

中航证券 REITS 跟踪月报

2025 年 9 月

报告摘要

◆ 9 月 REITs 整体跑输大类资产

截至 2025 年 9 月底，当前市场共有上市 REITs 基金 75 支，总市值合计 2209.80 亿元，流通总市值 1098.59 亿元，流通总市值占比为 49.71%。

2025 年 9 月，中证 REITs 全收益指数-1.11%，中证 REITs（收益）指数-2.11%，弱于上证综指的+0.64%，深证成指的+6.54%和创业板指的+12.04%。

◆ REITs 交易数据环比萎缩，同比增长

2025 年 9 月，中证 REITs 全收益指数环比下降。中证 REITs 全收益指数成交额环比下滑明显，同比有所增长。9 月实现成交额 70.69 亿元，较 8 月份成交额减少了 15.44 亿元，环比减少 17.93%，同比增长 30.16%；中证 REITs 全收益指数成交量为 1539.69 万手，较 8 月份成交量减少了 393.85 万手，环比减少 20.37%，同比增长 17.45%。

◆ 消费基础设施 REITs 逆势上涨

10 类 REITs 中，2025 年 9 月，除水利设施 REITs 和市政设施 REITs 无相关指数外，园区基础设施 REITs 指数、交通基础设施 REITs 指数、仓储物流 REITs 指数、消费基础设施 REITs 指数、保障性租赁住房 REITs 指数、能源基础设施 REITs 指数、生态环保 REITs 指数和新型基础设施 REITs 指数本月涨跌幅分别为-1.54%、-1.73%、-0.57%、0.84%、-1.04%、-0.23%、-0.53%和 0.05%。

◆ 重要事件

关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)常态化申报推荐工作的通知。9 月 12 日，国家发展改革委办公厅印发《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化申报推荐工作的通知》。《通知》要求加快成熟资产类型项目常态化申报，积极推动新资产类型的推荐发行，积极支持民间投资项目发行上市。同时，优化扩募机制，简化新购入项目申报流程，拓宽新购入项目的资产范围，切实推动基础设施 REITs 高质量发展。

主要数据

上证指数	3897.0281
沪深 300	4616.8341
深证成指	13355.4185

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

贸易顺差扩大，增速低于市场预期——2025 年 8 月进出口数据点评 —2025-09-16
2025 年 8 月通胀数据点评：反内卷政策逐步发力，PPI 改善 —2025-09-16
金融市场分析周报（2025.09.01-2025.09.05）—2025-09-12

商务部等九部门：优先支持社区商业等发行 REITs。9 月 19 日，商务部联合国家发展改革委、财政部等九部门发布《关于加力推动城市一刻钟便民生活圈建设扩围升级的通知》，明确将社区商业基础设施纳入 REITs 优先支持范围。通知提出，鼓励金融机构支持盘活社区周边闲置商业设施，优先用于发展“一老一小”服务。优先支持保障基本民生的社区商业综合体、邻里中心、百货商场、菜市场等消费基础设施项目发行基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)。充分利用 5000 亿元服务消费与养老再贷款政策，引导金融机构加大支持力度。落实服务业经营主体贷款贴息政策。

◆ 核心观点

2025 年 9 月，中证 REITs 全收益指数-1.11%，中证 REITs（收益）指数-2.11%，弱于上证综指的+0.64%，深证成指的+6.54%和创业板指的+12.04%。9 月 REITs 市场整体呈震荡回调态势，板块分化较为明显，消费基础设施 REITs、新型基础设施 REITs 逆势走强，交通、园区、保障性租赁住房等传统基建板块则持续疲软。政策方面来看，发改委 782 号文支持 REITs 扩募与新资产类型探索、九部门力挺消费基础设施 REITs 释放出长期利好信号，但短期 A 股反弹分流资金、市场观望加剧致使 REITs 基金交投低迷；利率端来看，10 年期国债收益率攀升，压制特许经营权类 REITs 估值，基本面则呈现分化态势，消费与新基建受益于消费刺激和算力需求支撑。月底随着双节来临，消费政策预期升温，带动市场情绪小幅修复，但主力资金流入有限，短期市场或延续震荡，中长期政策推动的市场扩容与资产转型将凸显配置价值。

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。从估值角度来看，目前这部分 REITs 资产整体估值仍然不高，较高的收益率水平适合作为长期配置资产。

综合来看，虽然 9 月 REITs 表现弱于大盘，但基金回调后估值已反映多数负面预期，短期内利空因素已基本逐步消化，后续如若债市企稳，REITs 市场有望迎来反弹。站在当前时点，我们认为从求稳的角度，可优先考虑对以下类型 REITs 予以关注：

1.交通基础设施 REITs。交通基础设施具有一定的垄断性和刚需属性。随着经济的发展，区域内的交通流量通常呈现出稳定增长或者保持在较高

水平的趋势，对应的通行费收入也相对稳定，受宏观经济波动的影响较小，具备较强的稳定性。

2.仓储物流 REITs。在当前市场环境下，仓储物流 REITs 具备稳定的现金流、政策红利、抗周期属性三大优势，有望成为求稳配置的优质标的。

3.消费基础设施 REITs。2024 年 7 月 26 日发布的《关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目常态化发行的通知》扩大了 REITs 消费市场的包容性，降低了消费基础设施 REITs 发行的门槛，为投资者提供了更多选择。伴随宏观经济的逐渐复苏，居民消费能力和意愿有望提升，消费基础设施 REITs 收益有望随之提升。

正文目录

一、 本月 REITs 市场概览	6
(一) REITs 基金月度行情	6
(二) REITs 基金月度指数走势	6
(三) REITs 基金月度成交情况	7
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、 关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)常态化申报推荐工作的通知	17
2、 商务部等九部门：优先支持社区商业等发行 REITs.....	17
(二) 发行动态.....	18
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 全收益指数和上证指数走势.....	6
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	6
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	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	16
表 14 其他 REITs 基金月度估值情况	17
表 15 本月 REITs 发行动态	18

