

中航证券 REITS 跟踪月报

2026年4月

报告摘要

◆ 4月 REITs 整体跑输大类资产

2026年4月，中证 REITs（收盘）指数下跌 1.08%，中证 REITs 全收益指数上涨 0.07%；两者均弱于上证综指（+5.66%）和深证成指（+12.09%）。从大类资产角度看，中证 REITs（收盘）指数与中证 REITs 全收益指数均跑输深证成指、中证转债及南华商品指数。

◆ REITs 交易数据环比上升，同比萎缩

截至 2026 年 4 月 30 日，中证 REITs 全收益指数成交额和成交量环比均有所上升。4 月实现成交额 81.02 亿元，较 2026 年 3 月份成交额增加了 10.46 亿元，环比增加 14.82%，同比减少 14.82%；中证 REITs 全收益指数成交量为 1,838.01 万手，较 2026 年 3 月份成交量增加了 250.91 万手，环比增加 15.81%，同比减少 14.51%。

◆ 各类型 REITs 表现分化

10 类 REITs 中，2026 年 4 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-0.82%、交通基础设施 REITs 指数-1.05%、仓储物流 REITs 指数-0.31%、消费基础设施 REITs 指数+0.11%、保障性租赁住房 REITs 指数-0.02%、能源基础设施 REITs 指数+0.15%、生态环保 REITs 指数+0.54%、新型基础设施 REITs 指数+1.21%。整体来看，本月 81 只 REITs 基金中，有 35 只基金实现上涨。

◆ 重要事件

1、国务院发文支持服务业领域符合条件的项目发行 REITs

4 月 21 日，国务院印发《关于推进服务业扩能提质的意见》，在完善支持政策体系方面，明确丰富财政金融政策工具，提出“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（REITs）”。这是继基础设施、商业不动产之后，REITs 底层资产适用范围的又一次系统性拓展。此前服务业领域资产能否纳入 REITs 发行范围存在较大政策不确定性，此次国务院层面的制度确认，有望将仓储物流、消费基础设施、租赁住房等泛服

主要数据

上证指数	4160.17
沪深 300	4877.09
深证成指	15459.61

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

2026 年 3 月通胀数据点评: 输入性因素推升 PPI 转正, CPI 温和运行待内需进一步释放 — 2026-04-20
中航证券 REITs 跟踪月报-2026 年 3 月 — 2026-04-17
3 月制造业 PMI 重回荣枯线之上 —2026-04-06

股市有风险 入市需谨慎

中航证券研究所发布 证券研究报告

请务必阅读正文之后的免责声明部分

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

务业类 REITs 的申报路径进一步清晰化，为后续相关品类扩容提供顶层政策依据。与此同时，《意见》还提出通过现有国家级政府投资基金支持先进制造业和现代服务业融合发展。

2、国家发改委印发基础设施 REITs 项目行业范围清单

4月22日，国家发展改革委办公厅印发《基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目行业范围清单（2025年版）》，对基础设施 REITs 发行范围作了进一步拓展。清单涵盖交通基础设施、能源基础设施、市政基础设施、生态环保、仓储物流、园区基础设施、新型基础设施、租赁住房、水利设施、文化旅游基础设施以及消费基础设施等 11 大类行业领域，其中文化旅游基础设施为新增类别，包括国家 AAAAA 级和 AAAA 级旅游景区项目，配套旅游酒店在满足产权归属等条件下可纳入底层资产。此次清单发布进一步明确了常态化申报推荐阶段的项目准入边界，各省级发展改革部门和有关中央企业须坚持“优中选优”原则严格把关项目质量。发改委将根据新形势适时修订《清单》并动态完善申报要求，动态扩容机制的确立有助于 REITs 市场持续吸纳优质资产。

3、上交所修订公募 REITs 发售上市业务办理指南

4月23日，上海证券交易所修订发布《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第 1 号——发售上市业务办理（2026 年 4 月修订）》，自发布之日起施行，2025 年 12 月 31 日发布的原指南同时废止。修订后的《指南》涵盖总则、发售、上市、投资者适当性管理及模板附件等五章内容，对 REITs 网下询价、认购、上市及相关信息披露工作作出系统性规定。其中明确基础设施 REITs 使用 508000-508099 代码段，商业不动产 REITs 使用 508600-508799 代码段，扩位简称必须包含“REIT”标识；规定募集期原则上不超过 5 个交易日；要求基金管理人在发起上市申请前完成战略投资者份额的场内限售和场外锁定，并指定至少一家做市商以确保上市首日流动性。前后两份指南仅相隔四个月，反映出监管部门在 REITs 市场从基础设施向“基础设施+商业不动产”并行发展阶段，着力推进制度精细化与全流程标准化。

◆ 核心观点

2026 年 4 月，中证 REITs 收盘指数-1.08%，中证 REITs 全收益指数+0.07%，分别跑输上证综指（+5.66%）和深证成指（+12.09%）。从大类资产表现看，当月 REITs 指数整体弱于权益市场及南华商品指数，但全收益指数仍录得正收益，显示出一定的回报能力。REITs 市场新增 2 只 REITs 上市，板块扩容有序推进。

从整体运行态势看，4月 REITs 市场呈现弱于权益、内部剧烈分化、成交活跃度环比回升的特征。尽管大盘指数表现不及 A 股等，但全收益指数延续正收益，部分底层资产类型如水利、新型基础设施、生态环保等板块实现上涨，园区、交通等传统权重板块有所回调。涨跌幅前五名中水利、产业园区、新能源等方向表现突出，后五名则以产业园和交通类为主，一定程度上反映出市场对不同行业现金流预期及政策催化的定价差异。资金面上，当月全收益指数成交额与成交量环比分别增长 14.82% 和 15.81%，市场参与热情有所回暖，但同比仍有所回落，或表明增量资金入市仍偏谨慎，存量博弈特征明显。向后展望，随着“十五五”规划对现代化产业体系、扩大内需、新型城镇化等方向的持续部署，REITs 市场底层资产供给有望进一步丰富，尤其是消费、保租房、仓储物流等领域具备长线逻辑。但短期需关注宏观经济修复节奏、利率波动及部分行业供需格局变化对现金流预测的影响。建议在组合中均衡配置防御属性突出与成长弹性兼具的品类，并密切跟踪新上市项目的扩募与运营数据兑现情况。

