

# 底层资产类型进一步丰富——公募REITs拓展服务实体经济深度

本报记者 马春阳

近日，中国证监会发布《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告(征求意见稿)》(以下简称《公告》)，向社会公开征求意见。此次试点，将进一步丰富REITs(不动产投资信托基金)底层资产类型，推动我国REITs市场发展进入新阶段，拓展资本市场服务实体经济的深度和广度。

## 盘活商业不动产资产

商业不动产投资信托基金(以下简称“商业不动产REITs”)是指通过持有商业不动产以获取稳定现金流并向基金份额持有人分配收益的封闭式公开募集证券投资基金。

此次发布的《公告》内容包括:基金注册及运营管理要求,明确基金管理人及基金托管人、尽职调查、申请材料、商业不动产等方面要求,以及基金管理人的主动运营管理责任;发挥基金管理人和专业机构作用,压紧压实责任,要求严格遵守执业规范和监管要求;强化监管责任,明确各监管机构依法依规履行商业不动产REITs监管和风险监控处置等职责;等等。

从全球成熟市场发展经验来看,商业综合体、商业零售、写字楼、酒店等商业不动产是REITs产品重要的底层资产。我国商业不动产存量规模庞大,具有通过REITs进行盘活并拓宽权益融资渠道的内在需求。借鉴国际经验并结合我国实际,坚持市场化法治化方向,适时推出商业不动产REITs,可以更好发挥REITs功能作用,支持构建房

地产发展新模式,进一步提升多层次资本市场服务实体经济的质效。

经过5年探索实践,REITs市场稳步发展,功能持续发挥,在盘活存量资产、提高直接融资比重,满足居民财富管理需求等方面取得一定成效。截至11月27日,已上市77只REITs,融资金额2070亿元,总市值2201亿元。市场运行平稳有序,2024年以来,中证REITs全收益指数上涨22.46%,REITs已逐步成为重要的大类资产配置品种。

中金基金副总经理李耀光表示,现阶段推出商业不动产REITs具有多重积极作用:一是有利于盘活存量商业不动产,助力拉动消费和投资;二是有利于稳行业、稳市场、稳预期,助力构建房地产发展新模式;三是有利于适应当前低利率环境投资需求,增加居民财产性收入。

## 构筑多方共赢格局

商业不动产具备明显的市场化属性,存量规模庞大,而在资产盘活领域仍是“蓝海”。

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》提出,做优增量、盘活存量,推动经济持续健康发展和社会全面进步。目前,我国商业不动产规模庞大,资产持有主体拓宽直接融资渠道的需求强烈。公募REITs作为资本市场盘活存量资产、服务实体经济的利器,其产品功能属性与商业不动产天然契合,市

场各方对推出商业不动产REITs的呼声持续高涨。

我国资本市场在商业不动产盘活领域已积累了较为丰富的实践经验。据公开数据统计,自2024年以来,以酒店、写字楼、购物中心等优质商业项目作为底层资产的商业房地产抵押贷款支持证券、类REITs及持有型不动产资产证券化产品发行规模近千亿元,市场各方对商业不动产的估值逻辑、运营管理、产品机制设计等方面已形成较为广泛的共识。

在业内人士看来,经过多年探索,我国公募REITs市场的示范性和规模性不断增强,市场容量持续提升,运行整体平稳,投资者群体日益成熟,为推出商业不动产REITs奠定了制度基础、市场基础和生态基础。

对实体经济而言,试点不仅有助于拓宽企业直接融资渠道,优化资本结构,更将引导企业从“开发商”向“资产管理商”实现战略转型。李耀光认为,资本市场的重要功能是资产定价和资源配置,商业不动产REITs能够通过市场化价格机制的作用有效激励企业强化运营管理能力、持续提升资产质量,促进商业不动产市场的良性竞争,助力畅通经济循环,在“防风险、稳增长”中发挥积极作用。

“同时,对广大投资者而言,商业不动产REITs的推出,能进一步丰富公众投资者选择,提供一类兼具稳定现金流与资产增值潜力的配置工具,有助于优化个人与机构投资组合,共享实体经济与不动产市场高质量发展