一、本月 REITs 市场概览

截至 2025 年 9 月底，当前市场共有上市 REITs 基金 75 支，总市值合计 2209.80 亿元，流通总市值 1098.59 亿元，流通总市值占比为 49.71%。

(一) REITs 基金月度行情

2025 年 9 月，中证 REITs 全收益指数-1.11%，中证 REITs（收益）指数-2.11%，弱于上证综指的+0.64%，深证成指的+6.54%和创业板指的+12.04%。

REITs 基金中，涨跌幅前五名为：中金联东科创 REIT (+3.87%)、红土创新盐田港 REIT (+2.33%)、广发成都高投产业园 REIT (+1.73%)、中信建投国家电投新能源 REIT (+1.27%)、汇添富九州通医药 REIT (+1.22%)；

REITs 基金中，涨跌幅后五名为：华泰江苏交控 REIT (-8.16%)、工银蒙能清洁能源 REIT (-7.00%)、易方达广开产业园 REIT (-6.69%)、华泰宝湾物流 REIT (-4.74%)、博时津开产业园 REIT (-4.44%)。

表1 大类资产行情表现

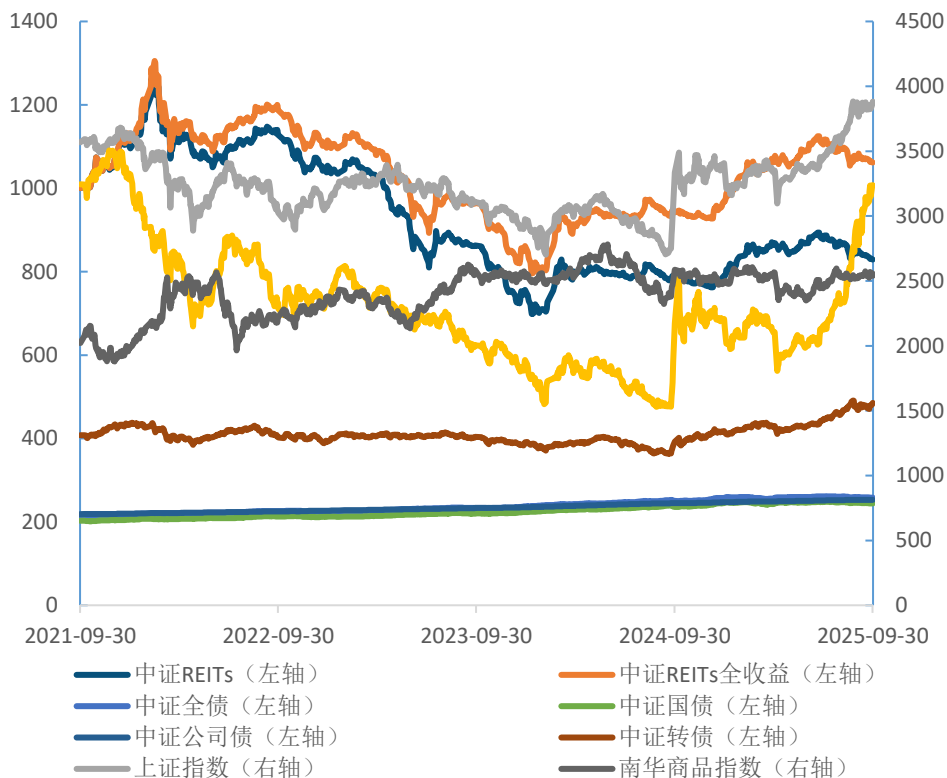
指数	代码	近一周涨跌幅	30日涨跌幅	60日涨跌幅	250日涨跌幅
中证REITs(收盘)	932006.CSI	-0.82%	-2.11%	-6.22%	6.27%
中证REITs全收益	932047.CSI	-0.65%	-1.11%	-4.66%	13.56%
上证指数	000001.SH	0.21%	0.64%	10.25%	40.88%
深证成指	399001.SZ	1.06%	6.54%	25.70%	65.27%
科创50	000688.SH	6.47%	11.48%	47.32%	124.10%
创业板指	399006.SZ	1.96%	12.04%	46.16%	105.52%
中证全债	h11001.CSI	-0.25%	-0.41%	-1.35%	2.29%
中证国债	h11006.CSI	-0.23%	-0.53%	-1.55%	2.11%
中证公司债	000923.CSI	0.00%	0.09%	0.51%	3.37%
中证转债	000832.CSI	0.94%	1.97%	6.84%	31.58%
南华商品指数	NH0100.NHF	0.43%	0.71%	3.58%	7.71%
COMEX黄金	GC.CMX	2.27%	10.57%	13.37%	42.51%
ICE布油	B.IPE	4.21%	-1.97%	0.76%	-10.83%

资料来源：Wind、中航证券研究所（注：涨跌幅统计截止日为 9 月 30 日）

(二) REITs 基金月度指数走势

2025 年 9 月整体仍呈现震荡下行态势。从大类资产角度来看，9 月中证 REITs 指数、中证 REITs 全收益指数跑输上证指数、深圳成指、创业板指、中证全债、中证国债、中证公司债、中证转债和南华商品指数。

