

中航证券 REITS 跟踪月报

2025 年 7 月

报告摘要

◆ 7 月 REITs 整体跑输大类资产

截至 2025 年 7 月底,当前市场共有上市 REITs 基金 71 支,总市值合计 2108.05 亿元,流通总市值 1009.41 亿元,流通总市值占比为 47.88%。

2025 年 7 月,上证综指+3.74%,深证成指+5.20%,创业板指+8.14%,中证 REITs 全收益指数-0.30%,中证 Reits (收益) 指数-0.70%。

◆ REITs 交易数据环比走高

2025 年 7 月,中证 REITs 全收益指数成交额与成交量均呈现震荡增长趋势。中证 REITs 全收益指数成交额为 93.19 亿元,较 6 月份成交额增长了 10.41 亿元,环比增长 12.57%,较去年同比增长 22.65%;中证 REITs 全收益指数成交量为 2015.28 万手,较 6 月份成交量增长了 290.94 万手,环比增长 16.87%,较去年同比增长 4.80%。

◆ 消费基础设施 REITs 表现突出

九类 REITs 中,除市政设施尚未有指数外,2025 年 7 月,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 指数和水利设施 REITs 指数本月涨跌幅分别为-0.07%、-0.47%、0.04%、4.19%、-1.87%、-2.04%、1.88%和-0.49%。

◆ 重要事件

上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)业务,扩募业务办理。上海证券交易所,6 月 27 日,制定了《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)业务指南第 3 号——扩募业务办理》。进一步规范公开募集基础设施证券投资基金扩募业务办理,明确向原持有人配售、公开扩募和定向扩募等发售方式各业务环节的具体办理流程。

首批数据中心公募 REITs 成立。中国证券报报道,7 月 19 日,南方润泽科技数据中心 REIT、南方万国数据中心 REIT 已于 7 月 18 日成立。这是目前市场上成立的首批数据中心公募 REITs 产品。南方基金表示,首批数据中心公募 REITs 的问世标志着国内 REITs 底层资产扩容,首次填补

主要数据

上证指数	3666.44 v
沪深 300	4173.31 1
深证成指	11451.43 7

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

进出口表现均超预期——2025 年 7 月进出口数据点评 —2025-08-10
金融市场分析周报 —2025-08-08
宽松政策延续,保留政策灵活性,后续或“适时加力” —2025-08-03

数据中心领域市场空白，为数据中心行业通过资产证券化拓展融资渠道提供了创新性实践范例。

◆ 核心观点

7 月中证 REITs 全收益指数-0.30%，中证 Reits（收益）指数-0.70% 弱于上证综指的+3.74%，深证成指的+5.20%，创业板指的+8.14%。消费基础设施 REITs 指数 7 月大涨 4.19%，成为本月表现最突出的板块，主要基于 2 个方面：1，政策红利释放，消费领域持续回暖。政策层面上，2025 年发布的《提振消费专项行动方案》明确支持、刺激消费领域；消费层面上，7 月我国 CPI 同比持平，环比上涨 0.4%，同比上涨 0.8%，为 2024 年 3 月以来最高，我国消费市场整体呈现复苏态势。2，市场信心恢复，催化板块加速升温。7 月全部 A 股上涨 5.72%，上证综指连续三个月实现上涨，市场信心逐步恢复。从外部环境来看，虽然我国 7 月份进出口整体表现超出预期，但下半年仍面临较大不确定性，提振内需或是核心方向。从短期看，政策红利释放、资金避险需求和消费场景创新构成了上涨的直接动力，进一步催化了消费板块交投火热。

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 7 月 REITs 表现弱于大盘，但从趋势上来看正处于修复中。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。2025 年以来，我国 10 年期国债收益率跌破 1.6%，LPR 连续两次下调，市场进入低利率周期。截至 7 月 31 日，交通基础设施 REITs 平均股息率达 7.88%，显著高于债券收益率。此外，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.....	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、 上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)业务, 扩募业务办理.....	16
2、 首批数据中心公募 REITs 成立	16
(二) 发行动态.....	17
四、 核心观点.....	17
五、 风险提示.....	18

图表目录

图 1 中证 REITs 指数、中证 REITs 全收益指数和上证指数走势.....	7
图 2 中证 REITs 全收益指数成交额及成交量情况.....	7
图 3 各类型 REITs 指数走势情况.....	8
表 1 大类资产行情表现	6
表 2 九类 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	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	16
表 15 本月 REITs 发行动态	17

