

美国制造业 PMI 重回扩张区间，国内 REITS 市场热度持续

2025年1月20日-2025年1月26日周报

◆ 美国制造业 PMI 重回扩张区间，特朗普就职“靴子落地”引发美元指数下行

1月24日公布的数据显示美国1月Markit制造业PMI初值录得50.1，重回扩张区间，高于预期和前值。由于美国国内的需求改善，产出、订单和就业均呈现增长。然而服务业PMI初值仅为52.8，大幅不及预期。尽管美国1月服务业有所放缓，但受特朗普政府出台更多亲商政策的预期推动，企业仍然对未来需求持乐观态度。

特朗普于2025年1月20日再次就任美国总统后，签署了一系列行政命令，涉及移民、贸易、能源、国家安全等多个领域。特朗普在市场关注的经济议题的相关言论并没有超出市场预期，“靴子落地”之下市场紧绷的情绪有所缓解，美元指数高位回落。截止1月24日，美元指数报收107.48，此前一度站上110水位之上。美元指数下行使得非美货币汇率压力有所缓解，人民币兑美元即期汇率报收7.2412，较上周五大幅升值872个基点。

◆ REITs 市场行情和流动性跟踪

市场表现方面，近一周中证REITs指数表现优于股票、债券以及大宗商品市场。截止1月24日，中证REITs指数+2.09%，中证REITs全收益+2.27%，优于上证指数+0.33%，中证全债-0.04%，南华商品指数-1.29%。

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9.23%，居各板块首位。单只产品来看，参与统计的58只产品中，消费板块的嘉实物美消费REIT上涨14.21%，华夏首创奥莱REIT上涨10.79%，华夏大悦城商业REIT上涨10.72%，其余产品涨幅未超过10PCTS。

流动性方面，近一周市场流动性整体边际改善，周内市场总成交额达40.27亿元，较上周上涨16.96%；日均换手率录得1.10%，较上周均值1.08%小幅上行。各个板块之间流动性表现则出现分化，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，我们发现近一周仓储物流、消费基础设施、水利设施、园区基础设施和交通基础设施板块的流动性边际改善，能源基础设施、环保以及保租房板块流动性则有所下行。

一级市场发行活跃。截至2025年1月25日，在交易所处已通过待上市的REITs产品3只，分别是华夏金隅智造工场产业园REIT(508092.SH)、汇添富九州通医药仓储物流REIT(508084.SH)以及国泰君安济南能源供热REIT(508087.SH)。中航易商仓储物流REIT(508078.SH)和易方达华威市场REIT(180605.SZ)两单REITs已于1月24日正式上市，均实现溢价发行。其中中航易商仓储物流REIT上市首日上涨

主要数据

上证指数	3252.6264
沪深300	3832.8637
深证成指	10292.7299

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: fuyyjs@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

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
财政发力主导社融修复，市场主体融资意愿仍需改善 —2025-01-16