图1 中证 REITs 指数、中证 REITs 全收益指数和部分指数走势

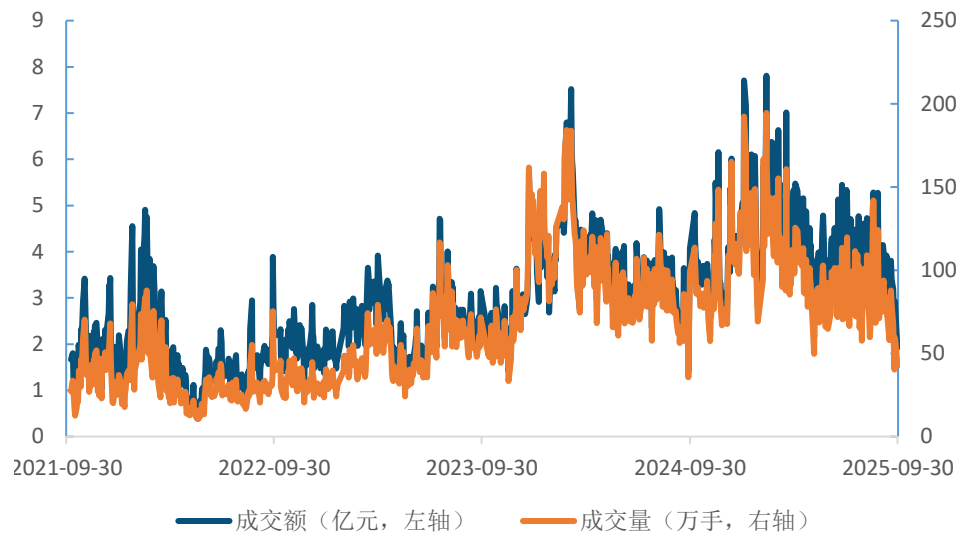


资料来源：Wind、中航证券研究所

(三) REITs 基金月度成交情况

2025 年 9 月，中证 REITs 全收益指数环比下降。中证 REITs 全收益指数成交额环比下滑明显，同比有所增长。9 月实现成交额 70.69 亿元，较 8 月份成交额减少了 15.44 亿元，环比减少 17.93%，同比增长 30.16%；中证 REITs 全收益指数成交量为 1539.69 万手，较 8 月份成交量减少了 393.85 万手，环比减少 20.37%，同比增长 17.45%。

图2 中证 REITs 全收益指数成交额及成交量情况



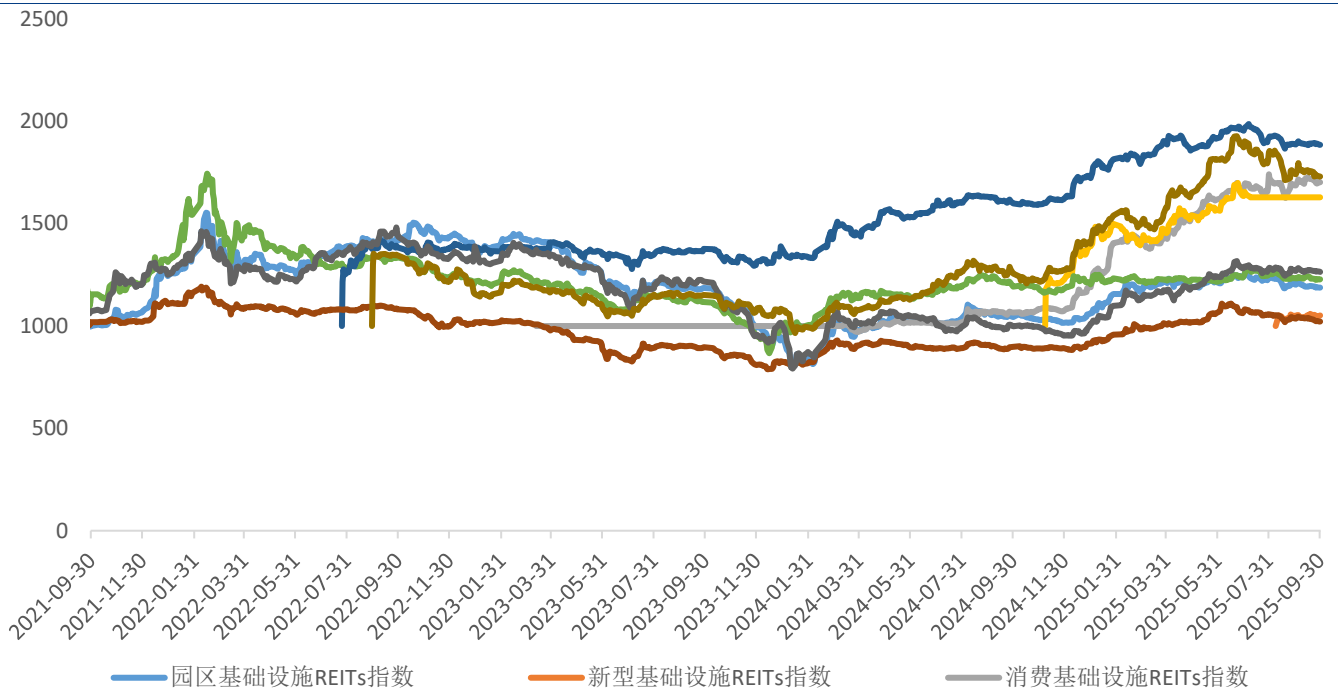
资料来源：Wind、中航证券研究所

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，分别包括园区基础设施 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，2025 年 9 月，除水利设施 REITs 和市政设施 REITs 无相关指数外，园区基础设施 REITs 指数、交通基础设施 REITs 指数、仓储物流 REITs 指数、消费基础设施 REITs 指数、保障性租赁住房 REITs 指数、能源基础设施 REITs 指数、生态环保 REITs 指数和新型基础设施 REITs 指数本月涨跌幅分别为-1.54%、-1.73%、-0.57%、0.84%、-1.04%、-0.23%、-0.53%和 0.05%。

图3 各类型 REITs 指数走势情况



资料来源：Wind、中航证券研究所

整体来看，本月 75 支 REITs 基金中，有 15 支基金实现上涨。

截至 2025 年 9 月 30 日，9 月主要类别基金数量、市值、涨跌幅及交易数据如下：

园区基础设施 REITs 合计拥有基金 19 支，总市值为 371.44 亿元，流通市值为 186.80 亿元，流通市值占比为 50.29%；涨跌幅方面，中金联东科技创新产业园 REIT 本月涨幅最大 (+5.37%)，易方达广州开发区高新产业园 REIT (-6.50%)；交易数据方面，招商科创 REIT 月平均换手率最高 (0.85%)，建信中关村 REIT 和广发成都高投产业园 REIT 月平均换手率最低 (0.26%)。

