

公募REITs“吸金”

哪些投资主线受关注？

2025年以来，公募REITs市场表现强劲。中证REITs全收益指数累计上涨12.54%，消费类与保障性租赁住房REITs涨幅居前。

业内人士表示，随着制度不断完善、流动性机制逐步优化，REITs正加速从政策推动走向市场主导，成为“固收+”时代重要的资产配置工具。



公募REITs整体走强

截至5月30日，今年以来中证REITs全收益指数年内累计上涨12.54%，整体呈现震荡走强态势。其中，消费类与保障房板块表现突出，成为资金关注的焦点。

截至目前，REITs市场已完成66只首发上市，募集规模合计1743.93亿元；另有4只完成扩募，募集50.64亿元。全市场累计募集金额达1794.58亿元，总市值近2000亿元。尽管其流动性相对有限，但长期配置资金正逐步占据主导地位，带动价格温和上涨。

从细分领域看，消费类基础设施REITs年内表现最为亮眼。在零售消费修复预期支撑下，其整体年内涨幅高达34.01%，位居全市场首位。

保障性租赁住房REITs同样受到资金青睐，其整体年内涨幅为20.84%，这得益于该类资产的强政策属性与稳定现金流。业内人士表示，保障房板块估值虽不低，但胜在确定性强，尤其是在北京、上海、深圳等核心城市刚性需求支撑下，具备穿越周期的能力。

从当前趋势来看，REITs正从“政策推动期”逐步走向“市场自发配置期”。消费、保障房等业态因其现金流稳定、政策支撑强，已成为各类资金竞逐的优质资产。随着制度建设不断完善，REITs有望在未来形成“收益稳、波动小”的资产配置新范式。

机构持仓占比超六成

在“固收+”时代，REITs正逐步走入机构资金配置的核心。险资看重其分红稳定与久期匹配，券商自营将其视为债券替代。各类资金围绕现金流、安全边际与政策导向形成差异化布局逻辑，背后正是对REITs长期资产属性的深度认同。

从当前市场结构来看，原始权益人、保险资金、券商自营仍是公募REITs的核心投资力量，合计持有比例超过60%。

华安百联消费REIT的2024年年报显示，截至报告期末，其前十大持有人合计持有6.76亿份，占总份额的67.55%，显示出较高的机构集中度。其中，原始权益人上海百联集团持有30%的基金份额。

各类资金对REITs的配置逻辑各有侧重，呈现明显的投资特征。保险资金一直是REITs的长期“铁杆支持者”。

一位公募REITs管理人表示，险资青睐REITs主要出于四方面考量：一是资金久期与REITs资产期限高度匹配，便于进行稳定配置；二是REITs底层资产多为基础设施或类不动产项目，险资

此前对房地产配置经验丰富，具备天然理解优势；三是在资产配置维度上，REITs与传统股债不完全同频波动，具备良好的风险分散效应；四是当前REITs产品的收益率高于固收资产，波动又相对温和，具备“固收+”配置优势。

三大投资主线受关注

随着公募REITs进入常态化运作阶段，市场资金正积极寻找结构性机会。业内人士表示，围绕“分红”“解禁”“扩募”三大事件的布局正成为REITs二级市场的主要操作策略。

“抢息”成短线交易热点。中信证券首席经济学家明明表示，随着REITs分红频次提升，市场“抢息”氛围愈发明显。尤其是一些刚上市、即将首次分红的产品，在分红登记日前往往受到资金追捧，形成较强的交易机会。

限售解禁带来低吸机会。伴随着2024年REITs密集发行，2025年将迎来集中解禁期，限售份额逐步流入二级市场。由于一级市场打新竞争激烈，很多机构难以获得足够份额，因此解禁时点可能成为新一轮的配置机会。“在估值合理、标的优质的前提下，解禁时往往会伴随大宗交易或市场回调，为投资者提供‘捡便宜’的可能，尤其适合中长期资金低位介入。”明明说。

在操作层面，多位机构人士建议从三类策略入手。中航基金不动产投资部总监王雨宸表示：一是利率策略。当前REITs以固收类资金为主，利率波动对价格影响显著，投资者可结合利率趋势动态调整仓位；二是价值持有策略。在项目运营稳定、估值合理的前提下，坚持长期持有，有望获得稳定的现金分红收益；三是事件驱动策略。围绕分红公告、资产注入、扩募、交易结构调整等时间点进行短线布局，寻找阶段性价差机会。

■相关

6月有89只新发基金，七成为权益类产品 公募新发迎“小高峰”

6月，共有89只基金进入发售期，部分基金公司新发数量超过5只。仅6月3日，就有41只基金启动发行，易方达、博时、富国、汇添富、鹏华等多家头部基金公司纷纷上场。

权益类基金延续了近几个月的新发热度，6月共有63只产品启动发行，占新发产品的七成。

截至5月30日，今年以来共成立515只公募基金，发行规模为4060.84亿元，其中权益类基金占了384只。数据显示，在权益类基金产品中，近六成基金上半年获得正收益。