一、本月 REITs 市场概览

截至 2025 年 7 月底, 当前市场共有上市 REITs 基金 71 支, 总市值合计 2108.05 亿元, 流通总市值 1009.41 亿元, 流通总市值占比为 47.88%。

(一) REITs 基金月度行情

2025 年 7 月, 上证综指+3.74%, 深证成指+5.20%, 创业板指+8.14%, 中证 REITs 全收益指数-0.30%, 中证 Reits (收益) 指数-0.70%。

REITs 基金中, 涨跌幅前五名为: 招商科创 REIT(+10.89%)、华夏华润商业 REIT(+9.10%)、博时津开产业园 REIT(+8.17%)、嘉实京东仓储基础设施 REIT(+7.12%)、华夏金茂商业 REIT(+6.19%);

REITs 基金中, 涨跌幅后五名为: 中信建投明阳智能新能源 REIT(-8.81%)、华夏特变电工新能源 REIT(-7.04%)、中金重庆两江 REIT(-6.27%)、华安百联消费 REIT(-5.85%)、华夏基金华润有巢 REIT(-4.08%)。

表1 大类资产行情表现

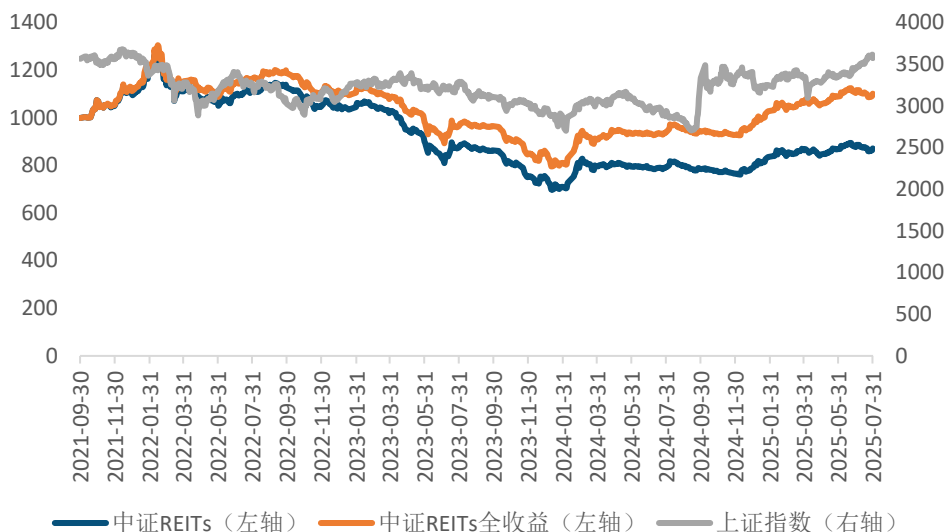
指数	代码	一周涨跌幅	30 日涨跌幅	60 日涨跌幅	250 日涨跌幅
中证 REITs	932006.CSI	-1.79%	-0.70%	2.24%	8.89%
中证 REITs 全收益	932047.CSI	-1.56%	-0.30%	3.38%	16.37%
上证指数	000001.SH	1.67%	3.74%	9.28%	20.84%
深证成指	399001.SZ	2.33%	5.20%	13.32%	26.89%
科创 50	000688.SH	4.63%	4.43%	5.12%	47.26%
创业板指	399006.SZ	2.76%	8.14%	20.97%	39.87%
中证全债	h11001.CSI	-0.49%	-0.11%	0.50%	5.08%
中证国债	h11006.CSI	-0.59%	-0.16%	0.05%	5.54%
中证公司债	000923.CSI	0.06%	0.32%	0.94%	3.90%
中证转债	000832.CSI	2.14%	2.87%	10.40%	19.98%
南华商品指数	NH0100.NHF	2.73%	3.80%	6.09%	-1.29%
COMEX 黄金	GC.CMX	-0.59%	1.05%	0.58%	40.40%
ICE 布油	B.IPE	-2.42%	7.55%	10.30%	-11.61%

资料来源: Wind、中航证券研究所 (注: 涨跌幅统计截止日为 7 月 31 日)

(二) REITs 基金月度指数走势

从市场情绪来看, REITs 仍处于修复阶段, 2025 年 7 月整体呈现震荡下行态势。从大类资产角度来看, 7 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 全收益指数和上证指数走势