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。长期来看，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.....	9
(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.....	12
(三) 仓储物流 REITs 月度行情.....	13
(四) 消费基础设施 REITs 月度行情.....	14
(五) 保障性租赁住房 REITs 月度行情.....	15
(六) 其他 REITs 月度行情.....	16
三、 重要事件及市场动态	19
(一) 重要事件.....	19
1、 首批商业不动产 REITs 集中收到审核问询..... 错误!未定义书签。	
2、 首单隧道 REIT 获批, 2026 年首发落地..... 错误!未定义书签。	
3、 证监会明确 REITs 发展方向: 推动纳入沪深港通.. 错误!未定义书签。	
四、 核心观点.....	20
五、 风险提示.....	21

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.....	8
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.....	10
表 3 园区基础设施 REITs 基金月度行情.....	11
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.....	12
表 6 交通基础设施 REITs 基金月度估值情况 (%).....	13
表 7 仓储物流 REITs 基金月度行情.....	14
表 8 仓储物流 REITs 基金月度估值情况 (%).....	14
表 9 消费基础设施 REITs 基金月度行情.....	15
表 10 消费基础设施 REITs 基金月度估值情况 (%).....	15
表 11 保障性租赁住房 REITs 基金月度行情.....	16
表 12 保障性租赁住房 REITs 基金月度估值情况 (%).....	16
表 13 其他 REITs 基金月度行情.....	17
表 14 其他 REITs 基金月度估值情况 (%).....	17

一、本月 REITs 市场概览

截至 2026 年 4 月 30 日，市场共有上市 REITs 基金 81 只，较上月新上市 2 只基金，分别为东方红隧道股份高速公路 REIT（4 月 22 日上市）和中航北京昌保租赁住房 REIT（4 月 29 日）上市，总市值合计 2245.54 亿元，流通总市值 1268.54 亿元，流通总市值占比为 56.49%。

（一）REITs 基金月度行情

2026 年 4 月，中证 REITs（收盘）指数下跌 1.08%，中证 REITs 全收益指数上涨 0.07%；两者均弱于上证综指（+5.66%）和深证成指（+12.09%）。从大类资产角度看，中证 REITs（收盘）指数与中证 REITs 全收益指数均跑输深证成指、中证转债及南华商品指数。

4 月，REITs 基金中，涨跌幅前五名为：银华绍兴原水水利 REIT（+7.54%）、东吴苏园产业 REIT（+4.69%）、华夏特变电工新能源 REIT（+4.14%）、华安张江产业园 REIT（+3.33%）、嘉实中国电建清洁能源 REIT（+3.21%）；

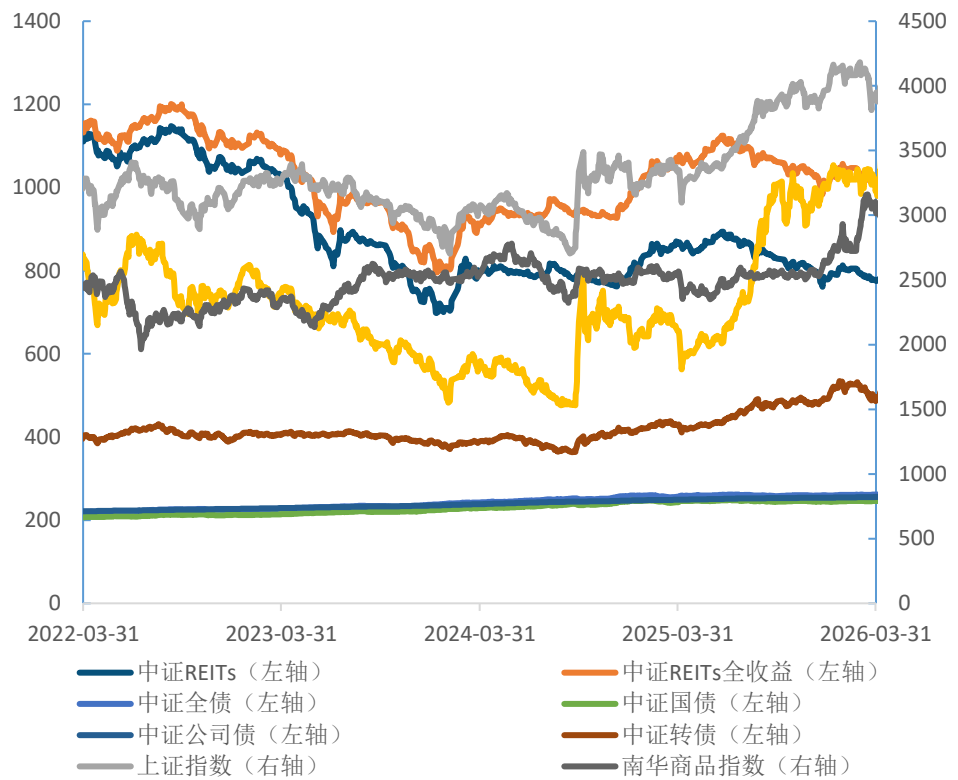
4 月，REITs 基金中，涨跌幅后五名为：中金重庆两江 REIT（-8.91%）、广发成都高投产业园 REIT（-8.06%）、华泰南京建邺 REIT（-4.78%）、中金安徽交控 REIT（-4.29%）、中信建投明阳智能新能源 REIT（-4.14%）。

