2026 年 10 月 15 日
证券研究报告|宏观研究|宏观深度

中航证券 REITS 跟踪月报

2026 年 9 月

报告摘要

◆ 9 月 REITs 小幅调整，防御属性凸显

2026 年 9 月，中证 REITs（收盘）指数下跌 1.05%，中证 REITs 全收益指数下跌 0.29%；两者均跑赢上证指数（-3.61%）、深证成指（-8.04%），跑输中证全债（+0.34%）、中证国债（+0.38%）和中证公司债（+0.22%）。从大类资产角度看，两大 REITs 指数均跑输南华商品指数（+0.23%）。

◆ REITs 交易数据环比、同比有所下降

截至 2026 年 9 月 30 日，中证 REITs 全收益指数成交额、成交量的环比和同比均有所下降。9 月中证 REITs 全收益指数实现成交额 50.21 亿元，较 8 月成交额减少 17.38 亿元，环比减少 25.72%，同比减少 28.97%；中证 REITs 全收益指数成交量为 1,356.96 万手，较 8 月减少 446.63 万手，环比减少 24.76%，同比减少 11.87%。

◆ 板块轮动加速，REITs 结构持续分化

11 类 REITs 中，2026 年 9 月，除水利设施 REITs、市政设施 REITs 和商业不动产 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-5.49%、交通基础设施 REITs 指数+0.10%、仓储物流 REITs 指数-2.08%、消费基础设施 REITs 指数-0.58%、保障性租赁住房 REITs 指数+0.86%、能源基础设施 REITs 指数-0.41%、生态环保 REITs 指数+0.36%、新型基础设施 REITs 指数+5.63%。整体来看，本月 89 只 REITs 基金中，有 31 只基金实现上涨。

◆ 核心观点

2026 年 9 月，中证 REITs（收盘）指数与中证 REITs 全收益指数均小幅下跌，在权益市场明显调整的背景下，两者跌幅均显著小于主要股指，呈现相对抗跌特征；全收益指数跌幅明显小于收盘指数，分红收益对持有回报形成一定支撑；成交端延续缩量运行，增量资金观望情绪较浓。

从内部结构看，板块间相对强弱切换明显加快：新型基础设施 REITs 指数涨幅居前，两只数据中心 REITs 全市场涨幅居前；保障性租赁住房

主要数据

上证指数	3767.22
沪深 300	4217.68
深证成指	12110.591

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

齐仝 分析师
SAC 执业证书：S0640526100001
联系电话：010-59219563
邮箱：qit@avicsec.com

相关研究报告

中航证券 REITS 跟踪月报-2026 年 8 月 —2026-09-20

增长动能持续巩固，进出口高增态势有望延续——2026 年 8 月进出口数据点评 —2026-09-20

输入性因素推升通胀读数，上下游分化格局延续——2026 年 8 月通胀数据点评 —2026-09-20

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

REITs 指数小幅上涨、排名连续位居前列；交通基础设施 REITs 指数由跌转涨；而 8 月涨幅居首的园区基础设施 REITs 本月明显回调、排名降至末位。

一级市场方面，供给扩容与资产多元化同步推进：9 月创金合信北京国资公司 REIT 成功挂牌，系深市首单商业不动产 REITs、全国首单"科技创新+城市更新"主题商业不动产 REITs；首批燃煤发电公募 REITs 月内获批，能源 REITs 资产图谱延伸至煤电领域。短期来看，月度级别波动或仍由资金面与情绪面因素主导；9 月末国常会部署推出一批务实管用的增量政策，央行随后下调抵押补充贷款利率并将"六张网"建设纳入支持领域，低利率环境与基础设施投融资支持政策有望对 REITs 市场估值形成支撑。中期来看，《城市更新规划编制标准（征求意见稿）》《公路法（修正草案征求意见稿）》相继公开征求意见，城市更新立法与可持续投融资机制建设提上日程，叠加资产类型持续扩容，REITs 市场底层资产多样性与制度环境成熟度均有望进一步提升。

正文目录

一、 本月 REITs 市场概览 5
（一） REITs 基金月度行情 5
（二） REITs 基金月度成交情况 6
二、 分类型 REITs 市场概览 7
（一） 园区基础设施 REITs 月度行情 8
（二） 交通基础设施 REITs 月度行情 10
（三） 仓储物流 REITs 月度行情 11
（四） 消费基础设施 REITs 月度行情 12
（五） 保障性租赁住房 REITs 月度行情 13
（六） 其他 REITs 月度行情 14
三、 重要事件及市场动态 16
（一） 重要事件 16
1、 住建部就《城市更新规划编制标准（征求意见稿）》公开征求意见，城市更新规划编制走向标准化 16
2、 交通运输部启动《公路法》修订征求意见，收费公路期满接续安排趋于明朗 16
3、 首批燃煤发电公募 REITs 获批，能源 REITs 资产类型再扩容 16
四、 核心观点 16
五、 风险提示 18

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.....6
图 2 中证 REITs 全收益指数成交额及成交量情况.....6
图 3 各类型 REITs 指数走势情况.....7

表 1 大类资产行情表现.....5
表 2 11 类 REITs 估值情况.....8
表 3 园区基础设施 REITs 基金月度行情.....9
表 4 园区基础设施 REITs 基金月度估值情况（%）.....9
表 5 交通基础设施 REITs 基金月度行情.....10
表 6 交通基础设施 REITs 基金月度估值情况（%）.....11
表 7 仓储物流 REITs 基金月度行情.....12
表 8 仓储物流 REITs 基金月度估值情况（%）.....12
表 9 消费基础设施 REITs 基金月度行情.....13
表 10 消费基础设施 REITs 基金月度估值情况（%）.....13
表 11 保障性租赁住房 REITs 基金月度行情.....14
表 12 保障性租赁住房 REITs 基金月度估值情况（%）.....14
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（%）.....15

一、本月 REITs 市场概览

截至 2026 年 9 月 30 日，市场共有上市 REITs 基金 89 只，较上月新上市 1 只基金，为创金合信北京国资公司 REIT，从资产类型来看属于商业不动产 REITs 基金。截至 2026 年 9 月 30 日，REITs 基金总市值合计 2320.62 亿元，流通总市值 1304.69 亿元，流通总市值占比为 56.22%。

（一）REITs 基金月度行情

2026 年 9 月，中证 REITs（收盘）指数下跌 1.05%，中证 REITs 全收益指数下跌 0.29%；两者均跑赢上证指数（-3.61%）、深证成指（-8.04%），跑输中证全债（+0.34%）、中证国债（+0.38%）和中证公司债（+0.22%）。从大类资产角度看，两大 REITs 指数均跑输南华商品指数（+0.23%）。