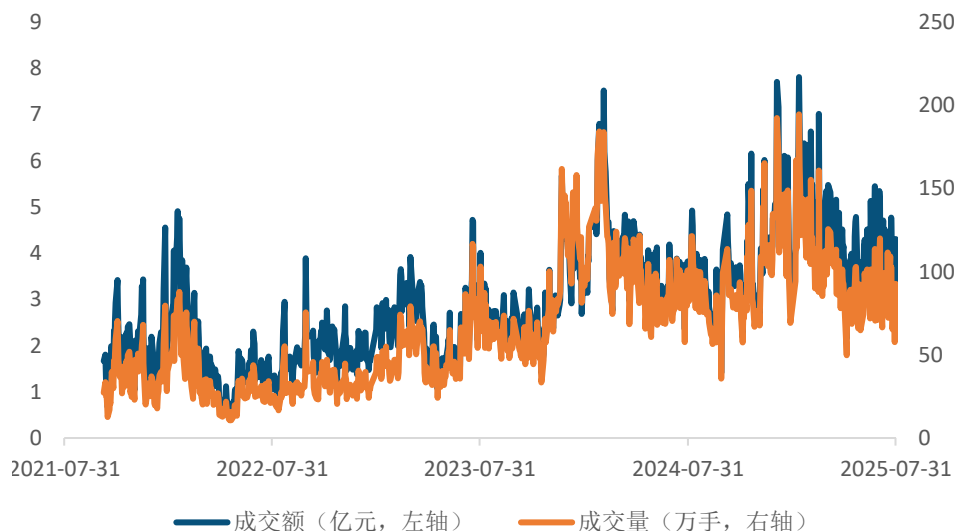


资料来源：Wind、中航证券研究所

（三）REITs 基金月度成交情况

2025 年 7 月，中证 REITs 全收益指数成交额与成交量均呈现震荡增长趋势。中证 REITs 全收益指数成交额为 93.19 亿元，较 6 月份成交额增长了 10.41 亿元，环比增长 12.57%，较去年同比增长 22.65%；中证 REITs 全收益指数成交量为 2015.28 万手，较 6 月份成交量增长了 290.94 万手，环比增长 16.87%，较去年同比增长 4.80%。

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九个大类别，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。

九类 REITs 中，除市政设施尚未有指数外，2025 年 7 月，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 指数和水利设施 REITs 指数本月涨跌幅分别为-0.07%、-0.47%、0.04%、4.19%、-1.87%、-2.04%、1.88%和-0.49%。

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 71 支 REITs 基金中，有 27 支基金实现上涨。

分类来看，截至 2025 年 7 月 31 日，园区基础设施 REITs 合计拥有基金 19 支，总市值为 370.39 亿元，流通市值为 180.62 亿元，流通市值占比为 48.76%；涨跌幅方面，招商科创 REIT 本月涨幅最大 (+0.36%)，中金重庆两江 REIT 本月跌幅最大 (-0.23%)；交易数据方面，创金合信首农 REIT 月平均换手率最高 (10.31%)，博时蛇口产园 REIT 月平均换手率最低 (0.35%)。

交通基础设施 REITs 合计拥有基金 13 支，总市值为 614.54 亿元，流通市值为 281.64 亿元，流通市值占比为 45.83%；涨跌幅方面，华泰江苏交控 REIT 本月涨幅最大 (+0.11%)，华夏合肥高新产园 REIT 本月跌幅最大 (-2.25%)；交易数据方面，

华泰江苏交控 REIT 月平均换手率最高 (1.37%)，平安广州广河 REIT 月平均换手率最低 (0.19%)。

仓储物流 REITs 消费基础设施 REITs 合计拥有基金 10 支，总市值为 261.20 亿元，流通市值为 132.52 亿元，流通市值占比为 50.74%；涨跌幅方面，嘉实京东仓储基础设施 REIT 本月涨幅最大(+0.26%)，华安外高桥 REIT 本月跌幅最大(-0.14%)；交易数据方面，中银中外运仓储物流 REIT 月平均换手率最高 (19.97%)，中金普洛斯 REIT 月平均换手率最低 (0.19%)。

消费基础设施 REITs 合计拥有基金 9 支，总市值为 353.97 亿元，流通市值为 157.14 亿元，流通市值占比为 44.39%；涨跌幅方面，华夏华润商业 REIT 本月涨幅最大 (+0.91%)，华安百联消费 REIT 本月跌幅最大 (-0.20%)；交易数据方面，中金中国绿发商业 REIT 月平均换手率最高 (2.62%)，中金印力消费 REIT 月平均换手率最低 (0.23%)。

保障性租赁住房 REITs 合计拥有基金 8 支，总市值为 196.07 亿元，流通市值为 98.89 亿元，流通市值占比为 48.91%；涨跌幅方面，华泰苏州恒泰租赁住房 REIT 本月跌幅最小 (-0.005%)，华夏基金华润有巢 REIT 本月跌幅最大 (-0.16%)；交易数据方面，华夏北京保障房 REIT 月平均换手率最高 (1.57%)，中国泰君安城投宽庭保租房 REIT (0.35%)。