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	-0.79%	-1.08%	-2.10%	-9.18%
中证REITs全收益	932047.CSI	-0.48%	0.07%	-0.98%	-4.09%
上证指数	000001.SH	0.70%	5.66%	-0.90%	25.04%
深证成指	399001.SZ	0.37%	12.09%	4.81%	51.15%
科创50	000688.SH	2.13%	25.05%	-5.32%	43.32%
创业板指	399006.SZ	-0.29%	15.45%	11.30%	89.75%
中证全债	h11001.CSI	0.11%	0.57%	1.15%	1.75%
中证国债	h11006.CSI	0.09%	0.57%	0.97%	0.55%
中证公司债	000923.CSI	0.07%	0.36%	0.87%	2.86%
中证转债	000832.CSI	-0.34%	6.13%	-1.71%	21.90%
南华商品指数	NH0100.NHF	0.44%	0.83%	11.75%	26.18%
COMEX黄金	GC.CMX	-3.16%	-0.91%	-10.90%	41.15%
ICE布油	B.IPE	17.15%	12.98%	52.15%	70.36%

资料来源：Wind、中航证券研究所（注：涨跌幅统计截止日为 4 月 30 日）

图1 中证 REITs 指数、中证 REITs 全收益指数和部分指数走势

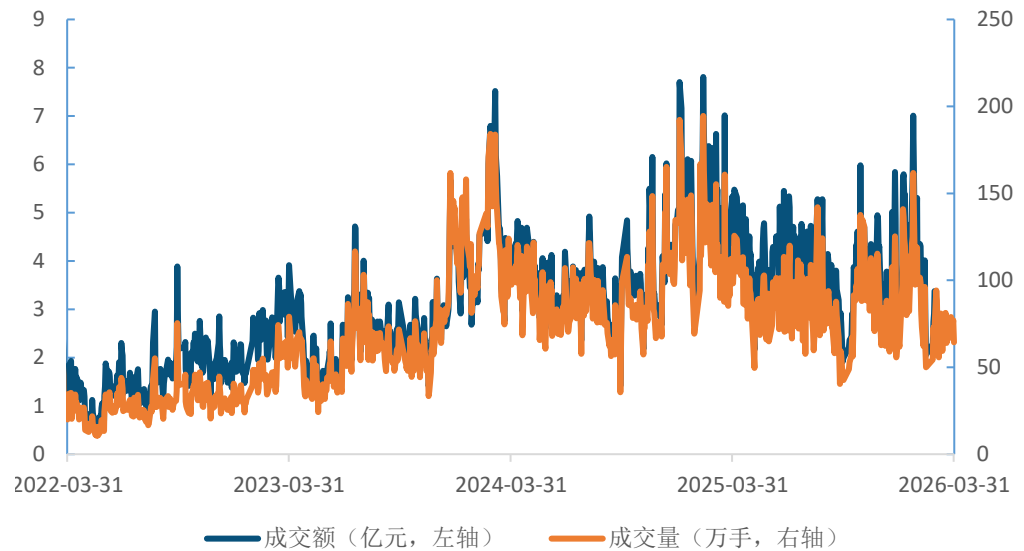


资料来源: Wind、中航证券研究所

(二) REITs 基金月度成交情况

截至 2026 年 4 月 30 日, 中证 REITs 全收益指数成交额和成交量环比均有所上升。4 月实现成交额 81.02 亿元, 较 2026 年 3 月份成交额增加了 10.46 亿元, 环比增加 14.82%, 同比减少 14.82%; 中证 REITs 全收益指数成交量为 1,838.01 万手, 较 2026 年 3 月份成交量增加了 250.91 万手, 环比增加 15.81%, 同比减少 14.51%。

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 4 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-0.82%、交通基础设施 REITs 指数-1.05%、仓储物流 REITs 指数-0.31%、消费基础设施 REITs 指数+0.11%、保障性租赁住房 REITs 指数-0.02%、能源基础设施 REITs 指数+0.15%、生态环保 REITs 指数+0.54%、新型基础设施 REITs 指数+1.21%。整体来看，本月 81 只 REITs 基金中，有 35 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	2.89	2.89	2.99	0.96	6.69	5.67
交通基础设施	6.40	6.40	7.02	0.94	7.50	6.24
仓储物流	3.60	3.60	3.37	1.09	7.66	5.53
消费基础设施	5.01	4.96	4.02	1.29	7.19	2.55
保障性租赁住房	3.46	3.46	2.54	1.36	6.12	3.72
能源基础设施	6.52	6.52	5.36	1.27	7.60	2.71
生态环保	7.70	7.70	6.22	1.28	7.07	2.43
水利设施	4.19	4.19	2.67	1.57	6.84	1.82
市政设施	10.86	10.86	6.83	1.59	7.73	2.39
新型基础设施	5.79	5.79	3.13	1.85	7.62	2.58

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 4 月 30 日，园区基础设施 REITs 合计拥有基金 20 只，总市值为 347.70 亿元，流通市值为 206.35 亿元，流通市值占比为 59.35%；涨跌幅方面，4 月东吴苏园产业 REIT 本月涨幅最大 (+4.69%)，中金重庆两江 REIT 本月跌幅最大 (-8.91%)；交易数据方面，中信建投沈阳国际软件园 REIT 月平均换手率最高(0.86%)，中金联东科创 REIT 月平均换手率最低 (0.09%)。

板块层面，园区基础设施 REITs 指数本月下跌 0.82%，在 8 个板块中排名第 7，

板块内 7 只基金实现上涨。产业园区作为我国实体经济的重要空间载体，其长期价值主要取决于产业结构升级与区域协调发展所带动的空间需求重塑。十五五规划将现代化产业体系建设置于突出位置，明确制造业高端化、智能化、绿色化转型方向，并要求培育壮大新兴产业与未来产业。在此政策框架下，产业园区的运营逻辑正从物理空间出租向产业生态运营转变，资产端的价值创造模式有望从单一租金收入扩展至产业协同与增值服务，价值重估的基础随之夯实。区域协调发展战略的深入实施，将推动产业在区域间有序转移，优化国土空间布局，为园区类资产的中长期需求提供制度层面的支撑。随着相关政策逐步落地，市场对产业升级与区域协调的预期有望稳步兑现，园区基础设施 REITs 的配置逻辑具备持续性。