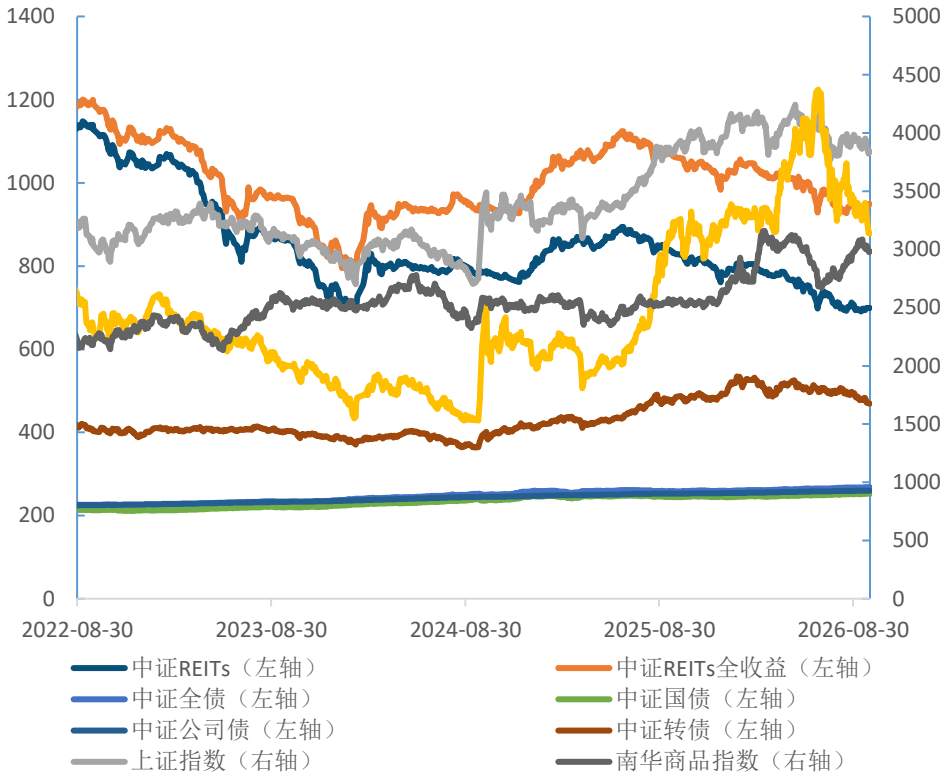
9 月，REITs 基金中，涨跌幅前五名为：工银蒙能清洁能源 REIT（+10.28%）、南方万国数据中心 REIT（+7.33%）、南方润泽科技数据中心 REIT（+4.77%）、中金唯品会奥莱 REIT（+3.82%）、东方红隧道股份高速公路 REIT（+3.56%）；REITs 基金中，涨跌幅后五名为：易方达广开产园 REIT（-12.66%）、华夏和达高科 REIT（-11.77%）、建信中关村 REIT（-9.98%）、中金湖北科投光谷 REIT（-9.77%）、创金合信北京国资公司 REIT（-9.60%）。

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	0.23%	-1.05%	-3.90%	-16.76%
中证REITs全收益	932047.CSI	0.47%	-0.29%	-2.10%	-11.33%
上证指数	000001.SH	0.33%	-3.61%	-3.49%	0.46%
深证成指	399001.SZ	-0.69%	-8.04%	-14.08%	3.04%
科创50	000688.SH	0.97%	-9.17%	-18.39%	21.21%
创业板指	399006.SZ	-0.28%	-8.82%	-18.13%	8.89%
中证全债	h11001.CSI	0.19%	0.34%	1.16%	3.69%
中证国债	h11006.CSI	0.31%	0.38%	1.43%	3.11%
中证公司债	000923.CSI	0.06%	0.22%	0.60%	2.81%
中证转债	000832.CSI	-1.63%	-5.24%	-6.50%	-1.92%
南华商品指数	NH0100	-0.62%	0.23%	13.52%	19.43%
COMEX黄金	GC.CMX	-2.36%	-6.52%	5.83%	13.43%
ICE布油	B.IPE	-1.68%	13.21%	35.36%	49.15%

资料来源：Wind、中航证券研究所（注：涨跌幅统计截至日为 9 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

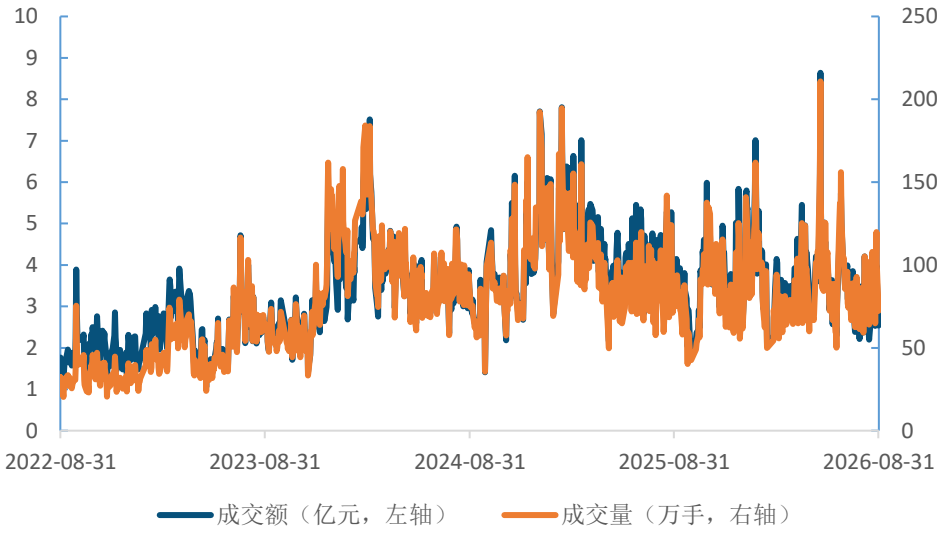


资料来源：Wind、中航证券研究所

（二）REITs 基金月度成交情况

截至 2026 年 9 月 30 日，中证 REITs 全收益指数成交额、成交量环比和同比均有所下降。9 月中证 REITs 全收益指数实现成交额 50.21 亿元，较 8 月成交额减少 17.38 亿元，环比减少 25.72%，同比减少 28.97%；中证 REITs 全收益指数成交量为 1,356.96 万手，较 8 月减少 446.63 万手，环比减少 24.76%，同比减少 11.87%。