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 311.89 亿元，流通市值为 161.61 亿元，流通市值占比为 51.82%；涨跌幅方面，华泰苏州恒泰租赁住房 REIT 本月跌幅最小 (-0.005%)，华夏基金华润有巢 REIT 本月跌幅最大 (-0.16%)；交易数据方面，华夏北京保障房 REIT 月平均换手率最高 (1.57%)，中国泰君安城投宽庭保租房 REIT (0.35%)。

表2 九类 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	3.36	3.36	2.87	1.17	6.61	4.47
交通基础设施	7.56	7.57	7.52	1.03	7.49	5.61
仓储物流	3.72	3.72	3.00	1.25	7.66	4.91
消费基础设施	5.12	5.12	3.61	1.46	7.11	2.02
保障性租赁住房	4.13	4.13	2.63	1.58	5.99	3.09
能源基础设施	6.92	6.92	5.05	1.41	6.72	1.08
生态环保	8.19	8.19	6.45	1.32	6.98	3.72
水利设施	4.42	4.42	2.67	1.65	6.65	1.79
市政设施	12.55	12.94	7.18	1.80	7.54	1.27

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 7 月, 园区基础设施 REITs 表现相对平淡, 7 月制造业 PMI 降至 49.3%, 连续 4 个月低于 50%, 创年内新低导致, 电子、机械等行业扩产意愿下降, 影响产业园租赁需求疲软。园区基础设施 19 支基金中, 月度收盘价多数呈现下跌态势, 实现月度上涨的基金有 7 支, 月度下跌的基金有 11 支; 国泰君安东久新经济 REIT、招商科创孵化器 REIT、博时津开科工产业园 REIT、华安张江产业园 REIT、东吴苏州工业园区产业园 REIT、华夏合肥高新产业园 REIT 和创金合信首农 REIT, 本月 (7 月 1 日 -7 月 31 日) 分别实现上涨 2.37%、10.92%、9.22%、1.31%、1.41%、2.26%和 3.51%。

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	博时蛇口产园REIT	2021-06-21	万海大厦	央国有企业	29.70	22.12	-0.06	0.35	370.39	180.62	48.76
	180102.SZ	华夏合肥高新REIT	2022-10-10	高新君道资产	方国有企业	13.97	10.47	0.06	1.41			
	180103.SZ	华夏和达高科REIT	2022-12-27	孵化器项目	方国有企业	11.98	5.86	0.00	1.11			
	180105.SZ	易方达广开产园REIT	2024-09-23	创新大厦园区	方国有企业	19.55	3.32	-0.01	0.70			
	180106.SZ	广发成都高投产业园REIT	2024-12-19	天府软件园一期	方国有企业	15.47	4.39	-0.14	0.93			
	508000.SH	华安张江产业园REIT	2021-06-21	张江光大园项目	方国有企业	27.53	19.88	0.02	0.57			
	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	20.03	5.38	-0.05	0.48			
	508010.SH	中金重庆两江REIT	2024-12-11	凤凰座项目	方国有企业	13.63	2.71	-0.23	0.88			
	508012.SH	招商科创REIT	2024-12-31	国定路1号楼	其他企业	10.88	2.99	0.36	1.12			
	508019.SH	中金湖北科投光谷REIT	2023-06-30	光谷软件园A1-A7栋	方国有企业	13.23	8.73	-0.04	0.81			
	508021.SH	国泰君安临港创新产业园REIT	2022-10-13	康桥项目	方国有企业	9.49	7.57	-0.16	0.68			
	508022.SH	博时津开产园REIT	2024-09-19	大陆汽车厂房产业园	方国有企业	19.61	5.88	0.30	0.60			
	508027.SH	东吴苏园产业REIT	2021-06-21	2.5产业园一期, 二期项目	方国有企业	29.67	23.61	0.03	0.40			
	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)	方国有企业	49.00	14.69	0.17	10.31			
	508080.SH	中金亦庄产业园REIT	2025-06-26	N12项目	方国有企业	15.61	4.68	-0.01	1.91			
	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	19.87	15.89	0.07	0.52			
	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	方国有企业	17.90	4.55	-0.13	1.61			
	508097.SH	华泰南京建邺REIT	2024-12-03	国际研发总部园	方国有企业	13.99	2.50	-0.09	0.46			
	508099.SH	建信中关村REIT	2021-12-17	孵化加速器项目	方国有企业	19.29	15.39	-0.03	0.42			

