

上海证券交易所房地产持有型ABS市场投资指南

基于数据可视化的投资决策分析

报告定位： 为投资者、基金经理和金融机构提供基于数据图表的投资决策支持

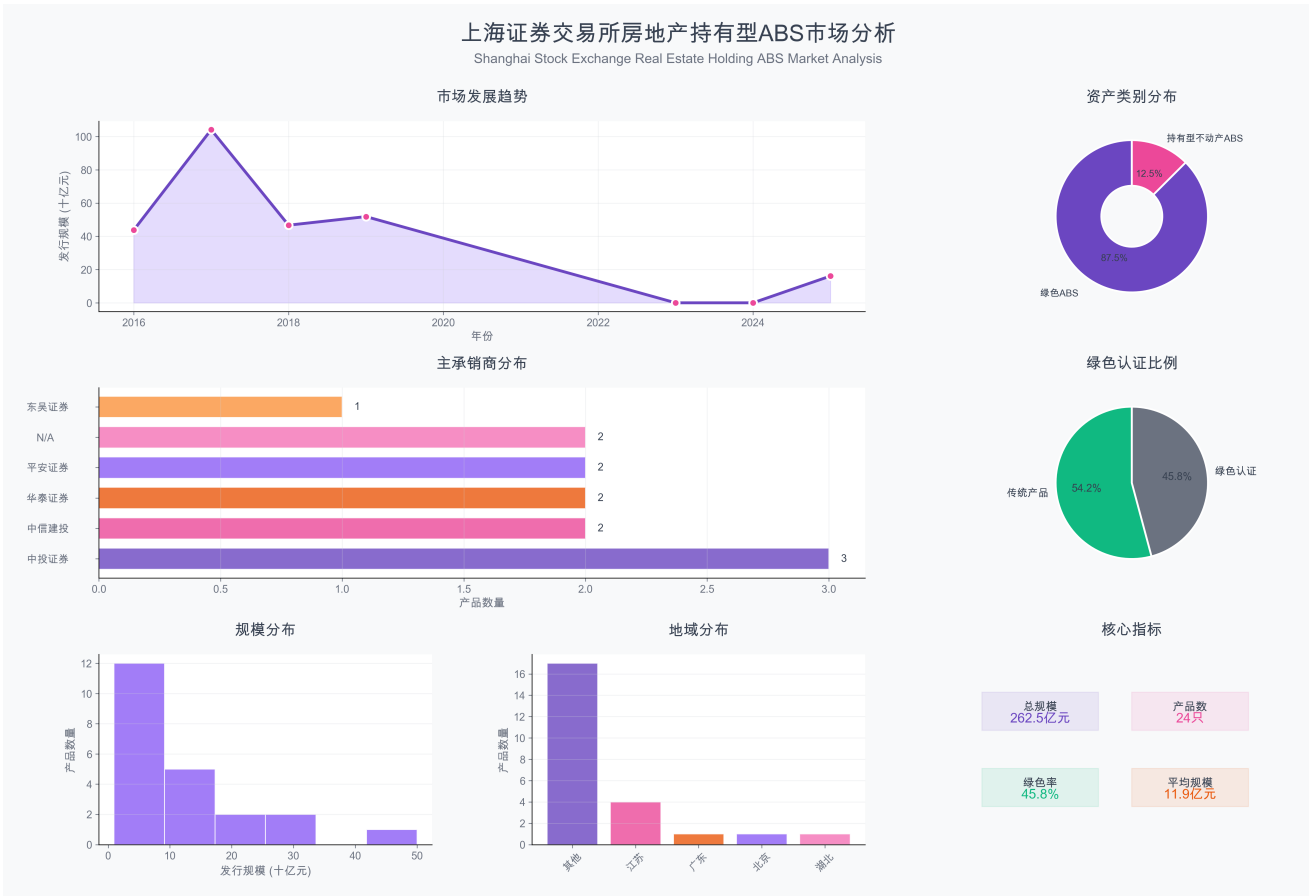
核心价值： 图表解读 + 投资机会识别 + 风险评估 + 实用策略

市场概况速览

市场规模： 262.5亿元 | **产品数量：** 24只 | **绿色认证率：** 45.8% | **平均规模：** 11.9亿元

基于24只产品的全景分析，本报告通过两大核心可视化图表，为投资决策提供数据支持和策略指导。

核心投资数据仪表盘



投资机会地图

高增长赛道识别： 数据中心(16.1亿单体规模)、轨道交通(158亿总规模)、清洁能源(33.1亿总规模)代表三大核心投资主题。市场呈现明显的阶段性特征：2023-2025年进入高质量发展期，大型项目频现，投资价值凸显。

风险收益评估： 平均规模11.9亿元显示合理的流动性配置，45.8%绿色认证率提供ESG溢价，规模分布呈现"橄榄型"结构，有利于风险分散。

投资时机判断

市场正处于第三发展阶段的起步期，万国数据项目的成功为数字基础设施开辟新赛道，可持续挂钩机制的引入为ESG投资提供新工具，是战略性配置的黄金窗口期。

投资策略矩阵

按承销商选择投资策略

专业化投资路径：

- 轨道交通专家 → 中投证券产品：适合寻求稳定现金流的保守投资者
- 新能源先锋 → 中信建投产品：适合ESG主题和碳中和概念投资者
- 多元配置 → 华泰证券产品：适合追求分散化的稳健投资者
- 公交运营 → 平安证券产品：适合关注公共服务的长期投资者

