

美联储降息步伐维持稳健，国内 REITs 市场活跃

2024 年 1 月 27 日-2025 年 2 月 9 日周报

◆ 美国劳动力市场坚韧，美联储降息步伐维持稳健，特朗普关税政策成焦点

美国劳工统计局数据显示，美国 1 月非农就业人口增长 14.3 万人，为三个月最低水平，远不及预期的 17.5 万人；1 月失业率为 4%，低于预期和前值的 4.1%。同时 11 月和 12 月新增就业人数均大幅上修。虽然新增就业增长不及预期，但失业率下降和前值上修传递出积极信号，意味着美国劳动力市场仍较为坚韧，再次为美联储维持稳健的降息步伐提供了时间和空间。在就业稳健的前提下，美联储决策的双重目标向通胀回落倾斜。今年一季度的通胀表现或对年内美联储降息路径的决策起到提纲挈领的作用，美联储或将通过近几次的数据再次确认通胀回落的速度以及降息的节奏。当前 CME FEDWatch 数据显示市场预期美联储在年内将于 5 月再次降息，这也是本年度仅有的一次降息；再次降息要等到 2026 年的 10 月。

除了经济数据的波动外，美联储货币政策的另一大重要不确定性来源于特朗普的政策。2 月 7 日特朗普表示计划于下周公布“对等关税”措施，意味着美国与其经济伙伴的贸易战将大幅升级。目前特朗普关税政策已波及墨西哥、加拿大、日本和中国等贸易伙伴，随着政策渐次落地，关税对美国经济增长和通胀的负面作用或逐渐显现，或使得美联储货币政策陷入保增长和抗通胀两难的局面，也带动全球贸易风险和经济波动风险大幅上升。避险情绪上升下，美元指数高位波动，截止 2 月 7 日，美元指数报收 108.10。

◆ REITs 市场行情和流动性跟踪

市场表现方面，近一周中证 REITs 指数表现良好，周度涨幅连续录得正值，但不及股票市场表现突出。截止 2 月 7 日，中证 REITs 指数+1.45%，中证 REITs 全收益+1.48%，不及上证指数+2.28%，以及南华商品指数 1.91%，但优于中证全债+0.39%。

以各类底层资产划分板块，近一周 8 个板块均录得上涨，其中消费基础设施板块表现亮眼，其内 7 只产品平均涨幅录得 3.29%，居各板块首位；园区基础设施板块平均涨幅 2.97%；仓储物流板块平均涨幅 2.51%。单只产品来看，参与统计的 58 只产品中，园区基础设施板块的华泰南京建邺 REIT 上涨 11.42%，是唯一一只涨幅超过 10PCTS 的产品。

流动性方面，近 5 个交易日市场流动性整体稳中有升。以板块内各产品成交额、成交量和换手率的环比变化幅度均值作为各板块的流动性指标，我们发现各个板块流动性指标均边际上行，其中仓储物流、交通基础设施和园区基础设施板块改善幅度较大。

一级市场发行活跃。2025 年 1 月 6 日，中银中外运仓储物流 REIT 获得中国证监会及上交所相应受理。2025 年 1 月 14 日，南方顺丰仓储物流 REIT 处于已问询状态。

主要数据

上证指数	3303.6666
沪深 300	3892.7028
深证成指	10576.0034

主要指数走势图



作者

符畅 分析师
SAC 执业证书: S0640514070001
联系电话: 010-59562469
邮箱: fuyys@avicsec.com

刘庆东 分析师
SAC 执业证书: S0640520030001
联系电话: 010-59219572
邮箱: liuqd@avicsec.com

刘倩 分析师
SAC 执业证书: S0640524090002
联系电话: 010-59562515
邮箱:

相关研究报告

美国制造业 PMI 重回扩张区间,国内 REITs 市场热度持续 —2025-01-28
金融市场分析周报 —2025-01-22
美联储降息预期小幅回升,我国去年 Q4 经济动能明显回升 —2025-01-19