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	2.09	2.09	2.62	0.80	5.51	6.68
	180102.SZ	华夏合肥高新REIT	2022-10-10	1.97	2.00	1.96	1.02	6.52	6.36
	180103.SZ	华夏和达高科REIT	2022-12-27	2.40	2.40	2.76	0.87	6.52	6.46
	180105.SZ	易方达广开产业园REIT	2024-09-23	2.44	2.44	2.57	0.95	6.28	6.12
	180106.SZ	广发成都高投产业园REIT	2024-12-19	3.87	3.87	3.23	1.20	6.47	3.40
	508000.SH	华安张江产业园REIT	2021-06-21	2.87	2.87	2.91	0.99	6.02	4.85
	508003.SH	中金联东科创REIT	2024-11-05	4.01	4.01	3.35	1.19	7.57	5.22
	508010.SH	中金重庆两江REIT	2024-12-11	3.41	3.41	2.67	1.28	6.61	3.75
	508012.SH	招商科创REIT	2024-12-31	3.63	3.63	3.44	1.05	6.08	4.36
	508019.SH	中金湖北科投光谷REIT	2023-06-30	2.21	2.21	2.43	0.91	6.53	6.53
	508021.SH	国泰君安临港创新产业园REIT	2022-10-13	4.74	4.74	3.84	1.24	7.42	6.12
	508022.SH	博时津开产业园REIT	2024-09-19	3.92	3.92	2.50	1.57	8.18	2.45
	508027.SH	东吴苏园产业REIT	2021-06-21	3.30	3.30	3.45	0.96	5.58	6.03
	508039.SH	创金合信首农REIT	2025-07-25	4.90	4.90	3.08	1.59	6.44	-0.09
	508080.SH	中金亦庄产业园REIT	2025-06-26	3.90	3.90	2.51	1.55	7.30	0.75
	508088.SH	国泰君安东久新经济REIT	2022-10-14	3.97	3.97	2.90	1.37	7.62	5.84
	508092.SH	华夏金隅智造工场REIT	2025-02-26	4.48	4.48	2.84	1.58	6.68	0.75
	508097.SH	华泰南京建邺REIT	2024-12-03	3.50	3.50	2.70	1.30	6.42	3.67
	508099.SH	建信中关村REIT	2021-12-17	2.14	2.14	2.78	0.77	5.81	5.70

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 7 月，7 月 PMI 数据疲软一定程度上抑制了我国货运需求，叠加我国多地目前处于雨季，导致高速公路车流量大幅下滑，部分路段通行费收入创年内新低。交通基础设施 13 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 4 支，月度下跌的基金有 8 支；华泰江苏交控 REIT、国金中国铁建高速 REIT、工银河北高速集团高速公路 REIT 和中金安徽交控 REIT, 本月分别实现上涨 0.14%、0.05%、0.62%和 0.56%。

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 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	65.71	52.44	-0.21	0.19			
	180202.SZ	华夏越秀高速REIT	2021-12-14	汉孝高速公路主线	方国有企业	18.54	12.63	-0.14	0.52			
	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	41.31	6.27	-0.12	0.56			
	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	36.90	29.42	0.09	0.25			
	508007.SH	中金山东高速REIT	2023-10-27	鄞甬高速项目	方国有企业	33.48	15.72	-0.09	0.42			
	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	44.01	12.72	0.00	1.01			
	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(太渡口)段	方国有企业	80.30	34.26	0.03	0.55	614.54	281.64	45.83
	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	55.90	43.99	-0.04	0.36			
	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	20.50	12.29	-0.214	0.49			
	508036.SH	平安宁波交投REIT	2024-12-26	杭州湾跨海大桥	方国有企业	99.79	19.73	0.03	0.58			
	508066.SH	华泰江苏交控REIT	2022-11-15	沪苏浙高速公路	方国有企业	28.99	7.24	0.11	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	33.86	8.50	-0.215	0.55			
	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	55.26	26.42	0.03	0.24			

