

债基将REITs纳入投资范围

资产配置图谱进一步扩大

本报综合报道 近期,公募基金开始将REITs纳入投资范围。截至4月15日,即将发行或正在发行的多只二级债基(“固收+”基金),明确将公募REITs纳入投资范围。

从机构分析来看,公募REITs引入新投资者有望逐步增强流动性。当前,上市公募REITs总市值已超2200亿元,最终会带来多少增量资金,仍与公募REITs行情、底层资产扩容等因素有关。短期看,资金端配置需求尚未得到充分释放,新挂网商业REITs项目关注度高,机构建议关注扩募、分红派息、解禁等时点交易性机会,以及新发商业不动产项目打新机会。



(图片来源于网络)

新发债基明确可投资REITs

公募REITs被纳入债基投资范围,在近期新发产品中得到明确规定。

截至4月15日,将公募REITs纳入投资范围的产品已不下6只。拟于4月22日发售的富国稳健添颐、目前正在发行中的国金安裕债券基金和天弘安泽90天持有期债券基金等产品,均将公募REITs纳入投资范围。另外,于4月8日成立的易方达恒安稳健6个月持有期债券基金(募集规模23.06亿元)和在3月成立的富国嘉汇债券基金,公募REITs同样被列为可投资范围。

“可配置公募REITs的债券基金,可能会持续增加,这是继FOF之后,又一类将公募REITs纳入投资范围的基金产品。”北京一位中小公募电商人士称,随着市场规模增加和底层资产持续扩容,公募REITs会被越来越多产品纳入投资范围,这是大趋势。从目前来看,公募REITs的主要配置资金,以券商自营和险资为主,其次则是FOF等配置资金。

券商机构的统计数据 displays, 券商自营资金持有2025年公募REITs流通盘的市值合计占比为53%, 保险机构持有比例在20%左右, 两者合计比例超70%。

此外,根据Wind统计,截至2025年末,一共有207只公募FOF持有38只公募REITs, 合计持有份额超9500万份, 较2025年年中时的5198.33万份实现了逾80%增长。

年内增量资金或达18亿元

公募REITs纳入债券基金投资范围,符合当前的政策趋势。2025年底证监会发布的《关于推动不动产投资信托基金(REITs)市场高质量发展有关工作的通知》明确提出,支持符合条件的公募基金将REITs纳入投资范围,同时提及研究探索跟踪REITs指数的交易型开放式指数基金(REITs ETF)等创新产品。

截至目前,纳入公募REITs的债券基金以二级债基(即“固收+”)为主。根据券商机构测算,假设2026年混合债券二级基金发行与2025年一致,如果配置公募REITs的比例为1%, 2026年4—12月这类基金为REITs市场带来的潜在增量资金,预计为18亿元左右。

中信建投证券研报指出,这对债券市场、REITs市场和投资者三方均具有深远意义。一方面有望为REITs市场引入新投资者并逐步增强流动性,助力REITs行业的高质量发展。另一方面则助力“固收+”的投资图谱进一步丰富,增强其居民财富管理核心功能。REITs具备股债双重属性(稳定分红+资产增值),与股票、债券相关性较低,可有效分散组合风险,提升夏普比率。将REITs纳入二级债基的投资范围,有望进一步提升资产配置的效果。

但也要看到,各只债基均在招募说明书中提及,基金根据投资策略需

要或市场环境变化,可选择将部分基金资产投资于公募REITs,但并非必然投资公募REITs。“配置REITs的公募资金此前多是专户、FOF和自有资金,和这些产品相比,“固收+”的潜在容量是比较大的,但配置需要一个过程。“固收+”的业绩比较基准有待完善,后续可逐步将REITs纳入其中。公募REITs的市场扩容、流动性等方面也有待持续提升。”深圳一家公募的基础不动产人士称。

REITs仍在快速扩容

截至4月15日,沪深两市已上市的公募REITs共有79只,二级市场总市值合计超2200亿元,流通市值约1267.23亿元。从2026年以来的情况看,公募REITs依然呈现出明显的扩容趋势。

底层资产方面,新能源、交通基础设施和保障性租赁住房成为近期供给主力。4月10日,易方达广西北投高速公路REIT与中航中核汇能新能源REIT同日获批。前者为广西首单公募REITs项目,底层资产为兰海高速公路广西南宁南段,估值23.49亿元,预计募集约23.52亿元;后者底层资产为新疆北塔山风电项目和广西富川协合风电项目,总装机容量196兆瓦,拟募集12.18亿元。

同时,在年初启动试点的商业不动产REITs,截至4月15日合计申报的产品已接近20只,预计募集规模在600亿元以上,已超过2025年全年REITs市场的发行规模。(赵梦桥)

工行倾情服务广交会中外客商 助力搭建高水平贸易对接平台

4月15日,第139届中国进出口商品交易会(“广交会”)在广州开幕,这个被誉为“中国外贸‘晴雨表’‘风向标’”的国际展会再次汇聚全球目光。作为本届广交会的金融机构战略合作伙伴,中国工商银行依托全球化网络布局,充分发挥境内外一体化服务优势和全国重点外贸省市分行客户资源优势,提供全方位、多层次、智能化的金融服务,积极助力境内外客商拓展多元市场、挖掘新商机,以实际行动践行金融支持加快建设贸易强国、促进贸易投资一体化、扩大高水平对外开放的使命担当。

全周期全场景服务,银企携手共成长。本届广交会期间,工商银行在展馆“贸易投资综合服务点”打造了金融服务专区,为全球客商提供涵盖账户开立、结算、汇兑、汇率利率避险、跨境人民币、全球现金管理、跨境投资、多元融资等“贸易投资一体化”金融服务。依托工银集团刚刚发布的“春煦行动2026”跨境人民币全面金融解决方案(RMB CFS),深度融合本外币、境内外、线上线下资源,提供7x24小时、一站式跨境人民币服务。针对外贸新业态企业需求,工商银行依托“工银e贸”服务体系,重点对接跨境电商产业带集群,打造线上化服务场景,赋能跨境电商、海外仓等新业态创新发展。同时,客商通过服务专区“全球贸投服务指南”数字屏幕,可以了解工商银行在境外69个国家和地区的服务机构、特色及成功案例,为未来发展勾勒蓝图。

智慧服务温暖相随,打造便捷支付新体验。为满足广交会境外客商的商务、旅游、消费等场景支付需求,工商银行在服务专区构建“人工+智能”立体化服务体系。工行智能服务助手“小宇宙”提供服务引导与咨询解答,与客商进行沉浸式的智趣互动;智能机具可提供外币兑换、境外卡取现等便捷服务;“工银卡码通”支持境外银行卡绑定境内主流移动支付工具,带来“一码通付”的便捷体验;流动银行车将有温度的金融服务送至客商身边。在展馆外,工商银行依托广州地区近350家营业网点,提供开户、兑换、汇款等全方位金融支持,并提供数字人民币、“零钱包”兑换等服务,解决境外客商小额消费找零困扰,打造流畅、友好、便利的支付体验。

(茂名工行)

ICBC 中国工商银行
茂名分行
理财热线: 0668-2284661



平 | 拒绝疲劳驾驶
带上平安回家



安 | “一盔一带”守护生命
安全出行有我



出 | 出行时, 不跑跳
过马路, 左右看



行 | 交通事故猛于虎
减速慢行是王道