另有汇添富上海地产租赁住房 REIT、创金合信首农产业园 REIT、华泰紫金苏州恒泰租赁住房 REIT 处于已反馈状态。

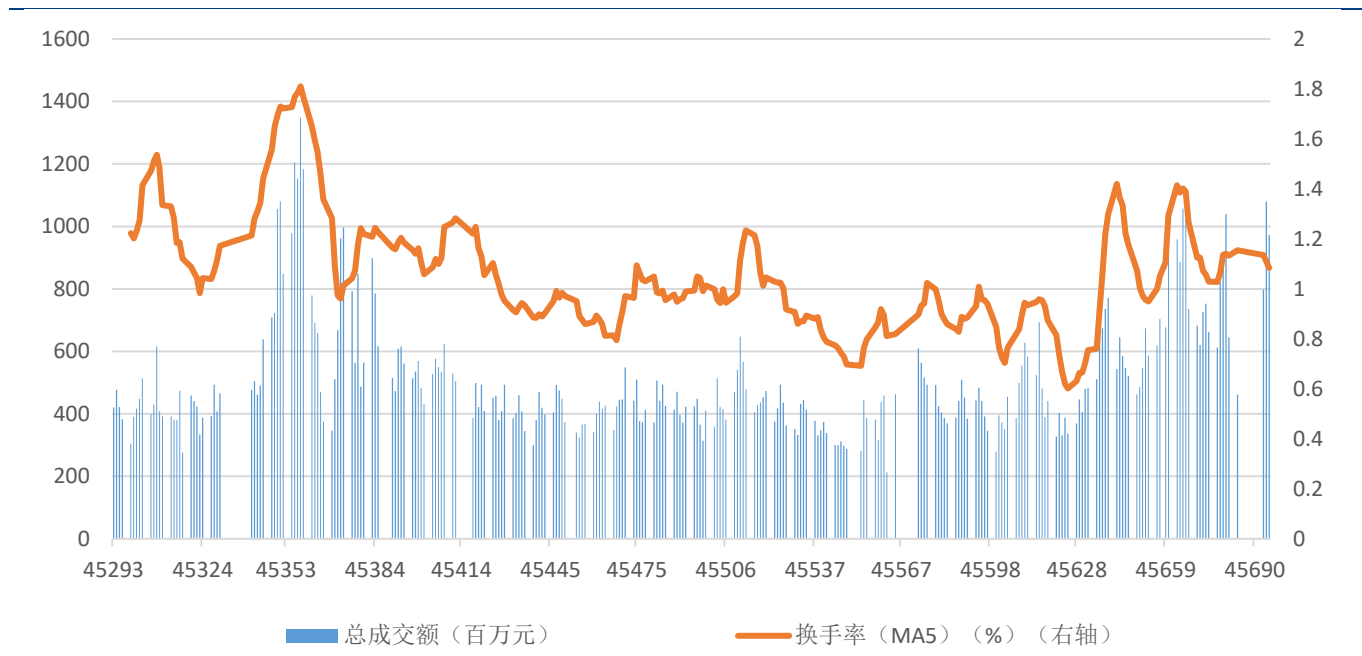
国务院新闻办公室于 2025 年 1 月 3 日举行“中国经济高质量发展成效”系列新闻发布会，期间国家发展改革委副主任赵辰昕表示，将筛选重点民间投资项目深化投贷联动合作推动更多 PPP 新机制项目落地实施，更大力度支持基础设施 REITs 市场扩围扩容，通过这些举措，持续帮助民营企业解决融资难、融资贵以及其他发展中的问题。随着国家政策的支持，REITs 市场发展愈加成熟，有望吸引更多资金进入，成为资产配置的重要工具。

图1 各大类资产行情统计

资产种类	指数	近一周涨跌幅	60 日涨跌幅	250 日涨跌幅
REITs	中证 REITs(收盘)	1.45%	8.84%	17.67%
	中证 REITs 全收益	1.48%	10.91%	27.00%
股票	上证指数	2.28%	-2.37%	16.09%
	深证成指	3.93%	-3.58%	19.54%
	科创 50	5.45%	2.07%	32.61%
	创业板指	3.87%	-4.04%	25.51%
债券	中证全债	0.39%	3.51%	9.15%
	中证国债	0.58%	3.92%	10.22%
	中证公司债	0.17%	1.19%	5.33%
	中证转债	1.74%	5.73%	11.69%
商品	南华商品指数	1.91%	2.00%	3.77%
	COMEX 黄金	1.80%	10.25%	41.96%
	ICE 布油	-1.30%	3.33%	-9.29%