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	9.39	9.39	12.07	0.78	6.92	11.03
	180202.SZ	华夏越秀高速REIT	2021-12-14	6.18	6.18	7.29	0.85	7.28	7.27
	180203.SZ	招商高速公路REIT	2024-11-21	8.26	8.26	7.35	1.12	7.62	3.57
	508001.SH	浙商沪杭甬REIT	2021-06-21	7.38	7.38	6.92	1.07	6.48	2.60
	508007.SH	中金山东高速REIT	2023-10-27	8.37	8.37	6.54	1.28	7.56	4.91
	508008.SH	国金中国铁建REIT	2022-07-08	8.80	8.80	8.10	1.09	6.82	4.14
	508009.SH	中金安徽交控REIT	2022-11-22	8.03	8.03	9.03	0.89	6.98	8.38
	508018.SH	华夏中国交建REIT	2022-04-28	5.59	5.59	9.16	0.61	6.84	11.22
	508033.SH	易方达深高速REIT	2024-03-29	6.83	6.83	6.14	1.11	9.03	4.52
	508036.SH	平安宁波交投REIT	2024-12-26	9.98	9.98	7.85	1.27	10.07	-0.66
	508066.SH	华泰江苏交控REIT	2022-11-15	7.25	7.25	6.43	1.13	6.64	5.83
	508069.SH	华夏南京交通高速公路REIT	2024-11-01	6.77	6.77	5.59	1.21	7.06	2.68
	508086.SH	工银河北高速REIT	2024-06-28	5.40	5.53	5.32	1.04	8.07	7.37

资料来源：Wind、中航证券研究所

(三) 仓储物流 REITs 月度行情

2025 年 7 月，仓储物流 10 支基金中，收盘价实现月度上涨的基金有 5 支，月度下跌的基金有 5 支；中银中外运仓储物流 REIT、红土创新盐田港仓储物流 REIT、华夏深国际仓储物流 REIT、嘉实京东仓储基础设施 REIT 和南方顺丰物流 REIT，本月分别实现上涨 3.36%、2.52%、1.51%、7.14%和 0.02%

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	21.75	16.30	0.08	0.37	261.20	132.52	50.74
	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	18.90	12.20	0.05	0.51			
	180303.SZ	华泰宝湾物流REIT	2024-10-29	嘉兴宝湾物流园	其他企业	13.70	3.27	0.00	1.60			
	180305.SZ	南方顺丰物流REIT	2025-04-21	合肥项目	民营企业	40.50	12.15	0.00	1.21			
	508048.SH	华安外高桥REIT	2024-12-25	W3-3地块8#仓库	方国有企业	15.58	3.24	-0.14	0.84			
	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	71.23	56.78	-0.09	0.19			
	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	27.00	7.01	-0.09	0.35			
	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	16.90	4.22	-0.02	1.22			
	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	16.24	4.87	0.13	19.97			
	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	19.41	12.48	0.26	0.77			

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	2.28	2.28	2.19	1.04	6.75	6.07
	180302.SZ	华夏深国际REIT	2024-07-09	3.15	3.15	2.56	1.23	8.01	5.28
	180303.SZ	华泰宝湾物流REIT	2024-10-29	4.57	4.57	4.20	1.09	7.83	5.70
	180305.SZ	南方顺丰物流REIT	2025-04-21	4.05	4.05	3.10	1.31	8.64	5.04
	508048.SH	华安外高桥REIT	2024-12-25	3.89	3.89	2.70	1.44	6.88	3.38
	508056.SH	中金普洛斯REIT	2021-06-21	3.68	3.68	3.56	1.03	7.19	5.86
	508078.SH	中航易商仓储物流REIT	2025-01-24	3.38	3.38	3.13	1.08	7.42	5.16
	508084.SH	汇添富九州通医药REIT	2025-02-27	4.23	4.23	2.84	1.49	8.00	3.65
	508090.SH	中银中外运仓储物流REIT	2025-07-29	4.06	4.06	2.75	1.48	8.09	3.99
	508098.SH	嘉实京东仓储基础设施REIT	2023-02-08	3.88	3.88	2.96	1.31	7.77	4.92

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 7 月，随着国家层面密集出台以旧换新、家电下乡等促消费政策，叠加暑期消费旺季，带动购物中心、农贸市场等底层资产客流量回升。消费 REITs 本月表现显著优于其他板块。消费基础设施 9 支基金中，月度收盘价多数实现上涨态势，是各类 REITs 中唯一实现上涨的类型，实现月度上涨的基金有 6 支，月度下跌的基金有 3 支；华夏首创奥特莱斯 REIT、易方达华威农贸市场 REIT、中金印力消费基础设施 REIT、华安百联消费 REIT、华夏华润商业 REI 和 华夏金茂商业 REIT，本月分别实现上涨 3.14%、1.44%、1.47%、1.13%、9.03%和 5.69%。