图2 中证 REITs 全收益指数成交额及成交量情况



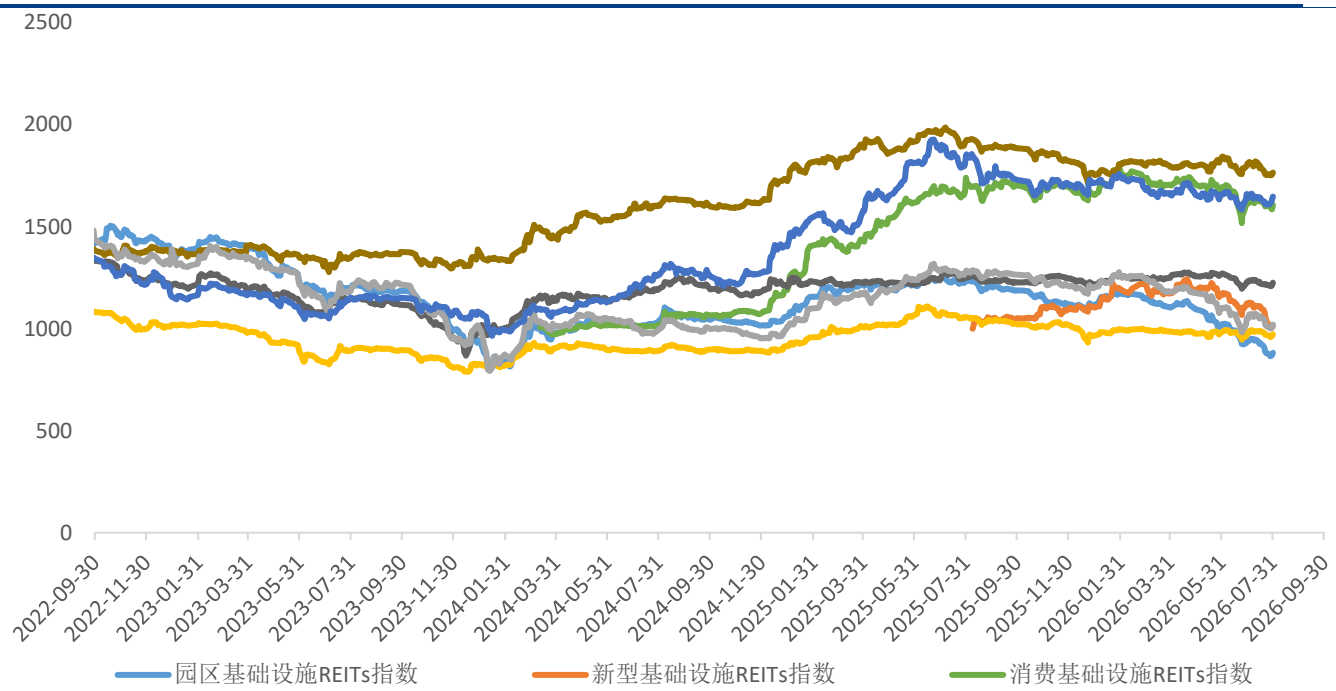
资料来源：Wind、中航证券研究所

二、分类型 REITs 市场概览

截至 2026 年 9 月末，我国已上市的 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 11 个类别，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、新型基础设施 REITs 和商业不动产 REITs。

11 类 REITs 中，2026 年 9 月，除水利设施 REITs、市政设施 REITs 和商业不动产 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-5.49%、交通基础设施 REITs 指数+0.10%、仓储物流 REITs 指数-2.08%、消费基础设施 REITs 指数-0.58%、保障性租赁住房 REITs 指数+0.86%、能源基础设施 REITs 指数-0.41%、生态环保 REITs 指数+0.36%、新型基础设施 REITs 指数+5.63%。整体来看，本月 89 只 REITs 基金中，有 31 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 11 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	2.22	2.23	2.82	0.77	6.02	7.61
交通基础设施	6.11	6.14	6.73	0.93	7.15	6.50
仓储物流	3.04	3.04	3.29	0.94	7.20	6.47
消费基础设施	4.50	4.41	4.08	1.12	6.77	3.57
保障性租赁住房	3.42	3.43	2.72	1.26	5.90	3.79
能源基础设施	6.13	6.14	5.44	1.16	7.23	3.18
生态环保	7.33	7.33	6.26	1.22	7.82	2.92
水利设施	3.90	3.90	2.73	1.43	6.70	2.27
市政设施	10.36	10.35	6.86	1.51	7.59	2.69
新型基础设施	4.91	4.91	3.29	1.51	7.47	3.21
商业不动产	3.78	3.78	3.56	1.04	6.29	4.50

注：表2价格均为各细分类别中9月30日均价

资料来源：Wind、中航证券研究所

（一）园区基础设施 REITs 月度行情

截至 2026 年 9 月 30 日，园区基础设施 REITs 合计有基金 20 只，总市值为 268.42 亿元，流通市值为 178.90 亿元，流通市值占比为 66.65%；涨跌情况方面，华安张江产业园 REIT 本月涨幅最大(+1.74%)，易方达广开产园 REIT 本月跌幅最大(-12.66%)；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（1.29%），东吴苏园产业 REIT 月平均换手率最低（0.15%）。板块层面，园区基础设施 REITs 指数本月下跌 5.49%，在 8 个板块中排名第 8，板块内 4 只基金实现上涨。

9 月园区基础设施 REITs 指数呈现出较为明显的回调态势，板块排名由 8 月的第

1 位降至第 8 位，上月涨幅居前的华泰南京建邺 REIT、建信中关村 REIT 等个基本月出现不同程度回落，前期修复性涨幅有所回落。板块月度间的大幅起落，或一定程度上反映出市场情绪与流动性偏好的切换。交易活跃度方面，中信建投沈阳国际软件园 REIT 月度换手处于板块较高区间，东吴苏园产业 REIT 月度换手维持在低位，资金对不同类型园区资产的参与热度差异依然较大。长期来看，园区资产的结构性分化格局并未改变。厂房类资产依托制造业基本盘，先进制造业扩产与产业链自主可控趋势或持续构成需求支撑；研发办公类资产则在产业智能化转型中面临办公需求模式变迁的考验，两类资产的经营表现料将继续分化。制度层面，9 月 18 日国新办"开局起步'十五五'"专题发布会明确，"十五五"时期将实施 1500 个老旧街区、厂区改造提升，城市更新进入规划落实与立法推进并重阶段；叠加城市更新项目已纳入 REITs 发行范围，产业园区存量资产的价值兑现路径进一步清晰。运营体系成熟、业态组合均衡的优质园区，其核心资产价值有望持续夯实，相关园区基础设施 REITs 值得长期关注。

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）	收盘价月涨跌额（元）	收盘价月涨跌幅（%）	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	博时蛇口产园REIT	2021-06-21	万海大厦	中央国有企业	20.32	18.60	-0.11	-6.91	0.23	268.42	178.90	66.65
	180102.SZ	华夏合肥高新REIT	2022-10-10	高新君道资产	地方国有企业	7.03	5.62	-0.07	-6.17	0.63			
	180103.SZ	华夏和达高科REIT	2022-12-27	孵化器项目	地方国有企业	7.72	6.17	-0.21	-11.77	0.29			
	180105.SZ	易方达广开产园REIT	2024-09-23	创新大厦园区	地方国有企业	8.97	5.83	-0.17	-12.66	0.20			
	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	9.82	6.48	-0.11	-4.21	0.43			
	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	18.50	15.65	0.03	1.74	0.32			
	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	15.96	10.52	-0.21	-6.32	0.26			
	508010.SH	中金重庆两江REIT	2024-12-11	凤凰座项目	地方国有企业	9.54	4.86	0.01	0.42	0.35			
	508012.SH	招商科创REIT	2024-12-31	国定路1号楼	其他企业	5.39	3.48	-0.11	-5.77	0.56			
	508019.SH	中金湖北科投光谷REIT	2023-06-30	光谷软件园A1-A7栋	地方国有企业	7.43	5.94	-0.13	-9.77	0.57			
	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	19.84	9.31	0.03	0.76	0.36			
	508022.SH	博时津开产园REIT	2024-09-19	大陆汽车厂房产业园	地方国有企业	12.11	7.99	-0.22	-8.23	0.51			
	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	21.31	21.23	-0.19	-7.36	0.15			
	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	33.99	16.49	-0.22	-6.03	0.21			
	508080.SH	中金亦庄产业园REIT	2025-06-26	N12项目	地方国有企业	10.90	3.76	0.01	0.51	0.85			
	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	21.01	14.77	-0.15	-4.34	0.20			
	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	11.70	7.60	-0.12	-3.82	0.38			
	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	8.48	3.74	-0.08	-3.63	0.70			
	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	7.70	2.31	-0.12	-4.36	1.29			
	508099.SH	建信中关村REIT	2021-12-17	孵化加速器项目	地方国有企业	10.72	8.56	-0.13	-9.98	0.82			