交通基础设施 REITs 合计拥有基金 13 支，总市值为 579.72 亿元，流通市值为 278.55 亿元，流通市值占比为 48.05 %；涨跌幅方面，华夏南京交通高速公路 REIT 本月涨幅最大 (+0.72%)，华泰江苏交控 REIT 本月跌幅最大 (-6.03%)；交易数据方面，华泰江苏交控 REIT 月平均换手率最高 (1.37%)，工银河北高速 REIT 月平均换手率最低 (0.09%)。

仓储物流 REITs 消费基础设施 REITs 合计拥有基金 10 支，总市值为 256.93 亿元，流通市值为 129.94 亿元，流通市值占比为 50.57%；涨跌幅方面，红土创新盐田港仓储物流 REIT 本月涨幅最大 (+2.56%)，华泰紫金宝湾物流仓储 REIT 本月跌幅最大 (-4.80%)；交易数据方面，华泰宝湾物流 REIT 月平均换手率最高 (1.06%)，中金普洛斯 REIT 月平均换手率最低 (0.15%)。

消费基础设施 REITs 合计拥有基金 11 支，较上月增长 2 支，总市值为 405.25 亿元，流通市值为 214.77 亿元，流通市值占比为 53.00%；涨跌幅方面，华夏金茂商业 REIT 本月涨幅最大 (+0.32%)，华夏首创奥特莱斯 REIT 本月跌幅最大 (-2.52%)；

交易数据方面, 华夏凯德商业 REIT 月平均换手率最高(24.44%), 中金印力消费 REIT 月平均换手率最低 (0.10%)。

保障性租赁住房 REITs 合计拥有基金 8 支, 总市值为 181.17 亿元, 流通市值为 97.69 亿元, 流通市值占比为 53.92%; 涨跌幅方面, 红土创新深圳安居 REIT 本月涨幅最大 (+0.85%), 汇添富上海地产租赁住房 REIT 本月跌幅最大 (-3.60%); 交易数据方面, 中金厦门安居 REIT 月平均换手率最高 (0.80%), 国泰君安城投宽庭保租房 REIT (0.23%)。

能源基础设施 REITs 指数生态环保 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 14 支, 总市值为 415.29 亿元, 流通市值为 190.84 亿元, 流通市值占比为 45.95%; 涨跌幅方面, 中信建投国家电投新能源 REIT 本月涨幅最大 (+1.25%), 工银蒙能清洁能源 REIT 本月跌幅最大 (-5.83%); 交易数据方面, 华夏华电清洁能源 REIT 月平均换手率最高 (1.31%), 国泰君安济南能源供热 REIT (0.19%)。

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 (%)	中债 REITs 估值收益率 (%)
园区基础设施	3.20	3.20	2.86	1.12	6.81	4.69
交通基础设施	7.12	7.12	7.34	1.00	7.68	4.91
仓储物流	3.68	3.68	2.98	1.25	7.90	4.94
消费基础设施	5.01	4.95	3.78	1.37	7.37	2.63
保障性租赁住房	3.80	3.80	2.53	1.51	6.24	3.45
能源基础设施	7.05	7.05	5.28	1.37	8.00	1.79
生态环保	7.82	7.82	6.21	1.30	7.21	2.73
水利设施	4.25	4.25	2.63	1.61	6.91	1.86
市政设施	11.98	11.98	6.73	1.78	7.81	1.67
新型基础设施	5.13	5.13	3.00	1.72	7.63	3.12

资料来源: Wind、中航证券研究所

(一) 园区基础设施 REITs 月度行情

2025 年 9 月, 园区基础设施 REITs 整体走弱。一方面, 多只园区 REITs 近期迎来战配份额解禁, 二级市场供给短期增加, 加剧价格波动; 另一方面, 在债市收益率上行背景下, 收益增长乏力的园区 REITs 估值面临回调压力, 园区基础设施 REITs 短期内业绩或承压, 估值或近期呈现回调趋势。。园区基础设施 19 支基金中, 月度收盘价多数呈现下跌态势, 月度下跌的基金有 16 支, 实现月度上涨的基金有 3 支, 其中,

中金联东科技创新产业园 REIT、广发成都高投产业园 REIT 和博时招商蛇口产业园 REIT，本月分别实现上涨 5.37%、1.01%和 0.35%。

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 [名次] 第1名	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	国有企业	28.32	21.09	0.00	0.36	371.44	186.80	50.29
	180102.SZ	华夏合肥高新REIT	2022-10-10	高新君道资产	国有企业	12.63	9.47	-0.06	0.62			
	180103.SZ	华夏和达高科REIT	2022-12-27	孵化器项目	国有企业	11.57	5.67	-0.02	0.37			
	180105.SZ	易方达广开产业园REIT	2024-09-23	创新大厦园区	国有企业	17.78	11.56	-0.16	0.38			
	180106.SZ	广发成都高投产业园REIT	2024-12-19	天府软件园一期	国有企业	15.22	4.32	0.07	0.26			
	508000.SH	华安张江产业园REIT	2021-06-21	张江光大园项目	国有企业	26.02	18.79	-0.02	0.33			
	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	21.47	5.76	0.16	0.31			
	508010.SH	中金重庆两江REIT	2024-12-11	凤凰座项目	国有企业	12.96	2.58	-0.14	0.35			
	508012.SH	招商科创REIT	2024-12-31	国定路1号楼	其他企业	10.32	2.84	-0.14	0.85			
	508019.SH	中金湖北科技光谷REIT	2023-06-30	光谷软件园A1-A7栋	国有企业	11.68	7.70	-0.07	0.66			
	508021.SH	国泰君安临港创新产业园REIT	2022-10-13	康桥项目	国有企业	26.45	7.17	-0.06	0.33			
	508022.SH	博时津开产业园REIT	2024-09-19	大陆汽车厂房产业园	国有企业	17.53	11.57	-0.17	0.34			
	508027.SH	东吴苏园产业REIT	2021-06-21	2.5产业园一期、二期项目	国有企业	27.49	21.88	-0.10	0.32			
	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)	国有企业	49.31	14.79	-0.03	0.35			
	508080.SH	中金亦庄产业园REIT	2025-06-26	N12项目	国有企业	15.32	4.59	-0.02	0.48			
	508088.SH	国泰君安东久新经济REIT	2022-10-14	东久(常州)智造园	外资企业	19.40	15.51	-0.04	0.70			
	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	国有企业	16.64	4.23	-0.06	0.68			
	508097.SH	华泰南京建邺REIT	2024-12-03	国际研发总部园	国有企业	12.47	2.23	-0.14	0.39			
	508099.SH	建信中关村REIT	2021-12-17	孵化加速器项目	国有企业	18.86	15.05	-0.01	0.26			