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 月涨跌幅 (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	中央国有企业	26.06	19.41	-0.04	0.25	347.70	206.35	59.35
	180102.SZ	华夏合肥高新REIT	2022-10-10	高新君道资产	地方国有企业	10.00	7.99	-0.02	0.51			
	180103.SZ	华夏和达高科REIT	2022-12-27	孵化器项目	地方国有企业	10.29	8.23	-0.02	0.19			
	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	13.40	8.71	-0.02	0.35			
	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	12.36	8.15	-0.27	0.59			
	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	23.12	16.70	-0.08	0.26			
	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	19.42	12.80	-0.04	0.09			
	508010.SH	中金重庆两江REIT	2024-12-11	凤凰座项目	地方国有企业	10.42	5.31	-0.26	0.56			
	508012.SH	招商科创REIT	2024-12-31	固定路1号楼	其他企业	8.42	5.43	-0.07	0.22			
	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	10.21	6.73	-0.02	0.45			
	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	24.86	11.66	-0.02	0.26			
	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	16.63	10.97	-0.11	0.23			
	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	24.41	19.43	-0.13	0.39			
	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	46.38	13.91	-0.19	0.20			
	508080.SH	中金亦庄产业园REIT	2025-06-26	N12项目	地方国有企业	14.69	4.41	0.00	0.48			
	508088.SH	国泰君安东久新经济REIT	2022-10-14	东久(常州)智造园	外商独资企业	23.72	15.31	-0.07	0.39			
	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	15.62	10.15	0.00	0.32			
	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	10.29	4.53	-0.13	0.46			
	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	0.00	0.86			
	508099.SH	建信中关村REIT	2021-12-17	孵化加速器项目	地方国有企业	16.61	13.26	-0.07	0.15			

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	1.83	1.83	2.19	0.84	5.78	7.43
	180102.SZ	华夏合肥高新REIT	2022-10-10	1.43	1.43	2.00	0.72	6.59	8.30
	180103.SZ	华夏和达高科REIT	2022-12-27	2.06	2.06	2.88	0.71	6.58	7.65
	180105.SZ	易方达广开产业园REIT	2024-09-23	1.68	1.68	2.59	0.65	6.34	9.96
	180106.SZ	广发成都高投产业园REIT	2024-12-19	3.09	3.09	3.38	0.91	6.49	5.21
	508000.SH	华安张江产业园REIT	2021-06-21	2.41	2.41	3.02	0.80	6.09	6.42
	508003.SH	中金联东科创REIT	2024-11-05	3.88	3.88	3.53	1.10	7.63	5.56
	508010.SH	中金重庆两江REIT	2024-12-11	2.61	2.61	2.80	0.93	6.62	5.83
	508012.SH	招商科创REIT	2024-12-31	2.81	2.80	3.54	0.79	6.10	6.46
	508019.SH	中金湖北科技光谷REIT	2023-06-30	1.70	1.70	2.49	0.68	6.59	9.19
	508021.SH	国泰君安临港创新产业园REIT	2022-10-13	4.22	4.22	4.32	0.98	6.82	5.43
	508022.SH	博时津开产业园REIT	2024-09-19	3.33	3.33	2.64	1.26	8.20	3.54
	508027.SH	东吴苏园产业REIT	2021-06-21	2.71	2.71	3.45	0.79	5.83	7.09
	508039.SH	创金合信首农REIT	2025-07-25	4.64	4.64	3.22	1.44	6.49	0.23
	508080.SH	中金亦庄产业园REIT	2025-06-26	3.67	3.67	2.64	1.39	7.35	1.07
	508088.SH	国泰君安东久新经济REIT	2022-10-14	3.83	3.83	3.00	1.28	7.79	5.59
	508092.SH	华夏金隅智造工场REIT	2025-02-26	3.90	3.90	2.98	1.31	6.69	1.55
	508097.SH	华泰南京建邺REIT	2024-12-03	2.57	2.57	2.82	0.91	6.44	5.72
	508029.SH	中信建投沈阳国际软件园REIT	2025-11-06	3.60	3.59	3.56	1.01	7.34	5.45
	508099.SH	建信中关村REIT	2021-12-17	1.85	1.85	2.71	0.68	6.09	5.66

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 4 月 30 日，交通基础设施 REITs 合计拥有基金 14 只，较上月增加一只基金，总市值为 576.55 亿元，流通市值为 325.51 亿元，流通市值占比为 56.46%；涨跌幅方面，4 月易方达深高速 REIT 本月涨幅最大 (+2.87%)，中金安徽交控 REIT 本月跌幅最大 (-4.29%)；交易数据方面，东方红隧道股份高速公路 REIT 月平均换手率最高 (6.10%)，工银河北高速 REIT 月平均换手率最低 (0.08%)。

板块层面，交通基础设施 REITs 指数本月下跌 1.05%，在 8 个板块中排名第 8，板块内 4 只基金实现上涨。交通基础设施 REITs 的核心价值在于特许经营权类资产的现金流稳定性及相对可观的分派率水平。高速公路等底层资产具备较强的抗周期属性，其车流量与通行费收入通常随宏观经济平稳增长，不易受短期景气波动的显著冲击。上述特征决定了该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。长期来看，我国高速公路网络仍在持续完善，截至 2024 年末，根据交通运输行业发展统计公报数据，我国全国高速公路总里程达 19.07 万公里；依据《国家公路网规划（2022 年）》2035 年 16.2 万公里的国家高速目标，当前仍有约 3.8 万公里国家高速路段待建设，路网完善空间仍较大基础设施网络的红利尚未完全释放。交通 REITs 作为盘活存量资产的重要金融工具，有望持续受益于基础设施资产证券化相关制度的稳步推进。

