.13	0.36			
	508005.SH	华夏首创奥莱REIT	2024-08-28	济南首创奥莱项目	方国有企业	32.00	21.11	-0.10	0.37			
	508011.SH	嘉实物美消费REIT	2024-03-12	北京美廉美连锁商业有限公司德胜门项目	民营企业	16.78	8.20	-0.21	0.11			
	508017.SH	华夏金茂商业REIT	2024-03-12	长沙览秀城	央国有企业	15.72	5.82	-0.04	0.69			
	508082.SH	中金唯品会奥莱REIT	2025-09-12	杉井奥特莱斯	民营企业	43.99	13.20	-0.05	0.29			
	508091.SH	华夏凯德商业REIT	2025-09-29	广州云尚项目	商独资企业	26.22	10.45	-0.23	0.30			
	180607.SZ	华夏中海商业REIT	2025-10-31	佛山映月湖环宇城	方国有企业	17.32	5.20	-0.32	0.38			

资料来源：Wind、中航证券研究所

表10 消费基础设施 REITs 基金月度估值情况 (%)

资产类型	证券代码	证券简称	上市日期	收盘价 (元)	中证REITs 估值 (元)	中证ABS估值 (元)	PV乘数	中证ABS估值收益率	中证REITs估值收益率
消费基础设施	180601.SZ	华夏华润商业REIT	2024-03-14	9.98	9.98	8.76	1.14	7.18	3.01
	180602.SZ	中金印力消费REIT	2024-04-30	4.17	4.17	4.26	0.98	7.17	4.43
	180603.SZ	华夏大悦城商业REIT	2024-09-20	4.70	4.70	3.49	1.35	7.17	2.24
	180605.SZ	易方达华城市场REIT	2025-01-24	5.04	5.04	3.18	1.58	7.51	2.03
	180606.SZ	中金中国绿发商业REIT	2025-06-27	3.91	3.91	3.08	1.27	7.65	3.86
	508002.SH	华安百联消费REIT	2024-08-16	3.23	3.23	2.40	1.35	6.67	1.35
	508005.SH	华夏首创奥莱REIT	2024-08-28	4.00	4.00	2.77	1.45	8.30	3.51
	508011.SH	嘉实物美消费REIT	2024-03-12	4.20	4.20	2.73	1.54	6.45	-0.20
	508017.SH	华夏金茂商业REIT	2024-03-12	3.93	3.93	2.90	1.36	7.43	3.29
	508082.SH	中金唯品会奥莱REIT	2025-09-12	5.00	4.40	3.05	1.44	8.15	1.79
	508091.SH	华夏凯德商业REIT	2025-09-29	6.48	6.56	6.68	0.98	6.51	3.44
	180607.SZ	华夏中海商业REIT	2025-10-31	5.77	5.79	4.42	1.31	7.17	1.85

资料来源：Wind、中航证券研究所

(五) 保障性租赁住房 REITs 月度行情

在 2026 年 3 月下跌 2.37%，在各类 REITs 中涨跌幅排名第 4 位，板块内 8 只基金全部收跌，整体呈现震荡调整态势。长期来看，保障性租赁住房 REITs 的核心价值在于其作为住房保障体系重要组成部分的政策定位与持续稳定的运营需求。底层资产面向新市民、青年人等群体提供可负担的租赁住房，需求基础具备较强的刚性特征，且项目租金通常遵循明确的指导框架，虽增速受限但现金流可预测性较高。随着新型城镇化推进与人口流动格局优化，重点城市租赁住房需求有望保持稳定，底层资产的出租率与运营稳健性具备一定支撑。整体而言，板块在当前阶段呈现政策属性突出、现金流平稳、防御价值渐显的运行特征。