15.30%，易方达华威市场 REIT 首日上涨封板 30%，不仅进一步丰富了 REITs 市场产品供给，更为投资者带来更多机遇。

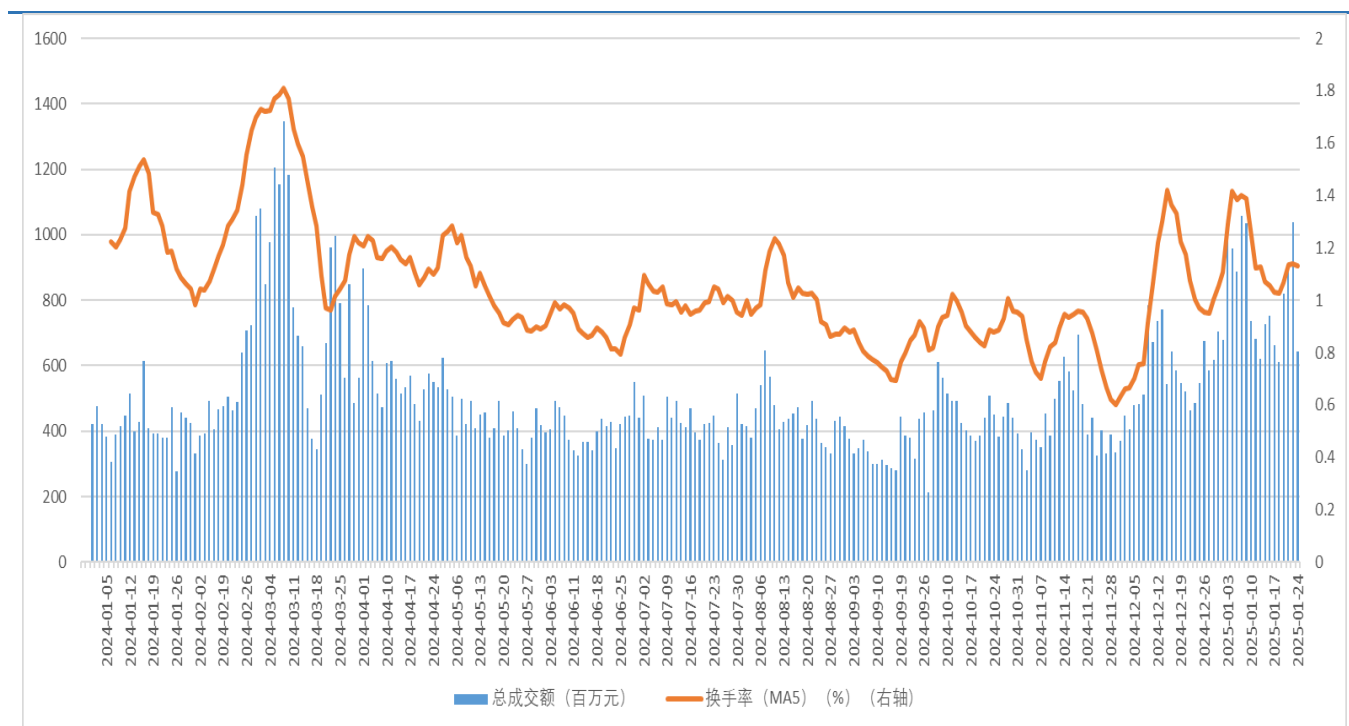
2024 年以来 REITs 市场上市发行大幅放量，市场持续扩容，进入常态化发行的新阶段。另一方面，国内利率趋势下行，10Y 期国债收益率于 2025 年 1 月 6 日一度突破 1.60% 关口，相对高收益的稳健资产变得愈发稀缺。在当前国内低利率和资产荒的背景下，公募 REITs 相对稳定的分红派息能力有望吸引更多资金流入，投资性价比提升。分板块看，交通、仓储物流、产业园类相对净值折价率较高，有望估值修复；另一方面，在当前经济弱复苏背景下，交通、生态环保等特许经营类产品现金流相对稳定，配置价值凸显。

风险提示：国际局势出现黑天鹅利空事件；海外宏观经济下行超预期；国内稳增长政策效果不及预期；国内需求端恢复速度显著偏慢

图表 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)	2.09%	7.25%	18.77%
	中证 REITs 全收益	2.27%	9.39%	28.17%
股票	上证指数	0.33%	-0.83%	12.86%
	深证成指	1.29%	-2.82%	14.41%
	科创 50	0.92%	0.56%	25.24%
	创业板指	2.64%	-1.97%	20.48%
债券	中证全债	-0.04%	3.41%	8.90%
	中证国债	-0.03%	3.69%	9.67%
	中证公司债	0.11%	1.08%	5.25%
	中证转债	1.06%	5.78%	8.81%
商品	南华商品指数	-1.29%	0.41%	2.24%
	COMEX 黄金	0.96%	0.78%	37.13%
	ICE 布油	-4.08%	7.39%	-1.40%