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(%)
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	地方国有企业	55.48	44.28	0.06	0.14	576.55	325.51	56.46
	180202.SZ	华夏越秀高速REIT	2021-12-14	汉孝高速公路主线路	地方国有企业	16.22	11.05	-0.08	0.33			
	180203.SZ	招商高速公路REIT	2024-11-21	安徽毫阜高速公路项目	中央国有企业	36.39	25.84	0.25	0.24			
	508001.SH	浙商沪杭甬REIT	2021-06-21	徽高速公路(浙江段)昌昱段、江昌段、留江段	地方国有企业	28.05	22.36	-0.03	0.18			
	508007.SH	中金山东高速REIT	2023-10-27	鄞甬高速项目	地方国有企业	28.32	13.30	0.09	0.37			
	508008.SH	国金中国铁建REIT	2022-07-08	渝遂高速(重庆段)项目	中央国有企业	38.91	23.31	-0.12	0.28			
	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	地方国有企业	58.86	47.06	-0.27	0.19			
	508018.SH	华夏中国交建REIT	2022-04-28	深圳高速公路嘉鱼至通城段及其附属设施	中央国有企业	55.72	43.86	-0.12	0.33			
	508033.SH	易方达深高速REIT	2024-03-29	益常高速公路项目	地方国有企业	19.55	11.72	0.182	0.60			
	508036.SH	平安宁波交投REIT	2024-12-26	杭州湾跨海大桥	地方国有企业	82.36	16.34	-0.31	0.29			
	508066.SH	华泰江苏交控REIT	2022-11-15	沪苏浙高速公路	地方国有企业	23.88	19.10	-0.08	0.58			
	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	地方国有企业	31.25	7.85	-0.13	0.13			
	508086.SH	工银河北高速REIT	2024-06-28	高速公路(大店枢纽互通至冀晋界段)项目	地方国有企业	50.30	24.05	-0.06	0.08			
	508020.SH	东方红隧道股份高速公路REIT	2026-04-22	钱江通道及接线工程钱江隧道段	地方国有企业	51.28	15.38	0.02	6.10			

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	7.93	7.93	10.88	0.73	6.92	11.26
	180202.SZ	华夏越秀高速REIT	2021-12-14	5.41	5.41	7.39	0.73	7.29	6.28
	180203.SZ	招商高速公路REIT	2024-11-21	7.28	7.28	7.47	0.97	7.62	5.18
	508001.SH	浙商沪杭甬REIT	2021-06-21	5.61	5.61	6.88	0.82	6.38	8.71
	508007.SH	中金山东高速REIT	2023-10-27	7.08	7.08	6.53	1.08	7.63	5.64
	508008.SH	国金中国铁建REIT	2022-07-08	7.78	7.78	7.77	1.00	6.78	5.05
	508009.SH	中金安徽交控REIT	2022-11-22	5.89	5.89	8.26	0.71	7.00	10.07
	508018.SH	华夏中国交建REIT	2022-04-28	5.57	5.57	8.26	0.67	7.02	9.63
	508033.SH	易方达深高速REIT	2024-03-29	6.52	6.52	6.06	1.08	8.97	4.65
	508036.SH	平安宁波交投REIT	2024-12-26	8.24	8.24	7.76	1.06	9.99	2.01
	508066.SH	华泰江苏交控REIT	2022-11-15	5.97	5.97	6.08	0.98	6.56	6.30
	508069.SH	华夏南京交通高速公路REIT	2024-11-01	6.25	6.25	5.61	1.11	7.04	2.97
	508086.SH	工银河北高速REIT	2024-06-28	5.03	5.03	5.21	0.96	8.08	6.77
	508020.SH	东方红隧道股份高速公路REIT	2026-04-22	5.13	5.13	4.16	1.23	7.66	2.83

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 4 月 30 日，仓储物流 REITs 合计拥有基金 11 只，总市值为 256.11 亿元，流通市值为 158.05 亿元，流通市值占比为 61.71%；涨跌幅方面，嘉实京东仓储基础设施 REIT 本月涨幅最大(+2.28%)，华安外高桥 REIT 本月跌幅最大(-2.65%)；交易数据方面，南方顺丰物流 REIT 月平均换手率最高 (0.95%)，华安外高桥 REIT 月平均换手率最低 (0.12%)。

板块层面，仓储物流 REITs 指数本月下跌 0.31%，在 8 个板块中排名第 6，板块内 4 只基金实现上涨。整体来看，仓储物流 REITs 的长期价值应主要依靠我国现代物流体系建设的战略方向，我国“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与绿色化改造，持续扩大高标仓、智能仓储等优质资产供给。随着供应链战略深入实施及消费升级对物流效率要求的持续提升，高标准仓库的市场需求有望保持稳定增长。同时，基础设施 REITs 常态化发行机制的推进，为仓储物流资产的证券化与存量盘活提供了制度保障，相关项目有序扩容、资产价值

稳步提升可期。从组合配置角度看，仓储物流板块兼具防御属性与成长性，在当前宏观环境下，仓储物流 REITs 现金流稳定性与资产增值潜力有望持续优于传统收租类资产，或可作为稳健类产品予以关注。

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 (%)
仓储物流	180301.SZ	红土创新盐田港REIT	2021-06-21	世纪物流园项目	地方国有企业	22.19	16.63	-0.04	0.28	256.11	158.05	61.71
	180302.SZ	华夏深国际REIT	2024-07-09	深国际贵州综合物流港项目	地方国有企业	17.71	11.43	0.04	0.28			
	180303.SZ	华泰宝湾物流REIT	2024-10-29	嘉兴宝湾物流园	中央国有企业	12.05	8.43	-0.01	0.70			
	180305.SZ	南方顺丰物流REIT	2025-04-21	合肥项目	民营企业	37.28	16.58	-0.03	0.95			
	508048.SH	华安外高桥REIT	2024-12-25	W3-3地块8#仓库	地方国有企业	14.01	11.21	-0.10	0.12			
	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	58.03	46.26	0.00	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	22.18	13.45	-0.02	0.23			
	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	16.62	10.97	0.03	0.54			
	508090.SH	中银中外运仓储物流REIT	2025-07-29	成都空港物流项目	中央国有企业	16.21	4.86	-0.07	0.42			
	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目	民营企业	17.47	11.52	0.08	0.94			
	180306.SZ	华夏安博仓储REIT	2025-12-19	东莞洪梅项目	外商独资企业	22.35	6.70	0.05	0.58			