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	博时蛇口产园REIT	2021-06-21	1.43	1.43	2.21	0.65	5.62	9.30
	180102.SZ	华夏合肥高新REIT	2022-10-10	1.00	1.00	1.90	0.53	5.44	10.89
	180103.SZ	华夏和达高科REIT	2022-12-27	1.54	1.54	2.37	0.65	6.24	9.93
	180105.SZ	易方达广开产园REIT	2024-09-23	1.12	1.12	2.33	0.48	5.72	11.35
	180106.SZ	广发成都高投产业园REIT	2024-12-19	2.46	2.46	3.23	0.76	6.22	6.95
	508000.SH	华安张江产业园REIT	2021-06-21	1.93	1.93	2.79	0.69	5.72	8.43
	508003.SH	中金联东科创REIT	2024-11-05	3.19	3.19	3.46	0.92	6.32	6.00
	508010.SH	中金重庆两江REIT	2024-12-11	2.39	2.39	2.55	0.94	5.97	5.79
	508012.SH	招商科创REIT	2024-12-31	1.80	1.80	3.03	0.59	5.73	10.57
	508019.SH	中金湖北科投光谷REIT	2023-06-30	1.24	1.24	2.23	0.56	5.48	11.17
	508021.SH	国泰君安临港创新产业园REIT	2022-10-13	3.37	3.37	4.02	0.84	6.12	6.79
	508022.SH	博时津开产园REIT	2024-09-19	2.42	2.42	2.65	0.91	6.69	6.20
	508027.SH	东吴苏园产业REIT	2021-06-21	2.37	2.37	3.37	0.70	5.31	8.02
	508039.SH	创金合信首农REIT	2025-07-25	3.40	3.40	3.28	1.04	4.83	3.91
	508080.SH	中金亦庄产业园REIT	2025-06-26	2.73	2.73	2.60	1.05	6.48	3.84
	508088.SH	国泰君安东久新经济REIT	2022-10-14	3.39	3.39	3.15	1.08	7.64	5.65
	508092.SH	华夏金隅智造工场REIT	2025-02-26	2.92	2.92	2.87	1.02	5.97	4.18
	508097.SH	华泰南京建邺REIT	2024-12-03	2.12	2.12	2.61	0.81	6.02	6.72
	508029.SH	中信建投沈阳国际软件园REIT	2025-11-06	2.57	2.57	3.58	0.72	6.72	8.42
	508099.SH	建信中关村REIT	2021-12-17	1.19	1.19	2.19	0.54	6.25	8.02

资料来源：Wind、中航证券研究所

（二）交通基础设施 REITs 月度行情

截至 2026 年 9 月 30 日，交通基础设施 REITs 合计拥有基金 15 只，总市值为 567.12 亿元，流通市值为 329.56 亿元，流通市值占比为 58.11%；涨跌情况方面，东方红隧道股份高速公路 REIT 本月涨幅最大（+3.56%），平安广州广河 REIT 本月跌幅最大（-2.94%）；交易数据方面，中金山东高速 REIT 月平均换手率最高（0.43%），工银河北高速 REIT 月平均换手率最低（0.03%）。板块层面，交通基础设施 REITs 指数本月上涨 0.10%，在 8 个板块中排名第 4，板块内 7 只基金实现上涨。

9 月交通基础设施 REITs 指数由跌转涨，板块内上涨家数较上月有所增加，在当月权益市场明显调整、REITs 成交持续缩量的环境中逆势上涨，一定程度上反映资金对稳定现金流资产的防御性配置偏好阶段性显现。政策端，9 月 7 日，交通运输部就《中华人民共和国公路法（修正草案征求意见稿）》公开征求意见，征求意见稿拟明确收费公路在偿债期间或者经营期间的管理养护费用在车辆通行费中列支，并明确高速公路和独立桥梁、隧道偿债期限或者经营期限届满后由政府统一管理，根据实际需要可以采用收取车辆通行费等办法筹集管理养护资金。收费公路经营期限届满后的制度接续安排趋于明朗，有助于稳定市场对特许经营类路产长期现金流的预期。长期来看，，"十五五"时期交通强国建设稳步推进、现代综合交通运输体系持续完善，存量优质路产的资源稀缺属性有望随时间推移进一步强化；在低利率环境下，以通行费收入为底层支撑的稳定现金流与高派息特征，决定了优质交通基础设施 REITs 的中长期配置价值，车流量增长潜力较大、运营效率领先的项目有望持续获得资金青睐。

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）	收盘价月涨跌幅（%）	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	47.59	47.50	-0.22	-2.94	0.27	567.12	329.56	58.11
	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	13.58	9.25	-0.05	-1.13	0.23			
	180203.SZ	招商高速公路REIT	2024-11-21	安徽亳阜高速公路项目	中央国有企业	36.12	25.66	0.17	2.35	0.11			
	508001.SH	浙商沪杭甬REIT	2021-06-21	杭徽高速公路(浙江段)昌昱段,汪昌段,留汪段	地方国有企业	23.60	23.54	0.00	-0.04	0.07			
	508007.SH	中金山东高速REIT	2023-10-27	鄄菏高速项目	地方国有企业	31.06	14.59	-0.17	-2.07	0.43			
	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	36.63	21.94	-0.13	-1.73	0.24			
	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	60.42	48.31	0.17	2.93	0.10			
	508018.SH	华夏中国交建REIT	2022-04-28	武汉至深圳高速公路嘉鱼至通城段及其附属设施	中央国有企业	58.08	45.71	0.08	1.36	0.12			
	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	18.05	10.82	0.13	2.03	0.28			
	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	74.24	14.73	0.02	0.29	0.20			
	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	22.00	17.59	0.03	0.59	0.20			
	508069.SH	华夏南京交通高速公路REIT	2024-11-01	南京绕越高速公路东南段	地方国有企业	26.28	6.60	-0.15	-2.76	0.08			
	508086.SH	工银河北高速REIT	2024-06-28	荣乌高速公路(大王店枢纽互通至冀晋界段)项目	地方国有企业	41.87	20.02	-0.10	-2.42	0.03			
	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	52.98	15.89	0.18	3.56	0.33			
	508093.SH	易方达广西北投高速REIT	2026-05-26	兰海高速广西南宁那南段	地方国有企业	24.63	7.39	-0.05	-0.64	0.11			