资料来源: wind, 中航证券研究所

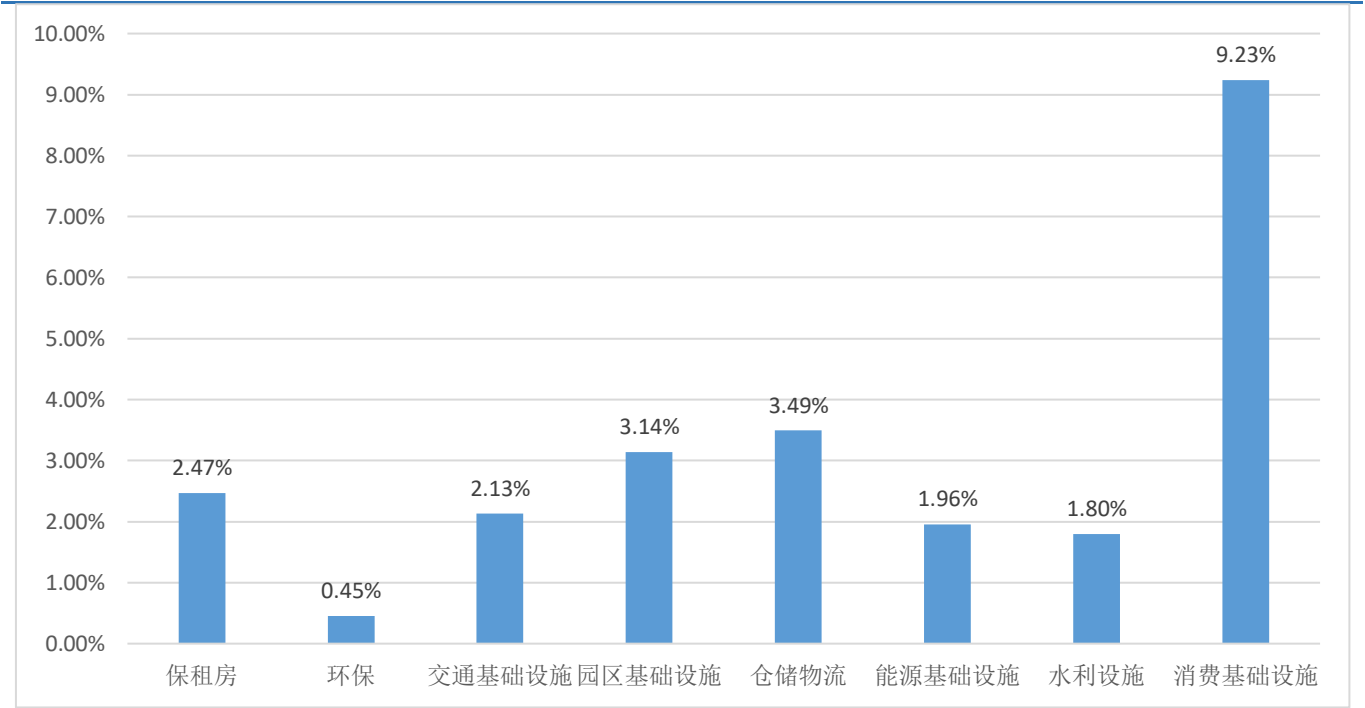
图表 2: REITs 市场整体流动性趋势


资料来源: wind, 中航证券研究所

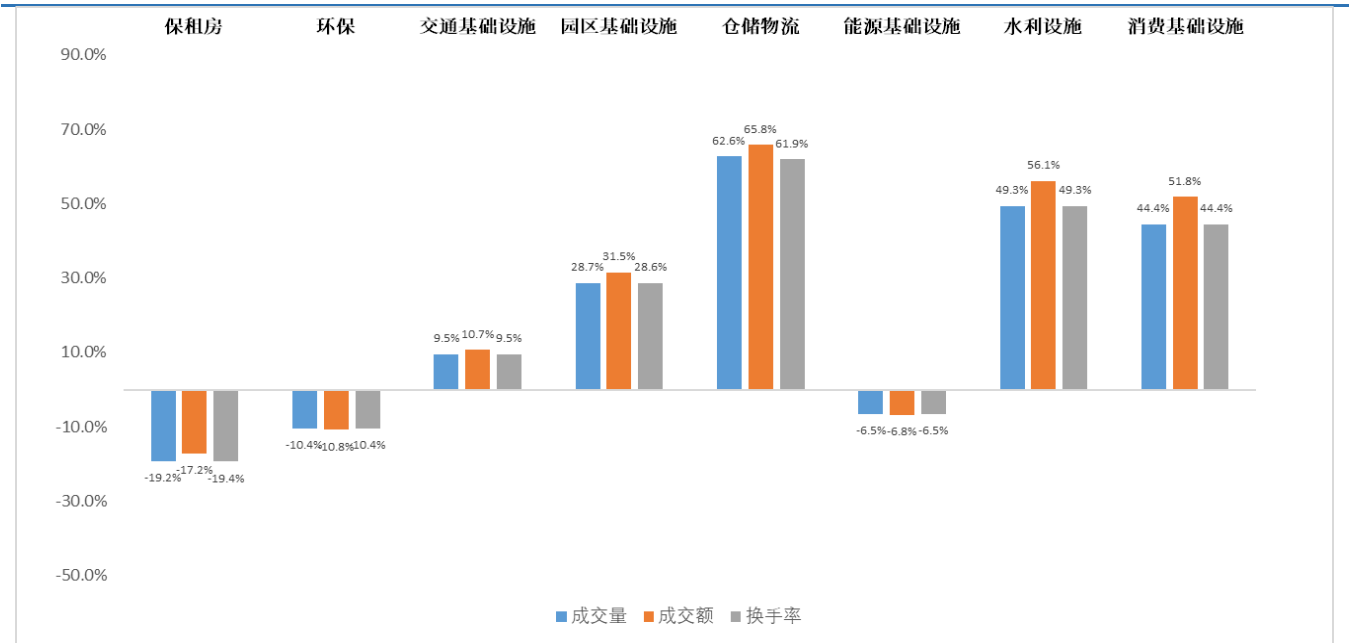
图表 3: 按底层资产划分的各类 REITs 行情表现

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	2.84%	25.76%	67.62%
	中金厦门安居REIT	508058.SH	2022-08-31	0.41%	25.44%	67.31%
	华夏基金华润有巢REIT	508077.SH	2022-12-09	1.25%	24.36%	57.49%
	国泰君安城投宽庭保租房REIT	508031.SH	2024-01-12	1.79%	20.20%	29.31%
	招商基金蛇口租赁住房REIT	180502.SZ	2024-10-23	6.37%	27.34%	26.39%
	红土创新深圳安居REIT	180501.SZ	2022-08-31	2.14%	31.42%	71.16%
环保	富国首创水务REIT	508006.SH	2021-06-21	1.14%	6.21%	26.75%
	中航首钢绿能REIT	180801.SZ	2021-06-21	-0.24%	-0.49%	15.31%
交通基础设施	华夏中国交建REIT	508018.SH	2022-04-28	1.50%	2.43%	4.67%
	平安广州广河REIT	180201.SZ	2021-06-21	1.08%	2.88%	16.09%
	中金安徽交控REIT	508009.SH	2022-11-22	3.42%	6.95%	15.12%
	浙商沪杭甬REIT	508001.SH	2021-06-21	1.61%	4.21%	6.72%
	华夏越秀高速REIT	180202.SZ	2021-12-14	0.71%	0.18%	10.96%
	国金中国铁建REIT	508008.SH	2022-07-08	2.06%	6.25%	23.92%
	工银河北高速REIT	508086.SH	2024-06-28	1.42%	4.13%	1.43%
	华夏南京交通高速公路REIT	508069.SH	2024-11-01	4.64%	19.55%	19.55%
	平安宁波交投REIT	508036.SH	2024-12-26	4.02%	10.83%	10.83%
	易方达深高速REIT	508033.SH	2024-03-29	0.09%	1.62%	5.46%