资料来源: wind, 中航证券研究所

图2 REITs 市场整体流动性趋势



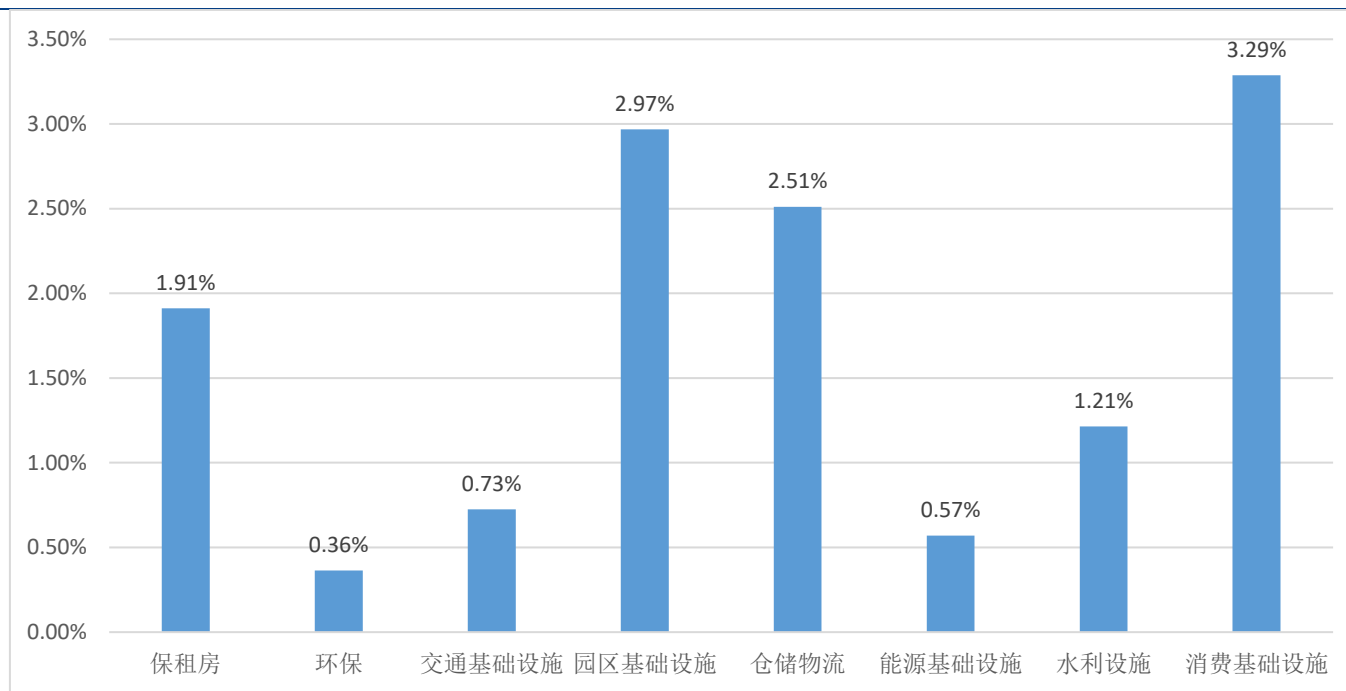
资料来源: wind, 中航证券研究

图3 按底层资产划分的各类REITs行情表现

底层资产类别	简称	代码	上市日期	近一周涨跌幅	60日涨跌幅	250日涨跌幅
保租房	华夏北京保障房REIT	508068.SH	2022-08-31	1.62%	30.42%	66.76%
	中金厦门安居REIT	508058.SH	2022-08-31	-0.28%	24.94%	63.58%
	华夏基金华润有巢REIT	508077.SH	2022-12-09	1.35%	28.90%	55.50%
	国泰君安城投宽庭保租房REIT	508031.SH	2024-01-12	3.41%	20.12%	44.64%
	招商基金蛇口租赁住房REIT	180502.SZ	2024-10-23	5.69%	32.53%	30.94%
	红土创新深圳安居REIT	180501.SZ	2022-08-31	-0.33%	32.55%	61.40%
环保	富国首创水务REIT	508006.SH	2021-06-21	-0.23%	6.26%	27.71%
	中航首钢绿能REIT	180801.SZ	2021-06-21	0.96%	3.58%	14.12%
交通基础设施	华夏中国交建REIT	508018.SH	2022-04-28	-0.30%	1.82%	5.47%
	平安广州广河REIT	180201.SZ	2021-06-21	-1.08%	2.79%	13.98%
	中金安徽交控REIT	508009.SH	2022-11-22	2.28%	10.88%	14.74%
	浙商沪杭甬REIT	508001.SH	2021-06-21	1.22%	5.40%	8.41%
	华夏越秀高速REIT	180202.SZ	2021-12-14	0.49%	1.01%	10.15%
	国金中国铁建REIT	508008.SH	2022-07-08	-0.47%	6.54%	22.69%
	工银河北高速REIT	508086.SH	2024-06-28	3.88%	5.65%	4.61%
	华夏南京交通高速公路REIT	508069.SH	2024-11-01	2.34%	20.13%	22.46%
	平安宁波交投REIT	508036.SH	2024-12-26	3.19%	11.60%	11.60%
	易方达深高速REIT	508033.SH	2024-03-29	-0.67%	2.32%	4.99%
	中金山东高速REIT	508007.SH	2023-10-27	0.24%	3.24%	29.27%
	招商高速公路REIT	180203.SZ	2024-11-21	0.21%	-0.18%	-0.18%
	华泰江苏交控REIT	508066.SH	2022-11-15	-1.91%	6.38%	5.72%
	东吴苏园产业REIT	508027.SH	2021-06-21	-0.25%	6.57%	30.98%
园区基础设施	建信中关村REIT	508099.SH	2021-12-17	1.72%	-0.27%	16.20%
	博时蛇口产业园REIT	180101.SZ	2021-06-21	1.28%	14.23%	55.10%
	华安张江产业园REIT	508000.SH	2021-06-21	4.01%	18.74%	49.86%
	国泰君安东久新经济REIT	508088.SH	2022-10-14	1.67%	13.75%	30.57%
	华夏合肥高新REIT	180102.SZ	2022-10-10	8.61%	21.77%	45.13%
	华夏和达高科REIT	180103.SZ	2022-12-27	0.83%	11.31%	30.44%