表11 保障性租赁住房 REITs 基金月度行情

资产类型	证券代码	证券简称	REITs 上市日期	资产名称	原始权益人企业性质	截至本月末总市值 (亿元)	截至本月末流通市值 (亿元)	收盘价月涨跌 (元)	月平均换手率 (%)	合计市值 (亿元)	合计流通市值 (亿元)	流通市值占比 (%)
保障性租赁住房	180501.SZ	红土创新深圳安居REIT	2022-08-31	安居百泉阁项目	1:方国有企业	16.85	10.57	-0.10	0.62	182.91	120.07	65.64
	180502.SZ	招商基金蛇口租赁住房REIT	2024-10-23	太子湾人才公寓一期(太子湾项目)	1:央国有企业	17.79	13.34	-0.08	0.25			
	508031.SH	国泰君安城投宽庭保租房REIT	2024-01-12	光华社区项目	1:方国有企业	37.49	24.74	-0.12	0.19			
	508055.SH	汇添富上海地产租赁住房REIT	2025-03-31	虹桥项目	1:方国有企业	17.41	11.49	-0.18	0.31			
	508058.SH	中金厦门安居REIT	2022-08-31	翔鹭公寓项目	1:方国有企业	20.46	16.30	-0.04	0.49			
	508068.SH	华夏北京保障房REIT	2022-08-31	光机电项目	1:方国有企业	29.11	19.22	-0.03	0.48			
	508077.SH	华夏基金华润有巢REIT	2022-12-09	有巢东部经开区项目	1:央国有企业	26.05	19.09	-0.08	0.35			
	508085.SH	华泰苏州恒泰租赁住房REIT	2025-05-21	菁英公寓项目	1:方国有企业	17.76	5.32	-0.147	0.35			

资料来源: Wind、中航证券研究所

表12 保障性租赁住房 REITs 基金月度估值情况 (%)

资产类型	证券代码	证券简称	上市日期	收盘价 (元)	中证REITs 估值 (元)	中证ABS估值 (元)	PV乘数	中证ABS估值收益率	中证REITs估值收益率
保障性租赁住房	180501.SZ	红土创新深圳安居REIT	2022-08-31	3.37	3.37	2.32	1.45	6.12	3.06
	180502.SZ	招商基金蛇口租赁住房REIT	2024-10-23	3.56	3.56	2.58	1.38	5.81	3.23
	508031.SH	国泰君安城投宽庭保租房REIT	2024-01-12	3.75	3.76	3.07	1.22	6.39	4.93
	508055.SH	汇添富上海地产租赁住房REIT	2025-03-31	3.48	3.48	2.50	1.39	6.26	3.74
	508058.SH	中金厦门安居REIT	2022-08-31	4.09	4.09	2.49	1.64	6.88	3.74
	508068.SH	华夏北京保障房REIT	2022-08-31	4.02	4.02	2.77	1.45	6.38	3.66
	508077.SH	华夏基金华润有巢REIT	2022-12-09	2.75	2.75	2.18	1.26	6.51	4.32
	508085.SH	华泰苏州恒泰租赁住房REIT	2025-05-21	3.55	3.55	2.47	1.44	6.36	3.57

资料来源: Wind、中航证券研究所

(六) 其他 REITs 月度行情

截止 2026 年 3 月 31 日, 能源基础设施 REITs、生态环保 REITs、水利设施 REITs、市政设施 REITs 和新型基础设施 REITs 合计拥有基金 15 只, 总市值为 455.70 亿元, 流通市值为 229.62 亿元, 流通市值占比为 50.39%; 涨跌幅方面, 嘉实中国电建清洁能源 REIT 本月涨幅最大 (+1.74%), 南方润泽科技数据中心 REIT 本月跌幅最大 (-4.34%); 交易数据方面, 南方万国数据中心 REIT 月平均换手率最高 (1.20%), 鹏华深圳能源 REIT 换手率最低 (0.23%)。

2026 年 3 月, 其他 REITs 的 15 只基金整体呈下跌态势, 包括能源基础设施、生态环保、水利设施、市政设施、新型基础设施五个部分。月度下跌的基金有 10 只, 月度上涨的基金有 5 只, 分别为嘉实中国电建清洁能源 REIT (+1.74%)、华夏特变电工新能源 REIT (+0.98%)、富国首创水务 REIT (+0.89%)、华夏中核清洁能源 REIT (+0.47%)、中信建投国家电投新能源 REIT (+0.39%)。