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	1.99	1.99	2.53	0.79	5.79	6.74
	180102.SZ	华夏合肥高新REIT	2022-10-10	1.80	1.80	1.94	0.93	6.78	6.38
	180103.SZ	华夏和达高科REIT	2022-12-27	2.31	2.31	2.73	0.85	6.78	6.64
	180105.SZ	易方达广开产业园REIT	2024-09-23	2.22	2.22	2.55	0.87	6.53	6.96
	180106.SZ	广发成都高投产业园REIT	2024-12-19	3.80	3.80	3.22	1.18	6.67	3.53
	508000.SH	华安张江产业园REIT	2021-06-21	2.71	2.71	2.88	0.94	6.28	5.27
	508003.SH	中金联东科创REIT	2024-11-05	4.29	4.29	3.33	1.29	7.83	4.87
	508010.SH	中金重庆两江REIT	2024-12-11	3.24	3.24	2.67	1.22	6.81	4.12
	508012.SH	招商科创REIT	2024-12-31	3.44	3.44	3.42	1.00	6.28	4.83
	508019.SH	中金湖北科技光谷REIT	2023-06-30	1.95	1.95	2.40	0.81	6.78	7.85
	508021.SH	国泰君安临港创新产业园REIT	2022-10-13	4.49	4.49	4.12	1.09	6.91	5.01
	508022.SH	博时津开产业园REIT	2024-09-19	3.51	3.51	2.50	1.41	8.39	3.15
	508027.SH	东吴苏园产业REIT	2021-06-21	3.05	3.05	3.36	0.91	5.86	6.30
	508039.SH	创金合信首农REIT	2025-07-25	4.93	4.93	3.06	1.61	6.69	-0.16
	508080.SH	中金亦庄产业园REIT	2025-06-26	3.83	3.83	2.50	1.53	7.55	0.99
	508088.SH	国泰君安东久新经济REIT	2022-10-14	3.88	3.88	2.83	1.37	7.89	6.11
	508092.SH	华夏金隅智造工场REIT	2025-02-26	4.16	4.16	2.84	1.47	6.88	1.24
	508097.SH	华泰南京建邺REIT	2024-12-03	3.12	3.12	2.69	1.16	6.63	4.36
	508099.SH	建信中关村REIT	2021-12-17	2.10	2.10	2.68	0.78	6.09	4.95

资料来源：Wind、中航证券研究所

(二) 交通基础设施 REITs 月度行情

2025 年 9 月，交通基础设施 REITs 受 REITs 整体表现影响走弱。本月交通基础设施 REITs 主要受到宏观环境影响，交通 REITs 多属于特许经营权类，其价值与长期现金流折现密切相关。9 月 10 年期国债收益率持续上行至 1.8%，无风险利率上升

推高折现率，一定程度上抑制资产估值。整体来看，交通基础设施 REITs 板块具备较强的防御属性，长期来看，随着我国宏观经济转暖的预期，车流量、客流量等数据有望持续修复，或持续创造稳定现金流，估值有望迎来提升。交通基础设施 13 支基金中，月度收盘价多数实现下跌态势，月度下跌的基金有 10 支，实现月度上涨的基金有 3 支，其中，华夏南京交通高速公路 REIT、平安宁波交投杭州湾跨海大桥 REIT 和工银河北高速集团高速公路 REIT，本月分别实现上涨 0.72%、0.38%和 0.11%。

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 [名次] 第1名	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	方国有企业	61.92	49.42	-0.22	0.16			
	180202.SZ	华夏越秀高速REIT	2021-12-14	汉孝高速公路主线路	方国有企业	17.53	11.94	-0.07	0.45			
	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	37.86	5.75	-0.16	0.66			
	508001.SH	浙商沪杭甬REIT	2021-06-21	徽高速公路(浙江段)昌昱段、汪昌段、留汪段	方国有企业	34.97	27.89	-0.19	0.26			
	508007.SH	中金山东高速REIT	2023-10-27	鄞荷高速项目	方国有企业	32.04	15.05	-0.15	0.32			
	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	40.26	24.12	-0.32	1.26			
	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	74.88	31.95	-0.12	0.49	579.72	278.55	48.05
	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	央国有企业	53.46	42.07	-0.05	0.27			
	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	19.69	11.80	-0.04	0.50			
	508036.SH	平安宁波交投REIT	2024-12-26	杭州湾跨海大桥	方国有企业	96.79	19.20	0.06	0.23			
	508066.SH	华泰江苏交控REIT	2022-11-15	沪苏浙高速公路	方国有企业	25.14	6.28	-0.56	1.37			
	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	33.65	8.45	0.07	0.16			
	508086.SH	工银河北高速REIT	2024-06-28	高速公路(大王店枢纽互通至冀晋界段)项目	方国有企业	51.55	24.65	-0.02	0.09			

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	REITs 上市日期	资产名称 [名次] 第1名	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	方国有企业	65.85	52.55	0.02	0.23			
	180202.SZ	华夏越秀高速REIT	2021-12-14	汉孝高速公路主线路	方国有企业	18.03	12.28	-0.17	0.72			
	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	38.66	5.87	-0.53	0.89			
	508001.SH	浙商沪杭甬REIT	2021-06-21	徽高速公路(浙江段)昌昱段、汪昌段、留汪段	方国有企业	35.94	28.66	-0.19	0.22			
	508007.SH	中金山东高速REIT	2023-10-27	鄞荷高速项目	方国有企业	33.10	15.54	-0.10	0.29			
	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	43.88	12.68	-0.03	0.97			
	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	76.09	32.46	-0.42	0.56	600.98	275.36	45.82
	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	央国有企业	53.93	42.44	-0.14	0.50			
	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	20.37	12.21	-0.043	0.53			
	508036.SH	平安宁波交投REIT	2024-12-26	杭州湾跨海大桥	方国有企业	99.50	19.67	-0.03	0.39			
	508066.SH	华泰江苏交控REIT	2022-11-15	沪苏浙高速公路	方国有企业	28.84	7.20	-0.04	1.42			
	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	34.00	8.54	0.03	0.48			
	508086.SH	工银河北高速REIT	2024-06-28	高速公路(大王店枢纽互通至冀晋界段)项目	方国有企业	52.80	25.25	-0.12	0.29			