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	央企国有企业	108.99	69.13	0.91	0.34	353.97	157.14	44.39
	180602.SZ	中金印力消费REIT	2024-04-30	杭州西溪印象城	民营企业	44.74	29.94	0.11	0.23			
	180603.SZ	华夏大悦城商业REIT	2024-09-20	成都大悦城	商独资企业	51.49	13.36	-0.07	0.48			
	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	27.39	6.76	0.15	0.97			
	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	央企国有企业	21.19	6.36	-0.06	2.62			
	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	32.02	8.55	-0.20	1.52			
	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	35.24	8.79	0.13	0.87			
	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	17.53	8.56	0.04	0.62			
	508017.SH	华夏金茂商业REIT	2024-03-12	长沙览秀城	央企国有企业	15.38	5.69	0.22	1.57			

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	10.90	10.90	8.46	1.29	7.03	2.45
	180602.SZ	中金印力消费REIT	2024-04-30	4.47	4.47	4.11	1.09	7.03	3.71
	180603.SZ	华夏大悦城商业REIT	2024-09-20	5.15	5.15	3.37	1.53	7.03	1.47
	180605.SZ	易方达华威市场REIT	2025-01-24	5.48	5.48	3.05	1.80	7.42	1.45
	180606.SZ	中金中国绿发商业REIT	2025-06-27	4.24	4.24	3.06	1.38	7.30	3.34
	508002.SH	华安百联消费REIT	2024-08-16	3.13	3.20	2.32	1.38	6.54	1.71
	508005.SH	华夏首创奥莱REIT	2024-08-28	4.41	4.41	2.65	1.66	8.15	2.86
	508011.SH	嘉实物美消费REIT	2024-03-12	4.38	4.38	2.66	1.65	6.23	-0.42
	508017.SH	华夏金茂商业REIT	2024-03-12	3.84	3.84	2.77	1.39	7.28	3.64

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

2025 年 7 月，消费基础设施 8 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 2 支，月度下跌的基金有 6 支；红土创新深圳安居 REIT、华泰苏州恒泰租赁住房 REIT 本月分别实现上涨 0.23%和 0.02%。

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	19.70	9.59	-0.01	0.95	196.07	95.89	48.91
	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	20.25	5.50	-0.05	0.84			
	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	42.03	27.73	-0.07	0.35			
	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	20.00	6.00	-0.12	0.62			
	508058.SH	中金厦门安居REIT	2022-08-31	珩瑜公寓项目	方国有企业	23.45	15.02	-0.15	1.07			
	508068.SH	华夏北京保障房REIT	2022-08-31	光机电项目	方国有企业	31.42	14.08	-0.11	1.54			
	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	18.33	11.69	-0.16	0.53			
	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	20.90	6.26	-0.005	0.86			

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	3.94	3.94	2.43	1.62	5.71	2.45
	180502.SZ	招商基金蛇口租赁住房REIT	2024-10-23	4.05	4.05	2.58	1.57	5.96	2.56
	508031.SH	国泰君安城投宽庭保租房REIT	2024-01-12	4.20	4.20	3.17	1.32	5.99	4.30
	508055.SH	汇添富上海地产租赁住房REIT	2025-03-31	4.00	4.00	2.57	1.56	5.86	3.07
	508058.SH	中金厦门安居REIT	2022-08-31	4.69	4.69	2.55	1.84	6.49	3.10
	508068.SH	华夏北京保障房REIT	2022-08-31	4.34	4.34	2.84	1.53	5.99	3.25
	508077.SH	华夏基金华润有巢REIT	2022-12-09	3.64	3.67	2.30	1.59	5.98	3.21
	508085.SH	华泰苏州恒泰租赁住房REIT	2025-05-21	4.18	4.18	2.55	1.64	5.96	2.76

资料来源：Wind、中航证券研究所

(六) 其他 REITs 月度行情

2025年7月，其他 REITs 的 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 2 支，月度下跌的基金有 9 支；鹏华深圳能源 REIT、富国首创水务 REIT 本月分别实现上涨 0.64%和 3.19%。

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	37.99	30.18	0.04	0.53	227.18	127.33	56.05
	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	16.80	3.36	-0.19	1.15			
	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	16.33	13.07	-0.79	1.08			
	508016.SH	华夏华电清洁能源REIT	2025-08-01	江东项目	方国有企业	0.00	0.00	0.00	0.00			
	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	17.16	8.40	-0.11	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	86.88	48.03	-0.09	0.38			
	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	16.04	7.86	-0.40	1.10			
	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	35.98	16.43	-0.11	0.47			
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	12.40	9.90	-0.09	1.03	32.32	19.61	60.68
	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	19.92	9.70	0.14	1.51			
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	26.52	8.20	-0.07	0.87	26.52	8.20	
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	25.87	6.47	-0.24	0.69	25.87	6.47	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-
	508060.SH	南方万国数据中心REIT	2025-08-08	国金数据中心	民营企业	0.00	0.00	0.00	0.00			