按资产类别配置建议

核心配置(40-50%)： 轨道交通ABS，现金流稳定，政策支持强

增长配置(30-40%)： 数据中心、清洁能源ABS，成长潜力大，符合趋势

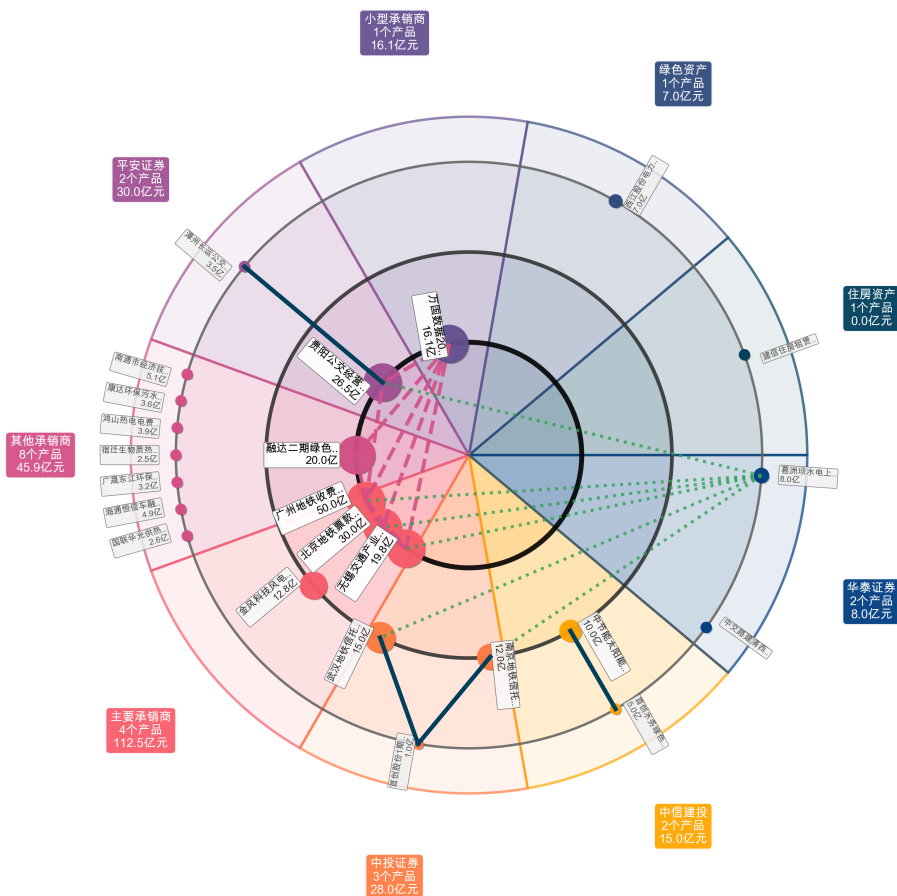
平衡配置(10-20%)： 环保水务ABS，防御属性强，ESG价值显著

投资网络分析图



上海证券交易所房地产持有型ABS市场
承销商维度聚类网络分析

数据统计
总产品数: 24个
承销商分组: 9个
分析维度: 承销商聚类
层级划分: 3层同心圆



Data Source: Shanghai Stock Exchange Real Estate ABS Market Analysis | 数据来源: 上交所房地产ABS市场统计

投资组合构建指南

三层投资结构:

- **核心层配置(>15亿):** 选择1-2只大型标杆项目, 获得稳定基础收益
- **增长层配置(8-15亿):** 配置2-3只成长型项目, 平衡风险收益
- **机会层配置(<8亿):** 小仓位参与专业化项目, 捕捉超额收益

风险分散策略

跨聚类配置原则: 避免单一承销商集中, 建议至少覆盖3个不同专业聚类。重点关注绿色资产聚类的连接节点, 这些产品往往具备更好的流动性和政策支持。

动态调整信号: 关注网络中心度变化, 当某类产品连接度快速上升时, 通常预示着该领域的投资机会增加。

投资价值评估

收益预期分析

稳健收益： 轨道交通类产品预期年化收益5-7%，风险较低

成长收益： 数据中心、新能源类产品预期年化收益6-9%，成长性较强

ESG溢价： 绿色认证产品平均溢价0.5-1%，符合长期投资趋势

流动性评估