表13 其他 REITs 基金月度行情

资产类型	证券代码	证券简称	REITs上市日期	资产名称	原始权益人企业性质	截至本月末总市值(亿元)	截至本月末流通市值(亿元)	收盘价月涨跌(元)	月平均换手率(%)	合计市值(亿元)	合计流通市值(亿元)	流通市值占比(%)
能源基础设施	180401.SZ	鹏华深圳能源REIT	2022-07-26	深圳能源东部电厂(一期)项目1方国有企业		32.60	25.89	-0.11	0.23	274.22	157.04	57.27
	180402.SZ	工银蒙能清洁能源REIT	2024-12-10	恒润一期风电项目1方国有企业		14.01	2.80	-0.02	0.65			
	508015.SH	中信建投阳光智能新能源REIT	2024-07-23	黄骅110城风电场100MW风电项目	民营企业	13.48	10.78	-0.11	0.44			
	508016.SH	华夏华电清洁能源REIT	2025-08-01	辽东项目1方国有企业		21.41	6.42	-0.08	0.56			
	508026.SH	嘉实中国电建清洁能源REIT	2024-03-28	五一桥水电站1方国有企业		16.60	8.13	0.07	0.84			
	508028.SH	中信建投国家电投新能源REIT	2023-03-29	投集团滨海北山1#海上风电运维驿站工程项目1方国有企业		82.96	66.36	-0.04	0.25			
	508089.SH	华夏特变电工新能源REIT	2024-07-02	哈密光伏项目	民营企业	14.85	7.28	0.05	0.80			
	508050.SH	华夏中核清洁能源REIT	2026-02-02	新疆和田喀拉喀什河波波娜水电站项目1方国有企业		19.13	5.74	-0.03	0.52			
	508096.SH	中航京能光伏REIT	2023-03-29	湖北随州100MW光伏发电项目1方国有企业		59.19	23.64	-0.17	0.40			
生态环保	180801.SZ	中航首钢绿能REIT	2021-06-21	北京首钢餐厨垃圾收运处一体化项目(一期)1方国有企业		12.07	9.64	-0.11	0.47	30.68	18.71	60.98
	508006.SH	富国首创水务REIT	2021-06-21	合肥市十五里河污水处理厂PPP项目1方国有企业		18.61	9.07	-0.03	0.33			
水利设施	180701.SZ	银华绍兴原水水利REIT	2024-11-08	绍兴市汤浦水库工程1方国有企业		23.39	11.46	-0.07	0.40	23.39	11.46	49.00
市政设施	508087.SH	国泰君安济南能源供热REIT	2025-02-17	长输管网项目1方国有企业		22.04	10.80	-0.30	0.29	22.04	10.80	49.00
新型基础设施	180901.SZ	南方润泽科技数据中心REIT	2025-08-08	润泽(廊坊)国际信息港A-18数据中心	民营企业	68.92	20.67	-0.31	0.71	105.37	31.61	30.00
	508060.SH	南方万国数据中心REIT	2025-08-08	国金数据中心	民营企业	36.45	10.93	-0.10	1.20			

资料来源: Wind、中航证券研究所

表14 其他 REITs 基金月度估值情况 (%)

资产类型	证券代码	证券简称	上市日期	收盘价(元)	中证REITs估值(元)	中证ABS估值(元)	PV乘数	中证ABS估值收益率	中证REITs估值收益率
能源基础设施	180401.SZ	鹏华深圳能源REIT	2022-07-26	5.43	5.43	5.18	1.05	6.80	5.64
	180402.SZ	工银蒙能清洁能源REIT	2024-12-10	7.01	7.01	4.94	1.42	7.55	-0.46
	508015.SH	中信建投阳光智能新能源REIT	2024-07-23	6.74	6.74	6.08	1.11	7.70	2.53
	508016.SH	华夏华电清洁能源REIT	2025-08-01	4.28	4.28	3.31	1.30	8.71	2.50
	508026.SH	嘉实中国电建清洁能源REIT	2024-03-28	4.15	4.15	2.50	1.66	6.05	2.48
	508028.SH	中信建投国家电投新能源REIT	2023-03-29	10.37	10.37	9.51	1.09	8.09	3.91
	508089.SH	华夏特变电工新能源REIT	2024-07-02	4.95	4.95	3.80	1.30	8.30	1.35
	508050.SH	华夏中核清洁能源REIT	2026-02-02	6.38	6.38	4.21	1.51	7.30	3.03
	508096.SH	中航京能光伏REIT	2023-03-29	9.85	9.85	7.48	1.32	8.29	3.34
生态环保	180801.SZ	中航首钢绿能REIT	2021-06-21	12.07	12.07	9.98	1.21	8.32	3.90
	508006.SH	富国首创水务REIT	2021-06-21	3.72	3.72	2.80	1.33	6.01	1.44
水利设施	180701.SZ	银华绍兴原水水利REIT	2024-11-08	3.90	3.90	2.63	1.48	6.95	2.41
市政设施	508087.SH	国泰君安济南能源供热REIT	2025-02-17	11.02	11.02	6.96	1.58	7.84	2.47
新型基础设施	180901.SZ	南方润泽科技数据中心REIT	2025-08-08	6.89	6.89	3.72	1.85	7.75	2.99
	508060.SH	南方万国数据中心REIT	2025-08-08	4.56	4.56	2.43	1.88	7.70	2.29