	中金湖北科投光谷产业园REIT	508019.OF	2023-06-30	0.93%	8.74%	40.90%
	华泰南京建邺REIT	508097.SH	2024-12-03	11.42%	38.00%	38.00%
	博时津开产业园REIT	508022.SH	2024-09-19	5.95%	21.79%	24.12%
	招商科创REIT	508012.SH	2024-12-31	1.22%	0.31%	0.31%
	中金重庆两江REIT	508010.SH	2024-12-11	0.91%	17.48%	17.48%
	中金联东科创REIT	508003.SH	2024-11-05	0.76%	6.86%	6.49%
	广发成都高投产业园REIT	180106.SZ	2024-12-19	6.35%	18.30%	18.30%
	易方达广开产业园REIT	180105.SZ	2024-09-23	1.98%	8.66%	-2.02%
	国泰君安临港创新产业园REIT	508021.SH	2022-10-13	0.09%	2.91%	10.14%
仓储物流	中金普洛斯REIT	508056.SH	2021-06-21	2.54%	6.67%	30.88%
	红土创新盐田港REIT	180301.SZ	2021-06-21	0.41%	6.85%	10.14%
	华安外高桥REIT	508048.SH	2024-12-25	2.77%	14.38%	14.38%
	华泰宝湾物流REIT	180303.SZ	2024-10-29	2.33%	8.13%	-0.81%
	华夏深国际REIT	180302.SZ	2024-07-09	4.82%	16.21%	10.61%
	嘉实京东仓储基础设施REIT	508098.SH	2023-02-08	2.18%	31.57%	43.06%
能源基础设施	中信建投国家电投新能源REIT	508028.SH	2023-03-29	4.13%	15.30%	31.45%
	鹏华深圳能源REIT	180401.SZ	2022-07-26	0.51%	6.82%	18.83%
	华夏特变电工新能源REIT	508089.SH	2024-07-02	-2.08%	14.18%	15.04%
	嘉实中国电建清洁能源REIT	508026.SH	2024-03-28	2.25%	18.29%	47.60%
	中信建投明阳智能新能源REIT	508015.SH	2024-07-23	-1.41%	8.42%	15.56%
	工银蒙能清洁能源REIT	180402.SZ	2024-12-10	0.43%	7.46%	7.46%
	中航京能光伏REIT	508096.SH	2023-03-29	0.17%	8.87%	28.12%
水利设施	银华绍兴原水水利REIT	180701.SZ	2024-11-08	1.21%	24.93%	24.93%
消费基础设施	华夏金茂商业REIT	508017.SH	2024-03-12	-1.75%	23.16%	20.73%
	嘉实物美消费REIT	508011.SH	2024-03-12	6.31%	38.07%	59.16%
	华夏首创奥莱REIT	508005.SH	2024-08-28	3.18%	35.20%	38.67%
	华安百联消费REIT	508002.SH	2024-08-16	2.73%	19.08%	10.58%
	华夏大悦城商业REIT	180603.SZ	2024-09-20	1.84%	30.25%	33.03%
	中金印力消费REIT	180602.SZ	2024-04-30	9.96%	24.11%	23.59%
	华夏华润商业REIT	180601.SZ	2024-03-14	0.74%	26.30%	41.57%