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	6.80	6.80	10.04	0.68	6.81	13.01
	180202.SZ	华夏越秀高速REIT	2021-12-14	4.53	4.53	7.03	0.64	7.08	9.27
	180203.SZ	招商高速公路REIT	2024-11-21	7.22	7.22	7.25	1.00	7.51	4.33
	508001.SH	浙商沪杭甬REIT	2021-06-21	4.72	4.72	6.20	0.76	6.26	6.21
	508007.SH	中金山东高速REIT	2023-10-27	7.77	7.77	6.50	1.20	7.50	4.34
	508008.SH	国金中国铁建REIT	2022-07-08	7.33	7.33	7.32	1.00	6.58	6.98
	508009.SH	中金安徽交控REIT	2022-11-22	6.04	6.04	7.32	0.83	6.87	9.32
	508018.SH	华夏中国交建REIT	2022-04-28	5.81	5.81	7.83	0.74	6.87	9.30
	508033.SH	易方达深高速REIT	2024-03-29	6.02	6.02	5.94	1.01	8.84	4.14
	508036.SH	平安宁波交投REIT	2024-12-26	7.42	7.41	7.51	0.99	7.99	3.08
	508066.SH	华泰江苏交控REIT	2022-11-15	5.50	5.50	5.84	0.94	6.43	7.35
	508069.SH	华夏南京交通高速公路REIT	2024-11-01	5.26	5.27	5.25	1.00	6.93	4.55
	508086.SH	工银河北高速REIT	2024-06-28	4.19	4.20	4.79	0.88	6.89	8.12
	508020.SH	东方红隧道股份高速公路REIT	2026-04-22	5.30	5.30	4.32	1.23	7.55	2.50
	508093.SH	易方达广西北投高速REIT	2026-05-26	8.21	8.27	7.83	1.06	7.12	4.93

资料来源：Wind、中航证券研究所

（三）仓储物流 REITs 月度行情

截至 2026 年 9 月 30 日，仓储物流 REITs 合计拥有基金 11 只，总市值为 214.19 亿元，流通市值为 146.05 亿元，流通市值占比为 68.19%；涨跌情况方面，南方顺丰物流 REIT、中银中外运仓储物流 REIT 本月涨幅最大（均+1.31%），华安外高桥 REIT 本月跌幅最大（-6.25%）；交易数据方面，中航易商仓储物流 REIT 月平均换手率最高（0.89%），红土创新盐田港 REIT 月平均换手率最低（0.10%）。板块层面，仓储物流 REITs 指数本月下跌 2.08%，在 8 个板块中排名第 7，板块内 2 只基金实现上涨。

9 月仓储物流板块内个基涨跌互现、轮动特征明显，上月涨幅居前的华安外高桥 REIT 本月回调幅度最大，南方顺丰物流 REIT、中银中外运仓储物流 REIT 小幅收升。短期板块波动或更多受到市场情绪与资金流动等因素影响。行业景气度方面，9 月 18 日国家邮政局公布数据显示，2026 年 1—8 月快递业务量累计完成 1340.6 亿件、同比增长 4.6%，快递业务收入累计完成 10289.2 亿元、同比增长 7.4%，收入增速持续高于业务量增速；线上消费带动的快递物流需求稳步扩张，为高标准仓储资产的租赁需

求提供景气度支撑。长期来看，仓储物流资产的价值根基在于国内消费市场扩容与制造业供应链体系演进，核心城市高标仓的供给稀缺属性依然存在。"十五五"规划对现代物流体系建设的系统性布局，有望带动高标仓、智能仓储等资产的供需格局持续向好；区位条件优越、租户结构稳定、运营专业化程度高的仓储物流 REITs，其现金流回报的确定性与抗波动能力仍具吸引力。

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）	收盘价月涨跌幅（%）	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	19.84	19.18	-0.03	-1.18	0.10	214.19	146.05	68.19
	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	15.53	10.02	-0.10	-3.76	0.19			
	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	9.54	6.67	-0.04	-1.27	0.51			
	180305.SZ	南方顺丰物流REIT	2025-04-21	合肥项目	民营企业	33.72	14.99	0.04	1.31	0.50			
	508048.SH	华安外高桥REIT	2024-12-25	W3-3地块8#仓库	地方国有企业	11.42	9.14	-0.19	-6.25	0.33			
	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	44.58	42.44	-0.08	-3.52	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	15.77	9.56	-0.05	-2.52	0.89			
	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	15.00	9.90	-0.08	-1.96	0.27			
	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	13.56	7.50	0.04	1.31	0.37			
	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	16.87	11.13	-0.01	-0.18	0.26			
	180306.SZ	华夏安博仓储REIT	2025-12-19	东莞洪梅项目	外商独资企业	18.37	5.51	-0.09	-1.82	0.73			

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	2.08	2.08	2.09	0.99	6.54	6.03
	180302.SZ	华夏深国际REIT	2024-07-09	2.59	2.60	2.62	0.99	6.95	6.70
	180303.SZ	华泰紫金宝湾物流REIT	2024-10-29	3.18	3.18	3.97	0.80	7.22	7.98
	180305.SZ	南方顺丰物流REIT	2025-04-21	3.37	3.37	3.34	1.01	8.59	5.67
	508048.SH	华安外高桥REIT	2024-12-25	2.86	2.86	2.85	1.00	5.81	5.39
	508056.SH	中金普洛斯REIT	2021-06-21	2.30	2.30	3.58	0.64	6.70	7.48
	508078.SH	中航易商仓储物流REIT	2025-01-24	1.97	1.97	2.92	0.68	7.67	9.14
	508084.SH	汇添富九州通医药REIT	2025-02-27	3.75	3.75	3.12	1.20	7.88	4.47
	508090.SH	中银中外运仓储物流REIT	2025-07-29	3.39	3.39	3.02	1.12	8.05	5.15
	508098.SH	嘉实京东仓储基础设施REIT	2023-02-08	3.37	3.37	3.11	1.08	7.02	5.96
	180306.SZ	华夏安博仓储REIT	2025-12-19	4.59	4.59	5.51	0.83	6.81	7.22

资料来源：Wind、中航证券研究所

（四）消费基础设施 REITs 月度行情

截至 2026 年 9 月 30 日，消费基础设施 REITs 合计拥有基金 12 只，总市值为 374.69 亿元，流通市值为 214.19 亿元，流通市值占比为 57.17%；涨跌情况方面，中金唯品会奥莱 REIT 本月涨幅最大（+3.82%），嘉实物美消费 REIT 本月跌幅最大（-6.18%）；交易数据方面，中金唯品会奥莱 REIT 月平均换手率最高（0.68%），中金印力消费 REIT 月平均换手率最低（0.09%）。板块层面，消费基础设施 REITs 指数本月下跌 0.58%，在 8 个板块中排名第 6，板块内 3 只基金实现上涨。

9 月消费基础设施 REITs 指数延续小幅回调，但跌幅较上月明显收窄，上涨家数略有增加，板块内个基表现分化，中金唯品会奥莱 REIT 有所修复，嘉实物美消费 REIT 延续调整，或更多反映资金情绪与流动性偏好的阶段性波动。宏观层面，2026 年 8 月