资料来源: Wind、中航证券研究所

三、重要事件及市场动态

(一) 重要事件

1、首批商业不动产 REITs 集中收到审核问询

3月3日，首批申报的6单商业不动产 REITs 项目：上海地产、锦江、唯品会、凯德、保利发展、华住集中收到交易所反馈意见。监管部门重点关注资产质量、合规性、收益稳定性及治理机制，6个项目均被要求补充披露回收资金的具体用途。对已上市的同平台基础设施公募 REITs（如唯品会、凯德），要求管理人说明定位差异，防范同业竞争风险。此次审核体现了“严而有度、严而有方、严而有效”的监管导向。

2、首单隧道 REIT 获批，2026 年首发落地

3月16日，上海隧道工程股份有限公司（证券代码：600820）发布公告称，其发起的“东方红隧道股份高速公路封闭式基础设施证券投资基金”获得中国证监会准予注册批复（证监许可〔2026〕480号），基金合同期限为15年，募集份额总额为10亿份。该产品是国内首单以越江隧道为底层资产的公募 REITs，底层资产为钱江隧道。上海隧道工程股份有限公司董事会就此发布了正式进展公告。

3、证监会明确 REITs 发展方向：推动纳入沪深港通

3月31日，证监会债券监管司副司长黄建山在 ICMA 中国债务资本市场 2026 年度会议上，围绕债券、ABS 与 REITs 市场的高质量协同发展发表了主题演讲。他指出，中国债券、REITs 与 ABS 市场已形成协同发展格局，交易所债券托管规模超 30 万亿元，科创债等专项品种累计融资超 3 万亿元，有效服务了实体经济和现代化产业体系建设。黄建山透露，2025 年企业资产证券化产品在交易所累计发行 1.46 万亿元，目前公募 REITs 已发行 78 只，合计募集资金规模超过 2000 亿元。同时，证监会稳步推进商业不动产 REITs 试点，交易所市场已形成股票、债券、ABS 和 REITs 齐头并进、协同发展的良好格局，有助于盘活存量资产、扩大有效投资，为实体企业提供股权融资、债券融资和资产盘活等综合性金融工具。

黄建山表示，下一步证监会将重点抓好五方面工作：一是坚持服务实体经济，推动债券业务创新和产品创新，做好金融五篇大文章，积极发展股债结合型产品，研究信用债衍生品，丰富对冲工具；二是坚持市场化、法治化、国际化方向，加强交易所债券市场与境外市场的业务交流、监管合作与互联互通，推动将 REITs 纳入沪深港通标的范围；三是坚持依法治市，健全债券发行交易和管理制度，推动加强债券市场统一执法；四是坚持保护投资者合法权益，完善投资者适当性管理制度，依法打击违法违规行；五是坚持培育债券行业文化，引导各方共同营造良好市场生态。黄建山强

调，外资机构是中国资本市场的重要参与者，外资参与中国资本市场的意愿和积极性明显提升。证监会将坚持以开放促改革促发展，不断提高跨境投融资便利化水平，支持外资机构差异化特色化发展，同时加强跨境监管执法合作，持续提升开放条件下的监管和风险防控能力，积极营造透明、稳定、可持续的市场环境。

四、核心观点

2026年3月，中证REITs收盘指数下跌2.51%，中证REITs全收益指数下跌2.45%，均显著强于同期上证综指（下跌6.51%）和深证成指（下跌7.02%）。从大类资产表现来看，当月中证REITs相关指数跑赢深证成指、中证转债等品类，但跑输南华商品指数，整体在大类资产配置中展现出一定的相对优势，3月我国REITs市场整体保持稳定运行，上市基金数量未发生变化，总市值及流通市值维持合理规模，整体呈现震荡调整态势。