	中金山东高速REIT	508007.SH	2023-10-27	1.01%	1.24%	27.27%
	招商高速公路REIT	180203.SZ	2024-11-21	2.21%	0.33%	0.33%
	华泰江苏交控REIT	508066.SH	2022-11-15	3.93%	7.75%	7.82%
园区基础设施	东吴苏园产业REIT	508027.SH	2021-06-21	3.89%	7.48%	35.90%
	建信中关村REIT	508099.SH	2021-12-17	0.28%	-2.30%	16.98%
	博时蛇口产业园REIT	180101.SZ	2021-06-21	1.43%	14.97%	62.45%
	华安张江产业园REIT	508000.SH	2021-06-21	3.20%	15.95%	54.58%
	国泰君安东久新经济REIT	508088.SH	2022-10-14	3.80%	13.33%	30.63%
	华夏合肥高新REIT	180102.SZ	2022-10-10	5.58%	14.53%	41.64%
	华夏和达高科REIT	180103.SZ	2022-12-27	6.25%	8.67%	36.97%
	中金湖北科投光谷产业园REIT	508019.OF	2023-06-30	0.32%	7.19%	40.84%
	华泰南京建邺REIT	508097.SH	2024-12-03	4.39%	24.66%	24.66%
	博时津开产业园REIT	508022.SH	2024-09-19	9.56%	19.72%	22.25%
	招商科创REIT	508012.SH	2024-12-31	0.85%	-0.40%	-0.40%
	中金重庆两江REIT	508010.SH	2024-12-11	0.68%	16.86%	16.86%
	中金联东科创REIT	508003.SH	2024-11-05	2.28%	6.25%	6.25%
	广发成都高投产业园REIT	180106.SZ	2024-12-19	4.25%	14.06%	14.06%
	易方达广开产业园REIT	180105.SZ	2024-09-23	2.54%	6.79%	-2.84%
国泰君安临港创新产业园REIT	508021.SH	2022-10-13	0.89%	3.34%	13.43%	
仓储物流	中金普洛斯REIT	508056.SH	2021-06-21	2.49%	3.39%	41.41%
	红土创新盐田港REIT	180301.SZ	2021-06-21	4.99%	5.17%	13.31%