CPI 同比上涨 0.8%，核心 CPI 同比上涨 1.0%，其中服务价格上涨 0.8%。CPI 同比涨幅较上月回升 0.3 个百分点；从累计维度看，前 8 个月 CPI 同比上涨 0.9%、核心 CPI 上涨 1.1%，消费价格温和上涨态势未发生改变。8 月社会消费品零售总额同比增长 0.4%，1 至 8 月累计增长 1.1%；从业态看，便利店、超市零售额同比分别增长 5.5%、3.8%，专业店、百货店、品牌专卖店分别下降 2.2%、3.0%、10.0%，零售业态间分化延续。

长期来看，消费基础设施 REITs 的价值判断仍较依赖我国顶层政策导向。9 月 28 日，国务院常务会议部署推出一批务实管用的增量政策，明确加力实施促消费贴息政策，政策对消费需求的直接支持进一步加码，有望持续修复居民消费能力与消费意愿，购物中心等线下消费场景的经营基本盘有望获得需求端支撑。

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）	收盘价月涨跌幅（%）	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	92.81	58.87	-0.02	-0.26	0.17	374.69	214.19	57.17
	180602.SZ	中金印力消费REIT	2024-04-30	杭州西溪印象城	民营企业	38.40	25.70	0.04	1.03	0.09			
	180603.SZ	华夏大悦城商业REIT	2024-09-20	成都大悦城	外商独资企业	42.80	25.65	-0.05	-1.15	0.29			
	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	20.67	13.64	-0.02	-0.58	0.38			
	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	18.28	6.91	-0.05	-1.22	0.55			
	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	25.60	16.93	-0.08	-2.87	0.17			
	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	32.56	21.48	0.03	0.79	0.22			
	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	12.74	6.23	-0.21	-6.18	0.61			
	508017.SH	华夏金茂商业REIT	2024-03-12	长沙览秀城	中央国有企业	14.48	5.36	-0.09	-2.40	0.63			
	508082.SH	中金唯品会奥莱REIT	2025-09-12	杉井奥特莱斯	民营企业	39.99	15.81	0.15	3.82	0.68			
	508091.SH	华夏凯德商业REIT	2025-09-29	广州云尚项目	外商独资企业	20.90	12.97	-0.22	-4.09	0.56			
	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	15.46	4.64	-0.22	-4.02	0.24			

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	9.28	9.28	9.17	1.01	6.99	3.51
	180602.SZ	中金印力消费REIT	2024-04-30	3.84	3.84	4.02	0.95	5.31	5.16
	180603.SZ	华夏大悦城商业REIT	2024-09-20	4.28	4.28	3.65	1.17	6.99	3.00
	180605.SZ	易方达华威市场REIT	2025-01-24	4.13	4.13	3.13	1.32	6.97	3.73
	180606.SZ	中金中国绿发商业REIT	2025-06-27	3.66	3.66	3.27	1.12	7.40	4.50
	508002.SH	华安百联消费REIT	2024-08-16	2.56	2.56	2.50	1.02	6.48	3.57
	508005.SH	华夏首创奥莱REIT	2024-08-28	4.07	4.07	2.91	1.40	8.11	2.88
	508011.SH	嘉实物美消费REIT	2024-03-12	3.19	3.19	2.86	1.11	6.21	2.24
	508017.SH	华夏金茂商业REIT	2024-03-12	3.62	3.62	3.04	1.19	7.24	3.70
	508082.SH	中金唯品会奥莱REIT	2025-09-12	5.00	4.00	3.20	1.25	7.96	2.42
	508091.SH	华夏凯德商业REIT	2025-09-29	5.23	5.23	6.46	0.81	4.70	5.30
	180607.SZ	华夏中海商业REIT	2025-10-31	5.15	5.15	4.63	1.11	6.98	2.88

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

截至 2026 年 9 月 30 日，保障性租赁住房 REITs 合计拥有基金 9 只，总市值为 200.08 亿元，流通市值为 121.79 亿元，流通市值占比为 60.87%；涨跌情况方面，招商基金蛇口租赁住房 REIT 本月涨幅最大（+2.64%），汇添富上海地产租赁住房 REIT

本月跌幅最大（-1.33%）；交易数据方面，招商基金蛇口租赁住房 REIT 月平均换手率最高（0.36%），汇添富上海地产租赁住房 REIT 月平均换手率最低（0.08%）。板块层面，保障性租赁住房 REITs 指数本月上涨 0.86%，在 8 个板块中排名第 2，板块内 5 只基金实现上涨。

9 月保障性租赁住房 REITs 指数延续上涨，涨幅较上月略有扩大，排名连续第二个月位居 8 个板块第 2 位，在权益市场明显调整的环境中，一定程度上反映资金的防御性配置偏好延续，换手率表现相对平稳。政策端来看，9 月 3 日，上海市住房和城乡建设管理委员会印发《上海市住房和城乡建设管理"十五五"规划》，提出持续扩大保障性租赁住房供给，至 2030 年新增供应保障性租赁住房 25 万—27 万套（间），新增筹措供应新时代城市建设者管理者之家床位 12 万张以上。当前已上市保租房 REITs 底层资产集中于北京、上海、深圳等核心城市，重点城市住房发展"十五五"规划的落地，为保租房供给扩容与 REITs 项目储备提供了明确的增量指引。9 月 3 日，住房城乡建设部办公厅就行业标准《城市更新规划编制标准（征求意见稿）》公开征求意见，拟确立"城市更新专项规划—片区策划—项目实施方案"三级编制实施体系，城市更新行动的规范化、制度化推进，有望进一步拓宽存量资产盘活与 REITs 发行的对接通道。整体来看，保障性租赁住房 REITs 的防御属性根植于其需求刚性与政策定位，具备较强抗跌能力。

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）	收盘价月涨跌幅（%）	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	地方国有企业	16.22	10.17	0.04	1.16	0.21	200.08	121.79	60.87
	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	17.92	13.44	0.09	2.64	0.36			
	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	38.30	25.27	0.05	1.19	0.15			
	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	16.34	10.78	-0.04	-1.33	0.08			
	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	28.08	15.68	0.07	1.71	0.27			
	508068.SH	华夏北京保障房REIT	2022-08-31	光机电项目	地方国有企业	29.21	19.29	0.06	1.41	0.18			
	508077.SH	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	25.32	18.55	-0.01	-0.48	0.26			
	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	17.18	5.15	-0.005	-0.15	0.15			
	180503.SZ	中航北京昌保租赁住房REIT	2026-04-29	国瑞熙院项目	地方国有企业	11.52	3.46	-0.024	-0.83	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	3.24	3.24	2.52	1.28	5.83	3.19
	180502.SZ	招商基金蛇口租赁住房REIT	2024-10-23	3.58	3.58	2.78	1.29	5.54	3.14
	508031.SH	国泰君安城投宽庭保租房REIT	2024-01-12	3.83	3.83	3.32	1.15	6.11	4.77
	508055.SH	汇添富上海地产租赁住房REIT	2025-03-31	3.27	3.27	2.69	1.21	5.98	4.10
	508058.SH	中金厦门安居REIT	2022-08-31	3.94	3.94	2.95	1.34	6.36	4.20
	508068.SH	华夏北京保障房REIT	2022-08-31	4.03	4.03	2.98	1.35	6.10	3.64
	508077.SH	华夏基金华润有巢REIT	2022-12-09	2.67	2.67	2.37	1.13	6.22	4.47
	508085.SH	华泰苏州恒泰租赁住房REIT	2025-05-21	3.44	3.44	2.67	1.29	6.08	3.61
	180503.SZ	中航北京昌保租赁住房REIT	2026-04-29	2.88	2.88	2.16	1.33	4.90	2.95