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 4 月 30 日，消费基础设施 REITs 合计拥有基金 12 只，总市值为 416.21 亿元，流通市值为 226.33 亿元，流通市值占比为 54.38%；涨跌幅方面，华夏首创奥莱 REIT 本月涨幅最大(+3.00%)，华安百联消费 REIT 本月跌幅最大(-3.04%)；交易数据方面，华夏金茂商业 REIT 月平均换手率最高 (0.68%)，华夏大悦城商业 REIT 月平均换手率最低 (0.22%)。

板块层面，消费基础设施 REITs 指数本月上漲 0.11%，在 8 个板块中排名第 4，板块内 7 只基金实现上漲。整体来看，消费基础设施 REITs 的核心价值依靠我国扩大内需战略与商业资产提质升级的双重驱动，我国“十五五”规划将扩大内需作为战略基点，围绕提振消费、完善消费场景作出系统部署，并从制度层面确立 REITs 作为盘活消费基础设施的核心金融工具。这一定位意味着购物中心、社区商业、文旅商业综

合体等资产的证券化路径将更加通畅，为板块提供持续的资产供给。长期来看，随着城市更新推进和消费结构不断升级，位置优越、运营能力突出的商业资产有望获得资本市场的认可，全国性的商业资产证券化空间广阔，板块具备长线增量逻辑。从配置视角看，消费基础设施 REITs 的底层现金流与居民消费行为深度绑定，兼具抗通胀属性与业态迭代带来的溢价空间，从此角度来看，消费基础设施 REITs 或具备一定稀缺和稳定属性。

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	中央国有企业	99.60	63.18	-0.02	0.23	416.21	226.33	54.38
	180602.SZ	中金印力消费REIT	2024-04-30	杭州西溪印象城	民营企业	41.70	27.91	0.05	0.31			
	180603.SZ	华夏大悦城商业REIT	2024-09-20	成都大悦城	外商独资企业	47.08	28.22	0.01	0.22			
	180605.SZ	易方达华威市场REIT	2025-01-24	华威西营里农产品交易中心	民营企业	24.47	16.15	-0.07	0.64			
	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	中央国有企业	20.02	6.00	-0.10	0.53			
	508002.SH	华安百联消费REIT	2024-08-16	上海又一城购物中心	地方国有企业	31.28	20.68	0.10	0.51			
	508005.SH	华夏首创奥莱REIT	2024-08-28	济南首创奥莱项目	地方国有企业	32.96	21.75	-0.12	0.59			
	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	16.25	7.94	0.05	0.34			
	508017.SH	华夏金茂商业REIT	2024-03-12	长沙览秀城	中央国有企业	15.72	5.82	-0.04	0.68			
	508082.SH	中金唯品会奥莱REIT	2025-09-12	杉井奥特莱斯	民营企业	44.21	13.26	0.08	0.60			
	508091.SH	华夏凯德商业REIT	2025-09-29	广州云尚项目	外商独资企业	25.98	10.36	0.02	0.39			
	180607.SZ	华夏中海商业REIT	2025-10-31	佛山映月湖环宇城	地方国有企业	16.95	5.08	-0.12	0.34			

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	9.96	9.96	8.86	1.12	7.08	3.04
	180602.SZ	中金印力消费REIT	2024-04-30	4.17	4.17	4.31	0.97	7.08	4.32
	180603.SZ	华夏大悦城商业REIT	2024-09-20	4.71	4.71	3.53	1.33	7.08	2.23
	180605.SZ	易方达华威市场REIT	2025-01-24	4.89	4.89	3.21	1.52	7.44	2.09
	180606.SZ	中金中国绿发商业REIT	2025-06-27	4.00	4.00	3.13	1.28	7.55	3.71
	508002.SH	华安百联消费REIT	2024-08-16	3.13	3.13	2.42	1.29	6.58	1.68
	508005.SH	华夏首创奥莱REIT	2024-08-28	4.12	4.12	2.80	1.47	8.21	3.32
	508011.SH	嘉实物美消费REIT	2024-03-12	4.06	4.06	2.76	1.47	6.34	-0.10
	508017.SH	华夏金茂商业REIT	2024-03-12	3.93	3.93	2.93	1.34	7.33	3.33
	508082.SH	中金唯品会奥莱REIT	2025-09-12	5.00	4.42	3.08	1.43	8.07	1.56
	508091.SH	华夏凯德商业REIT	2025-09-29	6.50	6.50	6.76	0.96	6.42	3.44
	180607.SZ	华夏中海商业REIT	2025-10-31	5.65	5.62	4.48	1.25	7.08	2.03

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

截止 2026 年 4 月 30 日，保障性租赁住房 REITs 合计拥有基金 9 只，较上月增加一只基金，总市值为 192.75 亿元，流通市值为 122.57 亿元，流通市值占比为 63.59%；涨跌幅方面，国泰君安城投宽庭保租房 REIT 本月涨幅最大 (+1.43%)，汇添富上海地产租赁住房 REIT 本月跌幅最大 (-1.92%)；交易数据方面，中航北京昌保租赁住房 REIT 月平均换手率最高 (23.64%)，国泰君安城投宽庭保租房 REIT 月平均换手率最