带来的长期红利。”李耀光表示。

## 推动试点平稳落地

记者从多方了解到,沪深交易所等单位正在紧锣密鼓地推进配套规则修订、系统改造和试点项目培育等工作,相关规则同步征求市场意见。

上交所相关业务负责人表示:“下一步,上交所将在中国证监会的指导下,稳步推进商业不动产REITs试点各项工作,持续完善相关业务规则,协同各方做好市场培育,进一步激发市场参与主体活力。以优质商业不动产先行稳步开展试点,把好资产‘入口关’,鼓励运营管理强、资产运营表现稳健的优质项目开展试点,切实做好风险防范,引导相关主体归位尽责,共同推动公募REITs市场高质量发展,构建运转高效、风险可控、生态健康的REITs市场体系。”

深交所相关业务负责人表示,接下来,深交所将按照中国证监会统一部署,优化完善REITs配套规则,开展系统适配性改造,联合市场各方做好商业不动产REITs项目培育和储备,稳步推动商业不动产REITs试点落地,持续增强多层次资本市场服务实体经济质效。

随着制度、系统与项目等多方面条件的逐步成熟,一个资产类型更丰富、运行更高效、监管更有力的公募REITs市场正在加速形成。商业不动产REITs试点的推出,不仅意味着我国REITs市场进入新的发展阶段,更将成为服务实体经济、推动经济高质量发展的长期稳定器与金融新引擎。

# “钱凯一上海”海运航线进出口货值突破50亿元

本报上海12月6日讯(记者唐一路)据上海海关消息,自2024年12月18日“钱凯一上海”海运航线双向贯通以来,该航线进出口货值已突破50亿元,达53.5亿元,进出口货物达19.7万吨。受该航线拉动,今年前10个月,上海对秘鲁外贸进出口值大幅增长47.1%。

“钱凯一上海”直航航线的开通,将中国与秘鲁间的海运时间从过去的35天至40天缩短到23天,为企业节约20%以上的物流成本。秘鲁优质产品加速进入中国市场的同时,更多“中国制造”也通过这条新航线便捷输往秘鲁。截至11月底,上海南港发往钱凯的国产汽车已达5948辆。

# “5G+工业互联网”迈向深度融合

(上接第一版)  
李乐成表示,工业和信息化部将推动工业互联网“向智”跃升。实施工业互联网和人工智能融合赋能行动,拓展“平台+智能体”服务,优化工业互联网体系架构。

## 向新推动技术支撑

技术发展为“5G+工业互联网”拓展场景、提升效能与构建生态提供了更多支撑。  
敖立认为,5G—A(5G网络演进和增强)将成为推动工业升级的重要技术支撑,大带宽、低时延、超大连接、高精定位、无源物联等能力将全面增强工业视觉检测、运动控制、仓储管理、定位感知及数据物联等关键场景。5G—A无源物联将带来革命性突破,支持更长传输距离、更灵活组网以及定位能力。  
在工业控制方面,5G—A可将端到端时延降低至4毫秒,显著增强逻辑控制、过程控制和运动控制能力,为工

业机器人、移动机器人等高精度场景奠定基础。

在2025中国5G+工业互联网大会上,工业和信息化部正式启动卫星物联网业务商用试验。卫星物联网业务是指通过卫星通信技术,为数据采集终端、穿戴设备、手持终端等各类设备,以及汽车、船舶、飞机等交通工具提供广域物联网连接的一种低速数据业务。其应用场景覆盖海洋渔业、交通物流、能源水利、应急通信、低空经济、工业互联网等。

开展卫星物联网业务商用试验,丰富卫星通信市场供给、提升行业服务能力、建立安全监管体系,形成可复制可推广的经验和模式,将支持商业航天、低空经济等新兴产业安全健康发展。

敖立表示,展望未来,随着IT(信息技术)、CT(通信技术)、OT(运营技术)、DT(数据技术)持续融合,5G—A、6G和AI等技术将持续赋能我国工业体系,加速新质生产力发展。