大型项目(>20亿)二级市场活跃度较高，中型项目(8-20亿)持有期建议1-3年，小型项目(<8亿)适合专业投资者长期持有。

风险提示与应对

主要投资风险

集中度风险： 轨道交通占比60%，需关注公共交通政策变化

技术替代风险： 数据中心面临AI技术快速迭代，需评估技术生命周期

政策变化风险： 绿色认证标准可能调整，影响ESG溢价

风险管控措施

建议投资组合中轨道交通类产品不超过50%，数据中心类产品不超过30%，保持20%以上的其他类别配置。定期关注政策动向和技术发展趋势，及时调整配置结构。

投资时机与展望

近期投资机会

即将到期再投资： 2016-2018年发行的产品陆续到期，为再投资提供机会

新产品上市： 住房租赁、医疗健康等新领域ABS产品即将推出

政策红利期： 碳中和政策支持下，绿色ABS将迎来更多发展机遇

中长期配置建议

坚持ESG投资理念，重点关注数字基础设施和清洁能源两大赛道。建议采用核心-卫星投资策略，以稳健的轨道交通ABS为核心配置，以创新性的数据中心、新能源ABS为卫星配置。

投资时间表：

- **2025年下半年：** 重点关注数据中心ABS扩容机会
- **2026-2027年：** 布局新能源ABS，享受政策红利
- **2028年以后：** 关注新兴领域ABS，把握结构性机遇

投资决策支持

数据更新： 每季度更新市场数据和投资建议

专业咨询： 针对大额投资提供定制化分析服务

风险监控： 实时跟踪投资组合风险指标变化

免责声明： 本报告仅供投资参考，不构成具体投资建议。投资有风险，决策需谨慎。

报告团队： 专业数据分析团队 | **数据来源：** 上交所、第三方认证机构 | **更新时间：** 2025年5月