低 (0.14%)。

板块层面，保障性租赁住房 REITs 指数本月下跌 0.02%，在 8 个板块中排名第 5，板块内 4 只基金实现上涨。整体来看，保障性租赁住房 REITs 的核心价值在于政策定位的确定性与运营需求的刚性特征，其资产主要面向新市民、青年人等群体提供可负担的租赁住房。由于租赁需求受宏观经济周期波动影响较小，且项目租金通常遵循明确的政策指导框架，现金流的可预测性较高。根据国务院《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划（2024—2028 年）》规划，我国明确持续推进新型城镇化建设、引导人口向重点城市和城市群有序集聚；据国家统计局 2025 年国民经济和社会发展统计公报数据，2025 年末我国常住人口城镇化率已达 67.89%，重点中心城市如广州、深圳、合肥等人口保持持续净流入态势。在新型城镇化持续推进和重点城市人口持续流入的背景下，保障性租赁住房的底层需求有望保持稳定，资产的出租率与运营稳健性具备较强支撑。从资产属性看，保租房类资产呈现明显的防御特征，其收益结构与风险偏好较低的长期资金需求高度适配。从资产属性看，保障性租赁住房 REITs 具备较强的防御特征，其政策定位的确定性和现金流的稳定性，为其收入确定性形成了区别于其他板块的独特安全边际。

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	安居白象岗项目	地方国有企业	16.85	10.57	-0.02	0.36	192.75	122.57	63.59
	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)	中央国有企业	18.00	13.50	0.04	0.35			
	508031.SH	国泰君安城投宽庭保租房REIT	2024-01-12	光华社区项目	地方国有企业	37.39	24.67	-0.05	0.14			
	508055.SH	汇添富上海地产租赁住房REIT	2025-03-31	虹桥项目	地方国有企业	17.08	11.27	-0.07	0.32			
	508058.SH	中金厦门安居REIT	2022-08-31	保障性租赁住房林边公寓项目	地方国有企业	19.85	15.82	-0.06	0.60			
	508068.SII	华夏北京保障房REIT	2022-08-31	光机电项目	地方国有企业	29.40	19.41	0.04	0.40			
	508077.SII	华夏基金华润有巢REIT	2022-12-09	有巢东部经开区项目	中央国有企业	25.63	18.78	-0.04	0.46			
	508085.SH	华泰苏州恒泰租赁住房REIT	2025-05-21	菁英公寓项目	地方国有企业	17.49	5.24	-0.031	0.48			
	180503.SZ	中航北京昌平租赁住房REIT	2026-04-29	国瑞熙院项目	地方国有企业	11.08	3.32	-0.011	23.64			

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	2.37	1.42	6.04	3.04
	180502.SZ	招商基金蛇口租赁住房REIT	2024-10-23	3.60	3.60	2.64	1.37	5.71	3.18
	508031.SH	国泰君安城投宽庭保租房REIT	2024-01-12	3.74	3.74	3.13	1.19	6.30	4.87
	508055.SH	汇添富上海地产租赁住房REIT	2025-03-31	3.42	3.42	2.55	1.34	6.16	3.85
	508058.SH	中金厦门安居REIT	2022-08-31	3.97	3.97	2.54	1.56	6.79	3.83
	508068.SH	华夏北京保障房REIT	2022-08-31	4.06	4.06	2.82	1.44	6.29	3.63
	508077.SH	华夏基金华润有巢REIT	2022-12-09	2.70	2.70	2.23	1.21	6.42	4.41
	508085.SH	华泰苏州恒泰租赁住房REIT	2025-05-21	3.50	3.50	2.52	1.39	6.27	3.58
	180503.SZ	中航北京昌平租赁住房REIT	2026-04-29	2.77	2.77	2.04	1.35	5.09	3.07

资料来源：Wind、中航证券研究所

(六) 其他 REITs 月度行情

截止2026年4月30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456.21亿元,流通市值为229.73亿元,流通市值占比为50.36%;涨跌幅方面,银华绍兴原水水利REIT本月涨幅最大(+7.54%),中信建投明阳智能新能源REIT本月跌幅最大(-4.14%);交易数据方面,华夏特变电工新能源REIT月平均换手率最高(1.08%),中航京能光伏REIT换手率最低(0.25%)。

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	地方国有企业	33.54	26.64	0.16	0.43	272.92	156.59	57.38
	180402.SZ	工银蒙能清洁能源REIT	2024-12-10	恒润一期风电项目	地方国有企业	13.52	2.70	-0.24	0.70			
	508015.SH	中信建投明阳智能新能源REIT	2024-07-23	黄骅旧城风电场100MW风电项目	民营企业	12.92	10.34	-0.28	0.31			
	508016.SH	华夏华电清洁能源REIT	2025-08-01	江东项目	地方国有企业	20.82	6.24	-0.01	0.86			
	508026.SH	嘉实中国电建清洁能源REIT	2024-03-28	五一桥水电站	中央国有企业	16.61	8.14	0.13	0.72			
	508028.SH	中信建投国家电投新能源REIT	2023-03-29	团滨海北H1#海上风电运维驿站工程项目	中央国有企业	82.44	65.94	-0.06	0.28			
	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	14.91	7.30	0.21	1.08			
	508050.SH	华夏中核清洁能源REIT	2026-02-02	新疆和田喀拉喀什河波娜水电站项目	中央国有企业	19.43	5.83	0.10	0.61			
	508096.SH	中航京能光伏REIT	2023-03-29	湖北随州100MWp光伏发电项目	地方国有企业	58.73	23.46	-0.08	0.25			
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)	地方国有企业	11.80	9.42	0.02	0.83	29.77	18.18	61.07
	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	地方国有企业	17.97	8.76	0.04	0.75			
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	地方国有企业	25.16	12.33	0.29	0.62	25.16	12.33	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	地方国有企业	21.72	10.64	0.09	0.40	21.72	10.64	49.00
	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	69.70	20.91	0.08	0.48	106.64	31.99	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	36.94	11.08	0.06	0.93			