(上接第一版)  
“全国统一大市场不是各地小循环,也不是封闭的国内大循环,而是国内国际双循环相互促进、面向全球各类经营主体的大舞台。”郭丽岩认为,各地应着眼全局、服从大局,充分发挥全国一盘棋、集中力量办大事的优势。既要扩大对内开放,坚决破除地方保护、区域壁垒和市场分割,也要扩大对外开放,以制度型开放为重点,主动对接国际高标准经贸规则,高效促进国内市场与国际市场的良性互动。

## 集中攻关重点难点

一段时间以来,我国部分行业出现不同程度“内卷”。综合整治“内卷式”竞争,是纵深推进全国统一大市场建设的难点之一。

着力整治企业低价无序竞争乱象,整治政府采购招标乱象、整治地方招商引资乱象、推动内外贸一体化发展、补齐法规制度短板,纠正政绩观偏差是当前建设

全国统一大市场亟待发力的关键领域。

国务院发展研究中心产业经济研究部副部长许召元认为,纵深推进全国统一大市场建设,既是攻坚战也是持久战,要从问题导向出发,坚持长短结合、标本兼治。目前最急迫的是聚焦重难点方面集中攻关,清除顽瘴痼疾,解决突出问题,持续激发市场潜力。

今年以来,一系列更具针对性的务实举措相继落地,从《全国统一大市场建设指引(试行)》发布,到《公平竞争审查条例实施办法》加强源头约束;从启动要素市场化配置综合改革试点,到《工程建设项目招标代理机构管理暂行办法》正式印发,系列措施为攻关全国统一大市场建设难点问题持续加力。

“‘十五五’时期是全国统一大市场建设的关键阶段,要把握好有效市场和有为政府的关系,做到‘有形之手’与‘无形之手’协同发力,构建既‘放得活’也‘管得好’的经济秩序,形成纵深推进全国统一大市场建设的强大合力。”许召元说。

12月5日,湖北省宜昌市秭归县外贸加工企业内工人正在加紧生产。新鲜的柑橘经过深加工变成罐头、橙皮丝、橙醋等多种产品出口至欧美、东南亚等140多个国家和地区,实现果农和企业双增收。  
近年来,秭归县通过“企业+合作社+农户”的模式,积极推动脐橙产业融合发展,全面提升生产质量与效益,为乡村全面振兴注入了持续动力。

彭 强摄(中经视觉)



# 全链条支持化妆品产业高质量发展

本报记者 余惠敏

国家药监局近日发布《关于深化化妆品监管改革促进产业高质量发展的意见》(以下简称《意见》),国家药监局化妆品监管司有关负责人就《意见》的相关情况接受记者采访。

该负责人表示,《意见》的发布,旨在进一步增强监管改革的系统性、整体性和协调性,全过程深化化妆品监管改革,全方位筑牢化妆品安全底线,全链条支持化妆品产业高质量发展,加快推进我国从“制妆大国”向“制妆强国”跨越,切实增进人民群众在化妆品领域的获得感、幸福感、安全感。

《意见》提出,到2030年,化妆品监管法律制度更加完善,标准体系更加健全,技术支撑更加有力,产业创新活力更加充沛,风险防控能力全面加强,质量安全水平显著提升。到2035年,化妆品质量安全监管体系达到国际先进水平,产业具有更强的创新创

释放消费潜力需要激发市场活力,增强供给与需求的适配性离不开扩大优质供给。近日,工信部会同5部门联合印发的《关于增强消费品供需适配性进一步促进消费的实施方案》(以下简称《方案》)提出,举办特色活动,系统培育中国消费名品方阵,打造“购在中国”品牌。以特色活动为抓手,营造良好的消费市场发展环境,为供需双方高水平动态平衡创造条件。

## 金视角

过去,市场习惯了“造什么就卖什么”。而随着生产者变多,产品利润被不断压低,消费也容易偏向重视“价廉”而非“质优”。要打破这一局面,实现供需之间的双向奔赴,既要破除信息不畅,还要修复信任断层,要把产品好在哪儿展示给消费者。

