

公募REITs热度攀升 消费类产品表现抢眼

□本报记者 张舒琳



视觉中国图片

继2024年因供给旺盛、分红收益稳健而热度提升后，今年以来，公募REITs又因亮眼的行情和超千倍火爆认购的新纪录吸引了市场的目光。截至2月14日，中证REITs全收益指数年内涨幅超8%，尤其是消费类REITs表现抢眼。机构认为，具备抗周期属性、稳定分红以及资产增值潜力的产品成为资金青睐的新标的。

近半数产品涨超10%

近日，中证REITs全收益指数在创下历史新高后出现震荡，2月12日、2月13日分别下跌0.86%、1.17%。2月14日，中证REITs全收益指数又斩获正收益，上涨0.94%。

整体来看，今年以来，公募REITs走出了不输股票市场的火爆行情，尤其是消费类REITs。据Wind统计数据，截至2月14日，中证REITs全收益指数今年以来上涨了8.6%。具体到REITs产品来看，今年以来60只公募REITs中仅有1只下跌，59只均取得正收益，涨幅超过10%的有29只，接近总数的一半。

其中，今年以来涨幅超过20%的公募REITs共4只，表现最好的嘉实物美消费REIT今年以来涨幅超过30%，华泰南京建邺REIT上涨超27%，华夏大悦城商业REIT、中金印

力消费基础设施REIT分别上涨21.62%、21.07%。

根据《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第5号—临时报告（试行）》的相关规定，基础设施基金最近20个交易日收盘价累计涨跌幅超过20%的，基金管理人应当披露交易情况提示公告。近期，已有多只公募REITs因20日收盘价涨幅超过20%发布提示性公告。

例如，2月6日，华泰南京建邺REIT发布公告称，截至2025年2月5日，该基金在二级市场的收盘价为3.349元，相较于2024年12月30日收盘价涨幅达到20.42%。基金二级市场交易价格上涨会导致买入成本上涨，导致投资者实际的净现金流分派率降低，基金管理人郑重提醒广大投资者注意，该基金二级市场交易价格受多种因素影响，敬请投资者关注交易价格波动风险，在理性判断的基础

上进行投资决策。

此外，还有基金公司因REITs涨幅过高提示风险或采取停牌措施。2月12日，华夏深国际REIT发布公告称，该基金2月11日在二级市场的收盘价为2.913元，后复权价格为2.954元，相较于2月6日收盘价涨幅达到10.51%。为了保护基金份额持有人的利益，该基金自2月12日开市起停牌1小时。2月11日，中金普洛斯REIT也发布提示性公告称，该基金2月10日在二级市场的收盘价为3.770元，相较于2月7日收盘价的涨幅为5.07%，投资者应注意基金投资风险，审慎决策，理智投资。

公募REITs不仅在二级市场上行情火爆，在一级市场也吸引了大量投资者踊跃认购。2月12日，汇添富九州通医药REIT公布认购申请确认比例结果：该基金网下发售的初始发售份额为7000万份，网下投资者配售比例仅有2.01531640%；公众发售的初始

发售份额为3000万份，有效认购基金份额数量为358.66亿份，有效认购倍数超过1190倍，创下公募REITs认购倍数历史新高，最终该基金公众投资者有效认购申请的实际确认比例低至0.0838695%。

低利率环境下红利资产受青睐

在低利率环境下，公募REITs凭借其高分红、风险相对可控的优势，日益受到投资者关注。据公募排排网数据，2025年1月共有5只公募REITs分红，分红总金额3.52亿元，同比增长了56.73%。

对于消费类REITs的市场表现，招商基金基础设施投资管理总部专业副总监万亿认为，上市消费类REITs均为一线或强二线城市中运营成熟的区域龙头，核心资产属性强，原始权益人维护REITs上市平台运营稳定的意愿和资源禀赋较为充足。并

且，外部地缘局势不确定性加剧，提振消费扩大内需仍是政策发力重点，消费类REITs有望持续呈现出强抗周期属性。

除消费类REITs以外，他认为，受益于利率下行，分红比较稳定的保租房产品预计也将维持较好的表现。此外，部分新能源、经营业绩回升的产业园区和高速公路等REITs产品，也可能获得超额收益。

中金公司认为，红利风格流行的当下，市场上越来越多的投资者重视REITs这类稳定且可持续分红的资产。对于喜欢固定收益的投资者来说，REITs既能分散风险又能增强收益弹性；而对于喜欢权益投资的投资者来说，REITs属于高分红策略的补充。更重要的是，相比于同类型的上市公司而言，REITs在资产运营透明度、强制分红比例以及部分项目的长期回报率等方面具有较为明显的优势。