资料来源：Wind、中航证券研究所

(三) 仓储物流 REITs 月度行情

2025 年 9 月，仓储物流 REITs 在市场中展现出了较强的韧性和抗跌属性。随着国庆中秋双节来临，电商提前备货带动部分区域仓储需求释放，为板块提供基本面支撑，仓储物流需求呈现较为明显边际改善态势。但由于行业仍处于去库存周期，叠加宏观环境影响，板块整体保持跌幅收窄态势。10 支基金中，月度下跌的基金有 3 支，实现月度上涨的基金有 6 支，其中，红土创新盐田港仓储物流 REIT、中银中外运仓储物流 REIT、汇添富九州通医药仓储物流 REIT、华安外高桥仓储物流 REIT、嘉实京东仓储基础设施 REIT 和华夏深国际仓储物流 REIT，本月分别实现上涨 2.56%、1.35%、1.34%、1.11%、0.26%和 0.16%

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 [名次] 第1名	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	方国有企业	21.90	16.41	0.05	0.38	256.93	129.94	50.57
	180302.SZ	华夏深国际REIT	2024-07-09	深国际贵州综合物流港项目	方国有企业	18.87	12.18	0.00	0.29			
	180303.SZ	华泰宝湾物流REIT	2024-10-29	嘉兴宝湾物流园	其他企业	13.75	3.29	-0.23	1.06			
	180305.SZ	南方顺丰物流REIT	2025-04-21	合肥项目	民营企业	40.37	12.11	-0.03	0.48			
	508048.SH	华安外高桥REIT	2024-12-25	W3-3地块8#仓库	方国有企业	15.49	3.22	0.01	0.94			
	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	68.32	54.46	-0.06	0.15			
	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	25.66	6.67	-0.05	0.28			
	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	16.59	4.15	0.05	0.70			
	508090.SH	中银中外运仓储物流REIT	2025-07-29	成都空港物流项目	央国有企业	16.55	4.96	0.05	0.39			
	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	19.43	12.49	0.01	0.75			

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	2.30	2.30	2.14	1.07	7.03	5.70
	180302.SZ	华夏深国际REIT	2024-07-09	3.15	3.15	2.55	1.23	8.27	5.37
	180303.SZ	华泰紫金宝湾物流REIT	2024-10-29	4.58	4.58	4.17	1.10	8.10	5.23
	180305.SZ	南方顺丰物流REIT	2025-04-21	4.04	4.04	3.10	1.30	8.84	5.16
	508048.SH	华安外高桥REIT	2024-12-25	3.87	3.87	2.70	1.44	7.08	3.24
	508056.SH	中金普洛斯REIT	2021-06-21	3.53	3.53	3.48	1.01	7.47	6.30
	508078.SH	中航易商仓储物流REIT	2025-01-24	3.21	3.21	3.13	1.03	7.63	5.66
	508084.SH	汇添富九州通医药REIT	2025-02-27	4.15	4.15	2.84	1.46	8.20	3.84
	508090.SH	中银中外运仓储物流REIT	2025-07-29	4.14	4.14	2.74	1.51	8.35	3.96
	508098.SH	嘉实京东仓储基础设施REIT	2023-02-08	3.89	3.89	2.94	1.32	8.03	4.97

资料来源：Wind、中航证券研究所

(四) 消费基础设施 REITs 月度行情

2025 年 9 月，消费基础设施 REITs 为少数 REITs 中逆势上涨的行业。一方面由于 9 月以来，我国 3000 亿元以旧换新的最后一波补贴落地，叠加国庆中秋双节来临，政策刺激与假日消费形成共振，出行与消费预期提前释放，推动各类底层消费资产客流量与销售额回升，支撑 REITs 收益预期；另一方面，本月新发行两支 REITs 均为消费基础设施 REITs，为总市值增长形成支撑。消费基础设施 11 支基金中，月度收

盘价多数实现下跌态势，实现月度上涨的基金有 1 支，为华夏金茂商业 REIT，本月实现上涨 1.32%。

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 [名次] 第1名	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	国有企业	103.00	65.33	0.00	0.26	405.25	214.77	53.00
	180602.SZ	中金印力消费REIT	2024-04-30	杭州西溪印象城	民营企业	44.08	29.49	-0.05	0.10			
	180603.SZ	华夏大悦城商业REIT	2024-09-20	成都大悦城	商独资企业	49.50	29.67	-0.06	0.35			
	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	26.07	6.43	-0.09	0.43			
	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	国有企业	19.98	5.99	-0.12	0.52			
	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	30.31	20.04	-0.05	0.26			
	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	31.89	21.04	-0.10	0.38			
	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	16.36	7.99	-0.07	0.42			
	508017.SH	华夏金茂商业REIT	2024-03-12	长沙览秀城	国有企业	14.94	5.53	0.01	0.65			
	508082.SH	中金唯品会奥莱REIT	2025-09-12	杉井奥特莱斯	民营企业	43.45	13.03	-0.07	4.26			
	508091.SH	华夏凯德商业REIT	2025-09-29	广州云尚项目	商独资企业	25.67	10.22	-0.02	24.44			
	-	-	-	-	-	-	-	-	-			