整体表现来看，REITs板块相对抗跌，显著优于同期A股主要指数，在大类资产配置中展现出一定的防御属性，但相较于部分商品类资产仍有差距，整体走势受市场宏观环境、资金配置节奏及行业基本面共同影响。部分典型产权类REITs对利率波动较为敏感，无风险利率以10年期国债收益率为代表，当前并未出现明显边际上行的实际态势，2026年1-2月10年期国债收益率月度均值均为1.81%，3月为1.85%，整体保持平稳。从市场展望来看，受地缘政治冲突引发国际油价剧烈上行、美联储降息预期受挫的外部影响，国内面临一定输入性通胀风险，这一情况进一步挤压了国内货币政策的宽松空间，导致市场降息预期有所下降，一定程度上压制了10年期国债收益率的下行空间，甚至催生其上行风险，进而间接对部分REITs的估值形成压制。交易活跃度方面，当月市场成交情况较上月有所改善，成交量与成交额均实现环比提升，反映出市场参与热情有所回暖，但同比仍存在回落，体现出当前资金对REITs板块的配置态度整体偏谨慎，未出现大规模资金流入或流出的情况。板块分化是本月REITs市场最突出的特征，不同类型及不同底层资产的REITs表现差异明显。其中，具备稳定现金流优势的品类调整幅度较小，部分基金实现上涨，展现出较强的韧性；而部分产权类品类受行业供需格局、利率波动及运营压力等因素影响，调整幅度相对较大，多只基金呈现下跌态势。从市场运行背景来看，当月宏观经济相关景气指标呈现边际改善，部分行业逐步进入修复通道，为对应类型REITs的运营提供了一定支撑，但同时部分行业仍面临供需失衡、运营成本上升等问题，叠加利率波动带来的估值压力，市场对各类REITs的现金流稳定性预期趋于理性，定价更趋精细化，资金逐步向核心区域、优质底层资产聚集。

整体而言，3月REITs市场呈现整体调整、相对抗跌、分化显著的核心特征，一定程度上也反映出市场情绪及资金配置的谨慎态度。随着REITs市场试点的持续推进，底层资产类型不断丰富，长期发展具备支撑，但短期仍需关注行业基本面变化、利率波动及市场情绪带来的潜在影响。

投资策略上,我们认为筛选思路适合采取稳中有进的原则,即选取 REITs 基金以稳定现金流为优先,在稳定的现金流之外,综合考量基本面预期变化,可选取价格弹性较大的板块,以期在分红之外,博取市场上涨收益。综合考虑 REITs 的资产特性,应秉持长期配置、获取稳定现金流的逻辑。

站在当前时点,我们认为可优先考虑对以下类型 REITs 予以关注:

1.交通基础设施 REITs 在春节出行高峰与节后货运恢复的交替支撑下,现金流波动相对可控。交通基础设施具有一定的垄断性和刚需属性,具备较强的稳定性。在区域经济增长分化的背景下,该板块已呈现显著结构性差异,部分路产因所在地产业升级不及预期,车流量增速放缓,导致板块整体表现平淡。展望后续,在“十五五”规划将区域协调发展列为重点、政策首次将智能交通纳入 REITs 清单的背景下,核心城市群的战略资产配置价值凸显,已部署智慧化系统的路产有望通过技术溢价提升估值,具备区域垄断地位且运营效率领先的项目将重新验证其防御价值。

2.仓储物流 REITs 受春节快递业务量剧烈波动及节后恢复偏慢影响,同时供给过剩担忧仍在。但板块内部分化,部分仓储项目表现相对坚挺。从行业趋势看,直播电商、即时零售等新业态对高标仓和冷链需求持续旺盛,政策层面将现代流通体系和产业链供应链安全作为重点,常态化发行机制下预计 2026 年将有更多一线及新一线城市的枢纽节点项目入市,为市场注入优质增量。

3.消费基础设施 REITs。虽然节前促销透支节后需求,居民消费意愿恢复仍需时间。但主力资金对该板块关注度未减,部分受益于客流回升的项目表现突出。政策层面,商务部等部门明确支持绿色消费领域发行 REITs,为板块提供催化剂。若后续社零数据持续改善,电影院、儿童乐园等体验式业态复苏有望提升购物中心盈利能力,估值仍有提升空间。