资料来源：Wind、中航证券研究所

（六）其他 REITs 月度行情

截至2026年9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、新型基础设施REITs和商业不动产REITs合计拥有基金22只，总市值为696.12亿元，流通市值为314.19亿元，流通市值占比为45.14%；涨跌情况方面，工银蒙能清洁能源REIT本月涨幅最大（+10.28%），创金合信北京国资公司REIT本月跌幅最大（-9.60%）；交易数据方面，创金合信北京国资公司REIT月平均换手率最高（1.21%），中信建投国家电投新能源REIT、中航京能光伏REIT月平均换手率最低（均为0.09%）。9月上述六大类基金中共有10只实现上涨。

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）	收盘价月涨跌幅（%）	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	32.39	25.73	-0.09	-1.64	0.20	306.72	169.97	55.42
	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	9.82	1.96	0.50	10.28	0.76			
	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	10.49	8.39	-0.07	-1.36	0.28			
	508016.SH	华夏华电清洁能源REIT	2025-08-01	江东项目	地方国有企业	21.40	6.42	0.02	0.56	0.38			
	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	15.22	7.46	-0.01	-0.16	0.27			
	508028.SH	中信建投国家电投新能源REIT	2023-03-29	国家电投集团滨海北H1#海上风电运维驿站工程项目	中央国有企业	77.72	62.16	0.00	0.01	0.09			
	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	12.30	6.03	-0.13	-3.07	0.66			
	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	中央国有企业	18.90	5.67	0.04	0.57	0.13			
	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	54.47	29.95	-0.09	-1.03	0.09			
	508030.SH	中航中核汇能新能源REIT	2026-07-28	富川协合朝东风电场工程项目	中央国有企业	13.15	3.95	-0.03	-0.50	0.51			
	508059.SH	华泰三峡新能源REIT	2026-08-07	三峡新能源大连市庄河III(300MW)海上风电场项目	中央国有企业	40.86	12.25	0.07	0.89	0.51			
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）	收盘价月涨跌幅（%）	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（%）
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	11.34	11.33	0.04	0.32	0.33	27.89	19.39	69.53
	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	16.55	8.07	0.01	0.34	0.46			
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	23.37	11.45	0.06	1.49	0.26	23.37	11.45	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	20.72	10.15	-0.12	-1.13	0.33	20.72	10.15	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	57.33	27.67	0.26	4.77	0.55	90.03	42.04	46.70
	508060.SH	南方万国数据中心REIT	2025-08-08	国金数据中心	民营企业	32.70	14.37	0.28	7.33	0.71			
商业不动产	508600.SH	汇添富上海地产商业REIT	2026-06-18	鼎保大厦	地方国有企业	35.00	10.50	-0.07	-1.90	0.14	227.40	61.19	26.91
	508601.SH	中信建投首农商业REIT	2026-06-18	龙德广场	地方国有企业	29.20	8.76	-0.09	-2.89	0.46			
	508603.SH	中金唯品会商业REIT	2026-06-18	哈尔滨杉杉奥特莱斯项目	民营企业	76.82	19.20	-0.07	-1.87	0.20			
	508602.SH	国泰海通砂之船商业REIT	2026-06-18	砂之船(西安)奥特莱斯项目	民营企业	63.60	15.90	-0.10	-1.61	0.19			
	181001.SZ	创金合信北京国资公司REIT	2026-09-03	量子芯座	地方国有企业	22.78	6.83	-0.24	-9.60	1.21			

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	5.40	5.40	5.07	1.06	6.60	3.61
	180402.SZ	工银蒙能清洁能源REIT	2024-12-10	4.91	4.91	4.46	1.10	7.40	-1.68
	508015.SH	中信建投明阳智能新能源REIT	2024-07-23	5.25	5.25	5.74	0.91	6.53	5.95
	508016.SH	华夏华电清洁能源REIT	2025-08-01	4.28	4.28	3.40	1.26	8.47	2.81
	508026.SH	嘉实中国电建清洁能源REIT	2024-03-28	3.81	3.82	2.53	1.51	5.80	1.59
	508028.SH	中信建投国家电投新能源REIT	2023-03-29	9.72	9.72	8.89	1.09	7.88	4.19
	508089.SH	华夏特变电工新能源REIT	2024-07-02	4.10	4.10	3.83	1.07	8.10	3.56
	508050.SH	华夏中核清洁能源REIT	2026-02-02	6.30	6.29	4.49	1.40	7.05	3.04
	508096.SH	中航京能光伏REIT	2023-03-29	9.07	9.05	7.59	1.19	8.07	3.84
	508030.SH	中航中核汇能新能源REIT	2026-07-28	6.58	6.57	6.18	1.06	7.44	4.17
	508059.SH	华泰三峡新能源REIT	2026-08-07	8.17	8.17	7.62	1.07	6.21	3.91
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	11.34	11.34	9.99	1.14	8.09	4.25
	508006.SH	富国首创水务REIT	2021-06-21	3.31	3.31	2.53	1.31	7.54	1.59
水利设施	180701.SZ	银华绍兴原水水利REIT	2024-11-08	3.90	3.90	2.73	1.43	6.70	2.27
市政设施	508087.SH	国泰君安济南能源供热REIT	2025-02-17	10.36	10.35	6.86	1.51	7.59	2.69
新型基础设施	180901.SZ	南方润泽科技数据中心REIT	2025-08-08	5.73	5.73	3.99	1.44	7.49	3.70
	508060.SH	南方万国数据中心REIT	2025-08-08	4.09	4.09	2.59	1.58	7.44	2.71
商业不动产	508600.SH	汇添富上海地产商业REIT	2026-06-18	3.50	3.50	3.75	0.93	5.27	5.13
	508601.SH	中信建投首农商业REIT	2026-06-18	2.92	2.92	2.75	1.06	5.28	2.90
	508603.SH	中金唯品会商业REIT	2026-06-18	3.84	3.84	3.58	1.07	7.78	4.77
	508602.SH	国泰海通砂之船商业REIT	2026-06-18	6.36	6.38	5.14	1.24	7.68	4.43
	181001.SZ	创金合信北京国资公司REIT	2026-09-03	2.28	2.28	2.58	0.88	5.44	5.28

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、住建部就《城市更新规划编制标准（征求意见稿）》公开征求意见，城市更新规划编制走向标准化

9 月 3 日，住房城乡建设部办公厅发布通知，就行业标准《城市更新规划编制标准（征求意见稿）》向社会公开征求意见，意见反馈截止时间为 10 月 8 日。该标准拟确立"城市更新专项规划—片区策划—项目实施方案"的三级编制实施体系，推动城市更新规划编制从地方经验走向统一行业标尺。城市更新项目已纳入 REITs 发行范围，规划编制的标准化、规范化有助于存量资产盘活与 REITs 项目培育的常态化推进。