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	10.30	10.30	8.39	1.23	7.28	2.82
	180602.SZ	中金印力消费REIT	2024-04-30	4.41	4.41	4.08	1.08	7.28	3.85
	180603.SZ	华夏大悦城商业REIT	2024-09-20	4.95	4.95	3.35	1.48	7.28	1.94
	180605.SZ	易方达华威市场REIT	2025-01-24	5.21	5.21	3.05	1.71	7.63	1.74
	180606.SZ	中金中国绿发商业REIT	2025-06-27	4.00	4.00	2.99	1.33	7.57	3.83
	508002.SH	华安百联消费REIT	2024-08-16	3.03	3.03	2.30	1.32	6.78	2.01
	508005.SH	华夏首创奥莱REIT	2024-08-28	3.99	3.99	2.64	1.51	8.41	3.58
	508011.SH	嘉实物美消费REIT	2024-03-12	4.09	4.09	2.64	1.55	6.47	0.05
	508017.SH	华夏金茂商业REIT	2024-03-12	3.73	3.73	2.75	1.36	7.53	3.62
	508082.SH	中金唯品会奥莱REIT	2025-09-12	5.00	4.35	2.91	1.49	8.26	1.82
	508091.SH	华夏凯德商业REIT	2025-09-29	6.42	6.42	6.43	1.00	6.61	3.61

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

整体来看保障性租赁住房 REITs 经营韧性较强，受益于租赁需求刚性，出租率维持高位，且政策持续支持保障性住房建设，为板块提供长期安全垫。但 9 月公募 REITs 观望情绪较为浓厚，板块受市场整体弱势拖累持续回调。8 支基金中，月度下跌的基金有 7 支，实现月度上涨的基金有 1 支，其中，红土创新深圳安居 REIT 本月实现上涨 0.85%。

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 [名次] 第1名	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	方国有企业	17.60	11.04	-0.03	0.68	181.17	97.69	53.92
	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)	央国有企业	18.54	5.04	-0.05	0.69			
	508031.SH	国泰君安城投宽庭保租房REIT	2024-01-12	光华社区项目	方国有企业	39.70	26.20	-0.05	0.23			
	508055.SH	汇添富上海地产租赁住房REIT	2025-03-31	虹桥项目	方国有企业	18.09	5.42	-0.17	0.43			
	508058.SH	中金厦门安居REIT	2022-08-31	珩瑜公寓项目	方国有企业	21.38	17.03	-0.02	0.80			
	508068.SH	华夏北京保障房REIT	2022-08-31	光机电项目	方国有企业	29.60	16.33	-0.02	0.58			
	508077.SH	华夏基金华润有巢REIT	2022-12-09	有巢东部经开区项目	央国有企业	17.02	10.86	-0.03	0.77			
	508085.SH	华泰苏州恒泰租赁住房REIT	2025-05-21	菁英公寓项目	方国有企业	19.26	5.77	-0.009	0.64			

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	3.52	3.52	2.33	1.51	5.95	2.86
	180502.SZ	招商基金蛇口租赁住房REIT	2024-10-23	3.71	3.71	2.50	1.48	6.23	2.98
	508031.SH	国泰君安城投宽庭保租房REIT	2024-01-12	3.97	3.97	3.06	1.30	6.24	4.55
	508055.SH	汇添富上海地产租赁住房REIT	2025-03-31	3.62	3.62	2.48	1.46	6.12	3.57
	508058.SH	中金厦门安居REIT	2022-08-31	4.28	4.28	2.47	1.73	6.74	3.48
	508068.SH	华夏北京保障房REIT	2022-08-31	4.09	4.09	2.75	1.49	6.24	3.55
	508077.SH	华夏基金华润有巢REIT	2022-12-09	3.40	3.40	2.22	1.54	6.23	3.42
	508085.SH	华泰苏州恒泰租赁住房REIT	2025-05-21	3.85	3.85	2.46	1.56	6.20	3.17

资料来源：Wind、中航证券研究所

(六) 其他 REITs 月度行情

2025年9月，其他 REITs 的 14 支基金中，月度收盘价多数实现下跌态势，月度下跌的基金有 9 支，实现月度上涨的基金有 5 支，其中，中信建投国家电投新能源 REIT、中航京能光伏 REIT、嘉实中国电建清洁能源 REIT、南方润泽科技数据中心和 REIT 南方万国数据中心 REIT，本月分别实现上涨 1.25%、0.27%、0.14%、0.13% 和 0.07%。

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 [名次] 第1名	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	方国有企业	36.55	29.03	-0.05	0.35	241.28	130.20	53.96
	180402.SZ	工银蒙能清洁能源REIT	2024-12-10	恒润一期风电项目	方国有企业	13.60	2.72	-0.51	1.24			
	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	15.11	12.09	-0.12	0.64			
	508016.SH	华夏华电清洁能源REIT	2025-08-01	江东项目	方国有企业	22.48	6.74	-0.11	1.31			
	508026.SH	嘉实中国电建清洁能源REIT	2024-03-28	五一桥水电站	央国有企业	16.89	8.27	-0.03	0.79			
	508028.SH	中信建投国家电投新能源REIT	2023-03-29	集团滨海北H1#海上风电运维驿站工程项目	央国有企业	87.79	48.54	0.14	0.23			
	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	14.87	7.29	-0.08	0.94			
	508096.SH	中航京能光伏REIT	2023-03-29	湖北随州100MWp光伏发电项目	方国有企业	33.99	15.52	0.03	0.65			
资产类型	证券代码	证券简称	REITs 上市日期	资产名称 [名次] 第1名	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 (%)
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)	方国有企业	11.99	9.58	-0.02	0.67	30.29	18.49	61.06
	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	方国有企业	18.30	8.92	-0.04	0.99			
资产类型	证券代码	证券简称	REITs 上市日期	资产名称 [名次] 第1名	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 (%)
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	方国有企业	25.51	7.89	-0.05	0.51	25.51	7.89	30.94
资产类型	证券代码	证券简称	REITs 上市日期	资产名称 [名次] 第1名	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 (%)
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	方国有企业	23.96	5.99	-0.50	0.19	23.96	5.99	25.00
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	60.80	18.24	0.00	1.04	94.26	28.28	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	33.46	10.04	0.01	1.19			