4.新型基础设施 REITs。在“东数西算”及“数字经济”国家战略与 AI 算力需求爆发的双重催化,数据中心、智算中心等兼具政策红利、高成长性、稀缺赛道三大特征。随着顶层设计明确将数据中心纳入 REITs 资产范围,项目现金流随算力租赁需求同步扩张,租金与出租率呈量价齐升态势,有望持续享受估值溢价。

五、风险提示

流动性不足风险:部分 REITs 规模较小、投资者关注度低,可能存在二级市场交易不活跃的情况

政策调控风险:REITs 受行业政策影响较大,受土地政策、税收政策、行业监管政策等影响,政策或可能影响 REITs 收益。

公司的投资评级如下：

买入：未来六个月的投资收益相对沪深 300 指数涨幅 10%以上。
增持：未来六个月的投资收益相对沪深 300 指数涨幅 5%~10%之间。
持有：未来六个月的投资收益相对沪深 300 指数涨幅-10%~+5%之间。
卖出：未来六个月的投资收益相对沪深 300 指数跌幅 10%以上。

行业的投资评级如下：

增持：未来六个月行业增长水平高于同期沪深 300 指数。
中性：未来六个月行业增长水平与同期沪深 300 指数相若。
减持：未来六个月行业增长水平低于同期沪深 300 指数。

研究团队介绍汇总：

中航证券宏观团队：立足国内，放眼国际，全面覆盖国内外宏观经济、政策研究。以自上而下的宏观视角，诠释经济运行趋势与规律，以把握流动性变化为核心，指导大类资产配置。

销售团队：

陈艺丹, 18611188969, chenyd@avicsec.com, S0640125020003
李裕淇, 18674857775, liyuq@avicsec.com, S0640119010012
李友琳, 18665808487, liyoul@avicsec.com, S0640521050001
李若熙, 17611619787, lirx@avicsec.com, S0640123060013

分析师承诺：

负责本研究报告全部或部分内容的每一位证券分析师，再次申明，本报告清晰、准确地反映了分析师本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告中的具体推荐或观点直接或间接相关。
风险提示：投资者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。

免责声明：

本报告由中航证券有限公司（已具备中国证券监督管理委员会批准的证券投资咨询业务资格）制作。本报告并非针对意图送发或为任何就送发、发布、可得到或使用本报告而使中航证券有限公司及其关联公司违反当地的法律或法规或可致使中航证券受制于法律或法规的任何地区、国家或其它管辖区域的公民或居民。除非另有显示，否则此报告中的材料的版权属于中航证券。未经中航证券事先书面授权，不得更改或以任何方式发送、复印本报告的材料、内容或其复本给予任何其他人。未经授权的转载，本公司不承担任何转载责任。本报告仅供中航证券客户使用，未经中航证券事先书面授权，不得更改或以任何方式发送、复印本报告的材料、内容或其复本给予任何其他人或其他渠道。未经授权的转载，本公司不承担任何转载责任并有权追究转载方的法律责任，包括但不限于立即停止未经授权的转载行为，通过公开声明或其他方式消除因侵权行为造成的不良影响、要求承担赔偿责任等。

本报告所载的资料、工具及材料只提供给阁下作参考之用，并非作为或被视为出售或购买或认购证券或其他金融票据的邀请或向他人作出邀请。中航证券未有采取行动以确保于本报告中所指的证券适合个别的投资者。本报告的内容并不构成对任何人的投资建议，而中航证券不会因接受本报告而视他们为客户。

本报告所载资料的来源及观点的出处皆被中航证券认为可靠，但中航证券并不能担保其准确性或完整性。中航证券不对因使用本报告的材料而引致的损失负任何责任，除非该等损失因明确的法律或法规而引致。投资者不能仅依靠本报告以取代行使独立判断。在不同时期，中航证券可发出其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告及该等报告仅反映报告撰写日分析师个人的不同设想、见解及分析方法。为免生疑，本报告所载的观点并不代表中航证券及关联公司的立场。

中航证券在法律许可的情况下可参与或投资本报告所提及的发行人的金融交易，向该等发行人提供服务或向他们要求给予生意，及或持有其证券或进行证券交易。中航证券于法律容许下可于发送材料前使用此报告中所载资料或意见或他们所依据的研究或分析。

联系地址：北京市朝阳区望京街道望京东园四区 2 号楼中航产融大厦中航证券有限公司
公司网址：www.avicsec.com
联系电话：010-59219558
传 真：010-59562637