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	5.59	5.59	5.23	1.07	6.71	5.61
	180402.SZ	工银蒙能清洁能源REIT	2024-12-10	6.76	6.76	4.98	1.36	7.49	0.14
	508015.SH	中信建投明阳智能新能源REIT	2024-07-23	6.46	6.46	6.13	1.05	7.62	3.26
	508016.SH	华夏华电清洁能源REIT	2025-08-01	4.16	4.16	3.25	1.28	8.61	2.30
	508026.SH	嘉实中国电建清洁能源REIT	2024-03-28	4.15	4.15	2.42	1.71	5.95	2.06
	508028.SH	中信建投国家电投新能源REIT	2023-03-29	10.31	10.31	9.62	1.07	7.99	4.04
	508089.SH	华夏特变电工新能源REIT	2024-07-02	4.97	4.97	3.68	1.35	8.22	0.81
	508050.SH	华夏中核清洁能源REIT	2026-02-02	6.48	6.48	4.29	1.51	7.20	2.94
508096.SH	中航京能光伏REIT	2023-03-29	9.77	9.77	7.58	1.29	8.20	3.47	
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
生态环保	180801.SZ	中航首钢绿能REIT	2021-06-21	11.80	11.80	9.82	1.20	8.22	3.83
	508006.SH	富国首创水务REIT	2021-06-21	3.59	3.59	2.63	1.37	5.92	1.03
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
水利设施	180701.SZ	银华绍兴原水水利REIT	2024-11-08	4.19	4.19	2.67	1.57	6.84	1.82
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
市政设施	508087.SH	国泰君安济南能源供热REIT	2025-02-17	10.86	10.86	6.83	1.59	7.73	2.39
	180901.SZ	南方润泽科技数据中心REIT	2025-08-08	6.97	6.97	3.79	1.84	7.65	2.94
	508060.SH	南方万国数据中心REIT	2025-08-08	4.62	4.62	2.47	1.87	7.60	2.22

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、国务院发文支持服务业领域符合条件的项目发行 REITs

4月21日，国务院印发《关于推进服务业扩能提质的意见》，在完善支持政策体系方面，明确丰富财政金融政策工具，提出“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(REITs)”。这是继基础设施、商业不动产之后，REITs底层资产适用范围的又一次系统性拓展。此前服务业领域资产能否纳入REITs发行范围存在较大政策不确定性，此次国务院层面的制度确认，有望将仓储物流、消费基础设施、租赁住房等泛服务业类REITs的申报路径进一步清晰化，为后续相关品类扩容提供顶层政策依据。与此同时，《意见》还提出通过现有国家级政府投资基金支持先进制造业和现代服务业融合发展。

2、国家发改委印发基础设施 REITs 项目行业范围清单

4月22日，国家发展改革委办公厅印发《基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目行业范围清单(2025年版)》，对基础设施REITs发行范围作了进一步拓展。清单涵盖交通基础设施、能源基础设施、市政基础设施、生态环保、仓储物流、园区基础设施、新型基础设施、租赁住房、水利设施、文化旅游基础设施以及消费基础设施等11大类行业领域，其中文化旅游基础设施为新增类别，包括国家AAAAA级和AAAA级旅游景区项目，配套旅游酒店在满足产权归属等条件下可纳入底层资产。此次清单发布进一步明确了常态化申报推荐阶段的项目准入边界，各省级发展改革部门和有关中央企业须坚持“优中选优”原则严格把关项目质量。发改委将根据新形势适时修订《清单》并动态完善申报要求，动态扩容机制的确立有助于REITs市场持续吸纳优质资产。

3、上交所修订公募 REITs 发售上市业务办理指南

4月23日，上海证券交易所修订发布《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)业务指南第1号——发售上市业务办理(2026年4月修订)》，自发布之日起施行，2025年12月31日发布的原指南同时废止。修订后的《指南》涵盖总则、发售、上市、投资者适当性管理及模板附件等五章内容，对REITs网下询价、认购、上市及相关信息披露工作作出系统性规定。其中明确基础设施REITs使用508000-508099代码段，商业不动产REITs使用508600-508799代码段，扩位简称必须包含“REIT”标识；规定募集期原则上不超过5个交易日；要求基金管理人在发起上市申请前完成战略投资者份额的场内限售和场外锁定，并指定至少一家做市商以确保上市

首日流动性。前后两份指南仅相隔四个月，反映出监管部门在 REITs 市场从基础设施向“基础设施+商业不动产”并行发展阶段，着力推进制度精细化与全流程标准化。

四、核心观点

2026 年 4 月，中证 REITs 收盘指数-1.08%，中证 REITs 全收益指数+0.07%，分别跑输上证综指(+5.66%)和深证成指(+12.09%)。从大类资产表现看，当月 REITs 指数整体弱于权益市场及南华商品指数，但全收益指数仍录得正收益，显示出一定的回报能力。REITs 市场新增 2 只 REITs 上市，板块扩容有序推进。

从整体运行态势看，4 月 REITs 市场呈现弱于权益、内部剧烈分化、成交活跃度环比回升的特征。尽管大盘指数表现不及 A 股等，但全收益指数延续正收益，部分底层资产类型如水利、新型基础设施、生态环保等板块实现上涨，园区、交通等传统权重板块有所回调。涨跌幅前五名中水利、产业园区、新能源等方向表现突出，后五名则以产业园和交通类为主，一定程度上反映出市场对不同行业现金流预期及政策催化的定价差异。资金面上，当月全收益指数成交额与成交量环比分别增长 14.82%和 15.81%，市场参与热情有所回暖，但同比仍有所回落，或表明增量资金入市仍偏谨慎，存量博弈特征明显。向后展望，随着“十五五”规划对现代化产业体系、扩大内需、新型城镇化等方向的持续部署，REITs 市场底层资产供给有望进一步丰富，尤其是消费、保租房、仓储物流等领域具备长线逻辑。但短期需关注宏观经济修复节奏、利率波动及部分行业供需格局变化对现金流预测的影响。建议在组合中均衡配置防御属性突出与成长弹性兼具的品类，并密切跟踪新上市项目的扩募与运营数据兑现情况。

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。长期来看，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，已部署智能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
李裕洪, 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。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