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	6.09	6.09	5.08	1.20	6.91	3.80
	180402.SZ	工银蒙能清洁能源REIT	2024-12-10	6.80	6.80	4.76	1.43	7.70	0.04
	508015.SH	中信建投明阳智能新能源REIT	2024-07-23	7.56	7.56	6.00	1.26	7.83	1.05
	508016.SH	华夏华电清洁能源REIT	2025-08-01	4.50	4.50	3.17		8.70	1.94
	508026.SH	嘉实中国电建清洁能源REIT	2024-03-28	4.22	4.22	2.50	1.69	5.98	2.40
	508028.SH	中信建投国家电投新能源REIT	2023-03-29	10.97	10.97	9.26	1.19	8.16	3.09
	508089.SH	华夏特变电工新能源REIT	2024-07-02	4.96	4.96	3.63	1.37	8.41	1.23
	508096.SH	中航京能光伏REIT	2023-03-29	11.33	11.33	7.82	1.45	10.35	0.74
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	11.99	11.99	9.75	1.23	8.38	3.90
	508006.SH	富国首创水务REIT	2021-06-21	3.66	3.66	2.68	1.37	6.04	1.56
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	4.25	4.25	2.63	1.61	6.91	1.86
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	11.98	11.98	6.73	1.78	7.81	1.67
新型基础设施	180901.SZ	南方润泽科技数据中心REIT	2025-08-08	6.08	6.08	3.64	1.67	7.65	3.53
	508060.SH	南方万国数据中心REIT	2025-08-08	4.18	4.18	2.36	1.77	7.62	2.71

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、关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)常态化申报推荐工作的通知

9月12日，国家发展改革委办公厅印发《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化申报推荐工作的通知》。《通知》要求加快成熟资产类型项目常态化申报，积极推动新资产类型的推荐发行，积极支持民间投资项目发行上市。同时，优化扩募机制，简化新购入项目申报流程，拓宽新购入项目的资产范围，切实推动基础设施 REITs 高质量发展。

2、商务部等九部门：优先支持社区商业等发行 REITs

9月19日，商务部联合国家发展改革委、财政部等九部门发布《关于加力推动城市一刻钟便民生活圈建设扩围升级的通知》，明确将社区商业基础设施纳入 REITs 优先支持范围。

通知提出，鼓励金融机构支持盘活社区周边闲置商业设施，优先用于发展“一老一小”服务。优先支持保障基本民生的社区商业综合体、邻里中心、百货商场、菜市场等消费基础设施项目发行基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)。充分利用5000亿元服务消费与养老再贷款政策，引导金融机构加大支持力度。落实服务业经营主体贷款贴息政策。

(二) 发行动态

表15 本月 REITs 发行动态

序号	名称	资产类型	申报类型	项目状态	更新日期	受理日期	主要原始权益人
1	华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金	消费基础设施	扩募	已申报	2025-09-30		华润商业资产控股有限公司
2	华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金	仓储物流	首发	通过	2025-09-23	2025-06-30	PCCLFHoldingPTE.LTD.
3	华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金	消费基础设施	首发	通过	2025-09-23	2025-06-26	中海环宇商业发展(深圳)有限公司
4	中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金	园区基础设施	首发	通过	2025-09-23	2024-11-01	沈阳国际软件园产业发展有限公司
5	山证晋中公投瑞阳供热封闭式基础设施证券投资基金		首发	已受理	2025-09-19	2025-09-19	晋中市公用基础设施投资控股(集团)有限公司
6	中航天虹消费封闭式基础设施证券投资基金	消费基础设施	首发	已问询	2025-09-03	2025-07-28	天虹数科商业股份有限公司

资料来源：Wind、中航证券研究所

四、核心观点

2025年9月, 中证 REITs 全收益指数-1.11%, 中证 REITs (收益) 指数-2.11%, 弱于上证综指的+0.64%, 深证成指的+6.54%和创业板指的+12.04%。9月 REITs 市场整体呈震荡回调态势, 板块分化较为明显, 消费基础设施 REITs、新型基础设施 REITs 逆势走强, 交通、园区、保障性租赁住房等传统基建板块则持续疲软。政策方面来看, 发改委 782 号文支持 REITs 扩募与新资产类型探索、九部门力挺消费基础设施 REITs 释放出长期利好信号, 但短期 A 股反弹分流资金、市场观望加剧致使 REITs 基金交投低迷; 利率端来看, 10 年期国债收益率攀升, 压制特许经营权类 REITs 估值, 基本面则呈现分化态势, 消费与新基建受益于消费刺激和算力需求支撑。月底随

着双节来临，消费政策预期升温，带动市场情绪小幅修复，但主力资金流入有限，短期市场或延续震荡，中长期政策推动的市场扩容与资产转型将凸显配置价值。

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。从估值角度来看，目前这部分 REITs 资产整体估值仍然不高，较高的收益率水平适合作为长期配置资产。

综合来看，虽然 9 月 REITs 表现弱于大盘，但基金回调后估值已反映多数负面预期，短期内利空因素已基本逐步消化，后续如若债市企稳，REITs 市场有望迎来反弹。站在当前时点，我们认为从求稳的角度，可优先考虑对以下类型 REITs 予以关注：

1. 交通基础设施 REITs。交通基础设施具有一定的垄断性和刚需属性。随着经济的发展，区域内的交通流量通常呈现出稳定增长或者保持在较高水平的趋势，对应的通行费收入也相对稳定，受宏观经济波动的影响较小，具备较强的稳定性。

2. 仓储物流 REITs。在当前市场环境下，仓储物流 REITs 具备稳定的现金流、政策红利、抗周期属性三大优势，有望成为求稳配置的优质标的。

3. 消费基础设施 REITs。2024 年 7 月 26 日发布的《关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目常态化发行的通知》扩大了 REITs 消费市场的包容性，降低了消费基础设施 REITs 发行的门槛，为投资者提供了更多选择。伴随宏观经济的逐渐复苏，居民消费能力和意愿有望提升，消费基础设施 REITs 收益有望随之提升。

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、内容或其复印本给予任何其他人。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