以消费名品为代表的优质消费品,是扩大消费的有力抓手。依托多年经营形成的良好口碑,特色活动能够超越简单的促销和品牌罗列,成为一场供给侧的集中展示。这能让

优质供给得到充分信任,激活消费需求,把“想买”变成“要买”,把“要买”沉淀为“常买”。

# 2025 腾冲科学家论坛开幕

本报昆明12月6日讯(记者曹松)2025腾冲科学家论坛6日在云南省腾冲市开幕。本届论坛以“科技引领未来”为主旨,聚焦“科学·AI改变世界”主题。中国科学院院士、中国科学技术大学教授潘建伟获评2025腾冲科学大奖。

论坛联合相关领域科学家编撰的《科技预见与未来愿景2049》正式发布,还发布2025年论坛“十大学术成果”,提升论坛的学术影响力和辐射力。本届论坛首次在腾冲科学大奖奖项下设立腾冲青年科

学家奖,重点奖励40周岁以下在基础研究、技术创新等领域取得突出科研贡献、展现卓越创新潜力的青年科学家。

自2022年以来,腾冲科学家论坛已延续4年。回顾前三届论坛,285位院士、139位大学校长、1300余位专家学者、1000余位企业家和金融家在此相聚。论坛发表了《腾冲科学家论坛宣言》,创设“腾冲科学大奖”,设立论坛发展基金和云南省中药材产业发展基金,促成人才引进和招商引资项目1276个。

“时间门槛”。

该负责人表示,《意见》也考虑到了如何更好地满足公众消费新需求。

随着我国人口老龄化程度持续加深,老年群体对化妆品的需求日益增长且日趋多元化。《意见》明确,鼓励企业加强“银发族”化妆品的技术研发,支持开展皮肤衰老机理等前沿基础研究,为技术创新提供科学支撑。同时,支持适合老年群体特点和需求的化妆品开发,在确保安全与功效的前提下加速其注册备案与上市进程。

为适应化妆品产业智能化、绿色化发展需求,《意见》明确提出要加快实施化妆品电子标签。国家药监局拟于2026年2月起在部分省(市)开展电子标签试点工作。

“在提升治理能力方面,《意见》围绕监管能力现代化与审评审批效率提升,系统部署了深化注册备案改革、强化监管队伍与能力建设、加强监管科学研究与智慧监管建设这三个方面的改革举措,着力构建科学、高效、规范的现代化化妆品治理体系。”该负责人说。

据这位负责人介绍,《意见》从三方面支持化妆品产业创新。

一是支持化妆品原料技术创新。《意见》提出,完善新原料分类管理、强化全链条风险防控、提升智慧化监管水平、推动监管与国际接轨,进一步筑牢化妆品质量安全底线,培育新质生产力,助推化妆品产业高质量发展。从我国化妆品产业现状看,截至10月底,化妆品注册人备案人企业2万余家,注册的特殊化妆品4.6万个,备案的普通化妆品229.1万个,注册备案化妆品新原料327个。据中国香烛协会统计,2024年中国化妆品市场交易额超1万亿元,已成为全球第一大消费市场。但是,我国化妆品产业仍大而不强,存在产业集约化程度不高、部分企业质量体系尚不完善、自主创新能力有待提升、核心竞争力不足等深层次矛盾和问题。

造力和全球竞争力,基本实现监管现代化。

《意见》围绕5个方面提出24项改革措施,通过鼓励创新、优化注册备案管理、强化全链条风险防控、提升智慧化监管水平、推动监管与国际接轨,进一步筑牢化妆品质量安全底线,培育新质生产力,助推化妆品产业高质量发展。从我国化妆品产业现状看,截至10月底,化妆品注册人备案人企业2万余家,注册的特殊化妆品4.6万个,备案的普通化妆品229.1万个,注册备案化妆品新原料327个。据中国香烛协会统计,2024年中国化妆品市场交易额超1万亿元,已成为全球第一大消费市场。但是,我国化妆品产业仍大而不强,存在产业集约化程度不高、部分企业质量体系尚不完善、自主创新能力有待提升、核心竞争力不足等深层次矛盾和问题。