2、交通运输部启动《公路法》修订征求意见，收费公路期满接续安排趋于明朗

9 月 7 日，交通运输部就《中华人民共和国公路法（修正草案征求意见稿）》公开征求意见，落实党的二十届三中全会关于推动收费公路政策优化的部署。征求意见稿拟明确收费公路在偿债期间或者经营期间的管理养护费用在车辆通行费中列支，并明确高速公路和独立桥梁、隧道偿债期限或者经营期限届满后由政府统一管理，根据实际需要可以采用收取车辆通行费等办法筹集管理养护资金。收费公路经营期限届满后的制度接续安排逐步明朗，有助于稳定市场对高速公路 REITs 等特许经营类资产长期现金流的预期。

3、首批燃煤发电公募 REITs 获批，能源 REITs 资产类型再扩容

9 月 20 日，华夏华润电力燃煤发电 REIT、长城华能燃煤发电 REIT 获证监会注册批复，成为市场首批燃煤发电公募 REITs，能源基础设施 REITs 底层资产从风电、光伏、水电延伸至煤电领域；同日招商资管招商蛇口商业不动产 REIT 亦获批。至此，9 月以来获批的首发 REITs 已达 8 只，2026 年以来首发获批数量达到 28 只。其中华夏华润电力燃煤发电 REIT 底层资产为河南焦作电厂项目，准予募集份额总额 7 亿份、基金合同期限 20 年，系首单原始权益人注册地位于河南的公募 REITs。

四、核心观点

2026 年 9 月，中证 REITs（收盘）指数下跌 1.05%，中证 REITs 全收益指数下跌 0.29%。本月 REITs 市场整体延续调整态势，全收益指数跌幅显著小于收盘指数，分红收益对持有回报形成一定支撑；成交端延续缩量运行，成交额、成交量环比与同比均继续回落，增量资金观望情绪较浓。整体来看，9 月权益市场呈现出较为明显的调整态势，REITs 指数跌幅显著小于主要股指，其防御属性得到凸显。

从内部结构看，9 月 REITs 市场延续了总量调整、结构分化的运行特征，板块间相对强弱切换明显加快。新型基础设施 REITs 指数涨幅居前，两只数据中心 REITs 双双跻身全市场涨幅前列；保障性租赁住房 REITs 指数小幅上涨、排名连续位居前列，防御属性持续获得资金认可；交通基础设施 REITs 指数由跌转涨；而 8 月涨幅居首的园区基础设施 REITs 本月明显回调、排名降至末位，前期修复性涨幅呈现回落态势，市场基于底层资产质量、现金流可预期性与运营能力的精细化定价逻辑仍在延续。

一级市场方面，供给扩容与资产多元化同步推进，9 月创金合信北京国资公司 REIT 成功挂牌，系深市首单商业不动产 REITs、全国首单"科技创新+城市更新"主题商业不动产 REITs，商业不动产 REITs 阵营进一步扩容。此外，9 月 20 日，首批燃煤发电公募 REITs 获批，能源基础设施 REITs 底层资产从风电、光伏、水电延伸至煤电领域，资产图谱进一步拓宽。

短期来看，成交缩量、增量资金观望的背景下，月度级别波动或仍由资金面与情绪面因素主导；但 9 月末宏观政策发力信号明确，国务院常务会议部署推出一批务实管用的增量政策、加力实施扩投资促消费贴息政策，央行随后下调抵押补充贷款利率并将"六张网"建设纳入支持领域，低利率环境与基础设施投融资支持政策有望对 REITs 市场估值形成支撑。中期来看，顶层设计向部委细则的传导持续加速：《城市更新规划编制标准（征求意见稿）》《公路法（修正草案征求意见稿）》相继公开征求意见，国新办"开局起步'十五五'"发布会部署落实城市更新规划、提出加快城市更新立法并健全可持续投融资机制，叠加首批燃煤发电 REITs 获批带来的资产类型扩容，REITs 市场底层资产多样性与制度环境成熟度均有望进一步提升。

投资策略方面，我们建议延续稳中有进的配置思路，个基筛选以现金流稳定性为为主，在此基础上结合基本面预期的边际变化，适度搭配价格弹性较高的板块，在稳定分红的基础上争取超额收益。长期来看，建议优先关注以下类型 REITs：

1.交通基础设施 REITs 具有一定的垄断性和刚需属性，具备较强的稳定性。板块内部因区域经济与产业结构差异呈现分化，部分路产车流量增长承压，而核心城市群路产表现相对稳健，9 月板块指数由跌转涨，防御属性在权益市场调整中再度显现。展望后续，"十五五"规划持续推进交通强国建设，9 月交通运输部《公路法（修正草案征求意见稿）》拟明确收费公路经营期限届满后的接续安排，特许经营类路产的制度环境趋于完善，具备区域垄断地位、运营效率领先且车流量具备增长潜力的项目，防御价值有望持续凸显。

2.仓储物流 REITs 板块近期整体回调、个基分化，短期波动更多受资金情绪扰动，而需求侧景气未改，快递物流需求稳步扩张，直播电商、即时零售等新业态对高标仓和冷链的需求持续旺盛。政策层面，"十五五"规划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。具备优质区位与成熟租户结构的仓储物流 REITs，回调后配置价值逐步显现。

3.消费基础设施 REITs。居民消费意愿恢复仍需时间，但市场对板块的关注度未减，板块内个基分化中不乏亮点，部分项目有所修复。政策层面，8 月商务部等 7 部门意见将消费基础设施建设、绿色商场培育纳入政策方向，9 月末增量政策部署继续加码促消费，政策接续发力为板块提供持续催化。后续来看，若社零数据与客流延续回暖，体验式业态占比高、运营调改能力强的购物中心有望率先兑现盈利改善，估值存在修复空间。

4.新型基础设施 REITs。"东数西算"、"数字经济"国家战略与 AI 算力需求扩张共振，数据中心、智算中心兼具政策红利、高成长性与稀缺赛道属性。9 月板块指数领涨各类型 REITs，资金对算力资产的配置热度明显升温。政策端，9 月末央行将算力网等"六张网"纳入抵押补充贷款支持领域，新型基础设施投融资环境进一步改善；叠加顶层设计已将数据中心纳入 REITs 资产范围，算力租赁需求扩张下项目租金与出租率呈量价齐升态势，板块有望持续享受估值溢价。

5.园区基础设施 REITs。板块近期估值经进一步消化后已处于相对合理区间，配置安全边际有所提升。结构上，厂房类资产依托制造业基本盘，或持续受益于先进制造业扩产与产业链自主可控趋势；"十五五"时期老旧街区、厂区改造任务明确，城市更新项目纳入 REITs 发行范围后，园区存量资产的盘活路径进一步打通。具备优质区位、成熟运营能力与均衡业态组合的园区资产，其估值修复空间值得重点关注。

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，土地政策、税收政策、行业监管政策等政策变化可能对 REITs 收益产生影响。

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。**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、内容或其复印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