	华安外高桥REIT	508048.SH	2024-12-25	0.00%	11.33%	11.33%
	华泰宝湾物流REIT	180303.SZ	2024-10-29	4.94%	0.02%	-1.42%
	华夏深国际REIT	180302.SZ	2024-07-09	6.23%	11.07%	6.29%
	嘉实京东仓储基础设施REIT	508098.SH	2023-02-08	2.30%	29.97%	48.10%
能源基础设施	中信建投国家电投新能源REIT	508028.SH	2023-03-29	1.41%	12.28%	27.15%
	鹏华深圳能源REIT	180401.SZ	2022-07-26	1.63%	6.72%	17.05%
	华夏特变电工新能源REIT	508089.SH	2024-07-02	3.57%	16.12%	17.73%
	嘉实中国电建清洁能源REIT	508026.SH	2024-03-28	5.39%	21.05%	50.34%
	中信建投明阳智能新能源REIT	508015.SH	2024-07-23	1.16%	11.75%	17.23%
	工银蒙能清洁能源REIT	180402.SZ	2024-12-10	0.16%	6.83%	6.83%
	中航京能光伏REIT	508096.SH	2023-03-29	0.38%	10.10%	31.35%
水利设施	银华绍兴原水水利REIT	180701.SZ	2024-11-08	1.80%	25.31%	25.31%
消费基础设施	华夏金茂商业REIT	508017.SH	2024-03-12	9.47%	26.17%	23.77%
	嘉实物美消费REIT	508011.SH	2024-03-12	14.21%	34.78%	56.81%
	华夏首创奥莱REIT	508005.SH	2024-08-28	10.79%	32.38%	36.43%
	华安百联消费REIT	508002.SH	2024-08-16	5.45%	18.84%	9.87%
	华夏大悦城商业REIT	180603.SZ	2024-09-20	10.72%	30.18%	32.09%
	中金印力消费REIT	180602.SZ	2024-04-30	9.48%	16.24%	15.83%
	华夏华润商业REIT	180601.SZ	2024-03-14	4.53%	26.91%	40.66%

资料来源: wind, 中航证券研究所

图表 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

图表 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