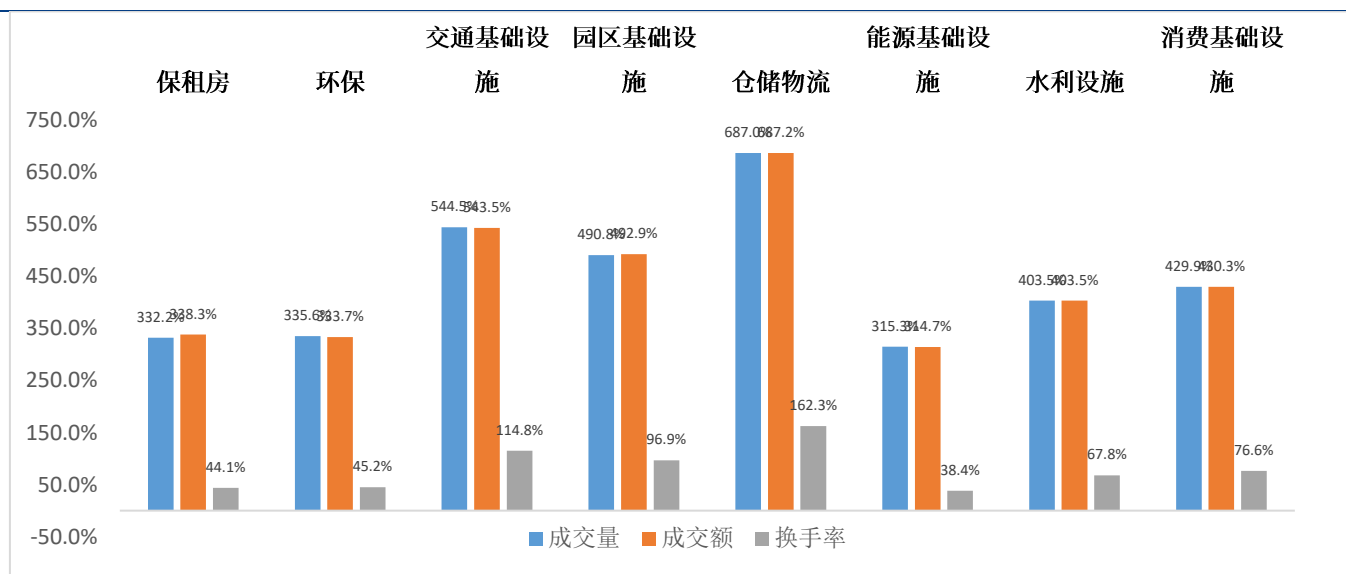
资料来源：wind，中航证券研究所

图4 各板块近一周的平均涨跌幅



资料来源: wind, 中航证券研究所

图5 各板块近一周周均流动性指标环比变化幅度(%)



资料来源: wind, 中航证券研究所

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：

李裕淇, 18674857775, liyuuq@avicsec.com, S0640119010012
李友琳, 18665808487, liyoul@avicsec.com, S0640521050001
曾佳辉, 13764019163, zengjh@avicsec.com, S0640119020011

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、内容或其复印本给予任何其他人。

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