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	6.33	6.33	5.25	1.21	6.69	3.62
	180402.SZ	工银蒙能清洁能源REIT	2024-12-10	7.83	8.40	5.32	1.58	7.51	-1.95
	508015.SH	中信建投明阳智能新能源REIT	2024-07-23	8.17	8.17	6.16	1.32	7.63	0.43
	508016.SH	华夏华电清洁能源REIT	2025-08-01	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00
	508026.SH	嘉实中国电建清洁能源REIT	2024-03-28	4.29	4.29	2.56	1.67	5.71	2.24
	508028.SH	中信建投国家电投新能源REIT	2023-03-29	10.86	10.86	9.27	1.17	7.94	2.60
	508089.SH	华夏特变电工新能源REIT	2024-07-02	5.35	5.35	3.82	1.40	8.19	0.68
	508096.SH	中航京能光伏REIT	2023-03-29	11.99	11.99	7.99	1.50	10.14	1.02
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	12.40	12.40	10.06	1.23	8.14	5.23
	508006.SH	富国首创水务REIT	2021-06-21	3.98	3.98	2.85	1.40	5.81	2.21
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	4.42	4.42	2.67	1.65	6.65	1.79
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	12.55	12.94	7.18	1.80	7.54	1.27

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、上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)业务，扩募业务办理

上海证券交易所，6月27日，制定了《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务指南第3号——扩募业务办理》。进一步规范公开募集基础设施证券投资基金扩募业务办理，明确向原持有人配售、公开扩募和定向扩募等发售方式各业务环节的具体办理流程。

2、首批数据中心公募 REITs 成立

中国证券报报道，7月19日，南方润泽科技数据中心 REIT、南方万国数据中心 REIT 已于7月18日成立。这是目前市场上成立的首批数据中心公募 REITs 产品。南方基金表示，首批数据中心公募 REITs 的问世标志着国内 REITs 底层资产扩容，首次填补数据中心领域市场空白，为数据中心行业通过资产证券化拓展融资渠道提供了创新性实践范例。

(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	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	已受理	2025-07-29	2025-07-28	天虹数科商业股份有限公司
2	中航京能光伏封闭式基础设施证券投资基金	能源基础设施	扩募	已反馈	2025-07-18	2024-04-01	云南保山槟榔江水电开发有限公司
3	中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金	消费基础设施	首发	已反馈	2025-07-18	2025-05-09	杉杉商业集团有限公司
4	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	已问询	2025-07-17	2025-06-30	PCCLFHoldingPTE.LTD.
5	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	已问询	2025-07-15	2025-06-26	中海环宇商业发展(深圳)有限公司
6	华夏中核清洁能源封闭式基础设施证券投资基金	能源基础设施	首发	已反馈	2025-07-09	2025-06-10	新疆新华水电投资股份有限公司
7	创金合信电子城产业园封闭式基础设施证券投资基金	园区基础设施	首发	已反馈	2025-07-02	2025-05-20	北京电子城有限责任公司

资料来源：Wind、中航证券研究所

四、核心观点

7月中证REITs全收益指数-0.30%，中证Reits（收益）指数-0.70%弱于上证综指的+3.74%，深证成指的+5.20%，创业板指的+8.14%。消费基础设施REITs指数7月大涨4.19%，成为本月表现最突出的板块，主要基于2个方面：1，政策红利释放，消费领域持续回暖。政策层面上，2025年发布的《提振消费专项行动方案》明确支持、刺激消费领域；消费层面上，7月我国CPI同比持平，环比上涨0.4%，同比上涨0.8%，为2024年3月以来最高，我国消费市场整体呈现复苏态势。2，市场信心恢复，催化板块加速升温。7月全部A股上涨5.72%，上证综指连续三个月实现上涨，市场信心逐步恢复。从外部环境来看，虽然我国7月份进出口整体表现超出预期，但下半年仍面临较大不确定性，提振内需或是核心方向。从短期看，政策红利释放、资

金避险需求和消费场景创新构成了上涨的直接动力,进一步催化了消费板块交投火热。

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 7 月 REITs 表现弱于大盘,但从趋势上来看正处于修复中。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。2025 年以来,我国 10 年期国债收益率跌破 1.6%, LPR 连续两次下调,市场进入低利率周期。截至 7 月 31 日,交通基础设施 REITs 平均股息率达 7.88%,显著高于债券收益率。此外,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