海富通基金周雪军：

市场回暖进行时 主动权益投资积极可为

□本报记者 魏昭宇

步入2025年，市场涌现出不少令人欣喜的消息。1月份以来，上市公司2024年业绩预告密集发布，电子、汽车、社会服务、食品饮料等多个赛道亮点频出；DeepSeek横空出世让资管圈为之振奋，或为科技赛道带来新一波结构性行情……展望投资端，2025年的权益市场会如何演绎？新的一年该如何布局？这些都是当下市场热议的话题。

近日，中国证券报记者带着这些问题采访了海富通基金总经理助理兼公募基金投资部总监周雪军。在周雪军看来，当下市场向下风险不大，行业配置上关注科技成长股及低估值高股息品种；未来根据经济复苏情况，可关注与经济顺周期修复相关的泛消费、周期、制造板块的结构性投资机会。

构建有生命力的投资组合

从业多年以来，周雪军始终秉持着自上而下与自下而上相结合的投资框架。他表示，自上而下的宏观策

略研判是自己管理组合的战略核心，这涉及到对全球经济形势走向、市场风格转变等诸多方面的判断。而自下而上跟踪各主要行业景气趋势和格局演绎，可以对宏观策略的预判进行深度验证，从而进一步明确行业配置的主要方向。

“在过去的十多年时间里，中国产业结构的变化速度非常快，这要求我们基金经理与时俱进，持续追踪细分领域的最新变化，精选个股，以确保投资组合和产业发展脉络相匹配，这样的投资组合才具有生命力。”周雪军表示。

从周雪军在管产品的过往季报中可以看出，基金经理在行业配置上呈现多元化、均衡化的特点。公开资料显示，过去五年，周雪军总体在电力设备、TMT板块维持偏高配置；在医药、食品饮料行业始终有配置，但力度相对较低；同时，他还布局了地产、银行及非银金融、建筑建材、有色、煤炭、化工、机械、军工、汽车等多个行业。

乐观看待2025年权益市场

“我们团队对2025年的权益市

场，尤其是主动权益投资是充满期待的。”周雪军对记者表示，在利好政策不断出台的背景下，宏观经济有望进一步回暖，结构性投资机遇或不断涌现。比如，以旧换新等消费补贴政策正在积极释放消费活力，地产政策的逐步落地也会进一步提升居民预期。

在周雪军看来，2025年国内的货币和财政政策可能比2024年更加积极，政策仍有调整空间。他预计A股行情和基本面将呈现“N”型震荡走势。短期来看，流动性变化可能主导市场节奏，一方面需要关注市场调整时主流资金的大规模入市，另一方面也要关注在政策预期刺激下，居民存款向股市转移的情况。

从中长期来看，周雪军认为，若5年期贷款市场报价利率（LPR）降至租金回报率附近，地产企稳条件将更加坚实；2025年下半年经济或稳步复苏，市场投资主线或将回归到基本面，可关注顺周期的泛消费和高端制造相关的结构性投资机会。

此外，从风险溢价率和股债性价比角度看，A股依然具有吸引力。“我们判断，目前股市向下风险不

大。”周雪军表示，“随着未来市场风险偏好回升，估值过度错杀的局面难再现，叠加政策端对资本市场的持续呵护，市场预期后续经济基本面有望回稳，此时入市或是一个性价比较高的时点。”

“科技成长+高股息”的哑铃策略

谈及当下的配置思路，周雪军表示，因短期基本面并未显著变化，配置“科技成长+低估值高股息”的哑铃策略仍然适用于当前市场。

在股息率较高的金融地产方面，周雪军表示，首先，随着近期政策端对银行板块的持续呵护，银行抵御风险能力有望进一步提升，资产质量有望持续改善，而且银行股息率远超10年期国债收益率，被动指数基金崛起有望改善银行股的资产估值模式。其次，2024年9月政治局会议对地产政策定调已经发生转变，提出“止跌回稳”的要求，尽管短期修复还需要时间，但地产股本身更受益于供给侧出清和政策改善，未来或有更多利好政策出台。

关于科技成长板块，周雪军表

示，首先，泛新能源行业（风、光、储、电池及材料等）的市场竞争环境和供需关系有望逐步改善。目前看，海风、电网设备相对较好，电池及材料的竞争格局正在逐步改善，储能行业有望维持较高增长。其次，在TMT方向，需求端呈现平稳分化的格局，而供给端部分行业有价格触底、供给收缩迹象。“目前股价上行的最大驱动力仍是创新，海外紧跟人工智能、特斯拉、苹果等创新链条，国内紧跟华为引领的突破。”周雪军表示，“近期DeepSeek震动全球AI圈，中国AI应用可期。我们将基于中期投资视角，根据个股的价值空间与估值对比、价值兑现节奏等积极把握细分行业和个股的投资机会。”

从中长期来看，周雪军表示，随着更多政策出台，若经济复苏进程加快，市场投资主线有望从“科技+红利”切换到顺周期板块。在周期、制造领域，周雪军相对看好黄金、有色等上游资源板块，建筑、公用等与政府化债相关的行业可以适度关注，机械、化工等板块亦有投资机会。