本报综合上证报、财富网等

避险情绪升温

炒金热又要卷土重来？

6月3日，COMEX(美国纽约商品交易所)黄金突破3417美元/盎司，金价再次逼近历史最高位3500美元/盎司。国内多品牌黄金饰品价格重回1000元区间。

这一波金价上涨，再次推高黄金投资热度。上涨趋势能维持多久？能否再次突破历史最高位3500美元的关口？投资者又该如何操作？



消费者在金店挑选黄金首饰 新华社发

多因素驱动金价攀升

近期，国际黄金价格再现涨势。中国(香港)金融衍生品投资研究院院长王红英在接受采访时表示，此次黄金价格上涨主要受多方面因素推动。

首先，美国政府进一步提高关税水平。例如，将钢铁关税从25%提高到50%，这种对抗性政策加剧了市场投资人士对大国间经济博弈长期性的担忧，放大了市场避险情绪，促使投资者买入黄金避险。同时，中东、俄乌及巴以等地的地缘军事冲突，也使得黄金作为避险资产受到投资者青睐。

其次，美国主权信用评级遭下调和贸易紧张风险持续打击市场对美国经济的信心，美元对一揽子货币汇率近期走低，刺激了黄金价格进一步上涨。

王红英指出，从市场逻辑看，此次黄金价格短期快速上涨，反映了市场避险情绪和对美国债务水平的担忧，同时各种事件不断刺激，成为黄金近期价格上涨的主要特点。

工信部信息通信经济专家委员会委员盘和林指出，本轮金价上涨和2011年的上涨颇为类似，影响黄金价格的主要因素其实是两个：

一个是全球经济存在潜在系统性风险，导致避险需求增加。具体来看，俄乌地区局势和全球贸易摩擦导致全球经济不稳，推高避险需求。

另一个是美元的走势对黄金造成扰动。从全球来看，黄金主要还是和美元挂钩、以美元计价，当美元贬值，黄金就升值，而美元贬值客观上会导致各国央行减少美元和美债储备，增加黄金储备。

未来黄金价格趋势如何

王红英预测，由于推动黄金价格上涨的利好因素多为结构性支撑因素，黄金在近期表现强势是大概率事件。就目前黄金价格走势来看，距离前期3500美元/盎司的历史最高价已不远。从技术上分析，价格延续并接近甚至突破3500美元/盎司最高水平的可能性较大。

盘和林提醒，黄金市场存在高波动性，贸易争端、股市波动等因素短期都可能影响金价波动。要关注流动性好的黄金资产，保证可进可退。

他认为，在既有事件按照预期方向发展的前提下，近期不利于黄金走强的消息将占上风。但凡事都不绝对，黄金价格还会跌宕起伏。

汇管信息研究院副院长赵庆明认为，黄金未来价格走向主要受地缘政治风险、美元汇率以及央行购金这三大关键要素左右。倘若其中任何一个

要素出现重大逆转，金价都可能遭遇大幅回调的压力。

高盛坚定看涨黄金，认为当前的回调是投资者投资的良机。该行维持2025年底金价3700美元每盎司、2026年中4000美元每盎司的预测目标。尽管黄金ETF资金外流，但私营部门资产配置向黄金的温和转移，以及美联储延迟降息等因素，共同构成了黄金价格的上行动力。高盛认为，黄金作为避险资产的地位并未动摇，尤其是在全球经济不确定性增加的情况下，黄金的吸引力将持续上升。

投资者需理性配置

面对金价波动，投资者应如何应对？

王红英建议，对于黄金投资者而言，首先需控制投资风险。在当前历史最高价格区域进行投资存在一定风险，尤其是满仓操作不可取。当黄金价格出现短期回调时，酌情少量分批建仓，从基本面和技术层面看是较为合适的投资策略。

王红英说，目前黄金投资品种较多，鉴于黄金处于历史性高位，短期价格会有一定随机性震荡，投资者选择不加杠杆的投资品种较为合适，如黄金金条、黄金ETF等，不建议采用高杠杆的期货、期权等投资方式。

盘和林提醒投资者，按当前金价表现，黄金已然成为一种投机品而不是投资品，尤其不适合长期投资。黄金价格波动存在明显的周期性，一旦黄金上涨，那是跨度巨大的；一旦黄金周期结束，那么金价下跌也将是持续的。因此，投资者应谨慎对待黄金投资，避免盲目跟风。

赵庆明则建议，对于非专业投资者来说，应控制好风险，设定明确的止损位，不应寄希望于金价出现反转或暂时调整。投资者应精准设定止损点位，例如，当金价在单日内回调幅度超过2%时，可能引发程序化交易的止损操作及散户的恐慌性抛售，进而形成叠加效应，此时投资者应及时离场。

他还提醒投资者，应密切关注黄金股的“非对称传导”效应。金价上涨会直接带动黄金股的表现，但当金价下跌时，对黄金股的冲击会更加剧烈。

同时，投资者还可动态调整资产配置，合理控制黄金占比。对于普通投资者来说，应将黄金资产在总资产中的占比控制在15%以内，并设置动态止盈机制。投资者应避免将黄金视为短期投机工具，而应将其作为资产组合中的“稳定器”，回归到对冲的本质功能上来，让投资组合更加稳健。

本报综合国事直通车、北京商报、澎湃新闻等