



国家发展改革委再次召开民营企业座谈会 累计已达21场

本报记者 杜雨萌

11月28日，国家发展改革委主任郑栅洁再次主持召开服务业民营企业座谈会，围绕“十五五”规划《纲要》编制，听取关于促进服务业高质量发展的意见建议。来自工业设计、数字文化产品制作、交通物流、旅行服务平台、家政服务等领域的企业负责人畅所欲言，详细介绍了企业自身及所在行业发展现状和趋势，并对

“十五五”时期促进服务业高质量发展提出了政策建议。

郑栅洁表示，服务业融通产供销、千行百业、关乎衣食住行、千家万户，服务业高质量发展对稳就业、扩投资、促消费、惠民生等具有重要作用。“十五五”时期，我国服务业发展空间和潜力巨大，希望企业坚定信心，把握机遇，进一步做强主业、做精专业，积极扩大有效投资，提高服务供给水平，助推产业转型升级，更好满足

人民群众美好生活需要。对企业提出的好建议，将在“十五五”规划《纲要》编制工作中予以吸收采纳。国家发展改革委将深入贯彻落

党的二十大精神，按照党中央、国务院决策部署，会同有关方面加快完善服务业发展体制机制和政策支撑，深入实施服务业扩能提质行动，统筹整合资源、深化产教融合，通过人才、技术赋能持续降低企业创新成本，扩大优

质经营主体，持续推进服务业更好融合，促进服务业优质高效发展。同时，加强政企常态化沟通交流，积极回应企业关切、解决企业难题，促进民

营经济健康发展、高质量发展。

据《证券日报》记者统计，自2023年国家发展改革委建立与民营企业常态化沟通交流机制以来，截至目前，国家发展改革委已相继召开21场座谈会，常态化听取民营企业对经济形势和行业发展的意见建议，推动解决具体问题。

证监会就推出商业不动产REITs试点征求意见

本报记者 吴晓璐

11月28日，为贯彻落实党中央、国务院决策部署和资本市场新“国九条”要求，推动不动产投资信托基金（REITs）市场高质量发展，丰富资本市场投融资工具，支持构建房地产发展新模式，持续增强多层次资本市场服务实体经济质效，中国证监会研究起草了《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》），并公开征求意见。

这意味着，商业不动产REITs来了。据记者了解，商业不动产REITs适用现有基础设施REITs规则体系，仅针对差异点进行适应性完善。同时，证券交易所、中国证券业协会、中国证券投资基金业协会等同步修订配套规则，各单位同步开展技术系统调整，尽快上线。

下一步，证监会将加快推动REITs市场高质量发展，建立健全制度规则，完善REITs监管安排，优化市场生态，持续提升制度包容性和适应性，促进更好发挥REITs市场作用。

经过五年探索实践，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2025年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。

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。

《公告》共八条，主要包括以下内容：一是产品定义，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。三是发挥基金管理人和专业机构作用，压实压实责任，要求严格遵守执业规范和监管要求。四是强化监管责任，明确各监管机构依法依规履行商业不动产REITs监管和风险监测处置等职责。

此外，商业不动产REITs其他有关事宜，参照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》有关规定执行。

新“国九条”提出，推动债券和不动产投资信托基金（REITs）市场高质量发展。

10月底，商务部、自然资源部、住房城乡建设部、文化和旅游部、市场监管总局联合出台的《城市商业提质行动方案》提出，支持符合条件的商业地产项目发行不动产投资信托基金。

业内人士表示，推出商业不动产REITs，一方面是基于政策的考虑，另一方面是基于市场发展本身考虑，商业不动产REITs能够盘活存量，带动增量，促进经济良性循环，稳定房地产市场预期，并且适配居民的财富管理需要，契合当前宏观经济形势以及市场需求。

商业不动产和基础设施两类资产在经济发展中发挥不同的作用，两者在资产属性、管理体制、风险收益特征等方面存在差异，商业不动产更加商业化和市场化。为了进一步契合相关资产特质，提升制度适配性，证监会推出商业不动产REITs试点，并进行分类管理。

后续，两个产品、两个试点并行，一方面，继续发挥基础设施REITs盘活公共基础设施的作用，另一方面，通过商业不动产REITs精准对接商业综合体、写字楼等盘活需求，为房地产业健康发展提供有效的金融支持。两个领域REITs服务重心各有侧重，有利于充分发挥制度优势，为市场主体提供更加丰富和灵活的选择，更好发挥多层次资本市场的功能，协同服务实体经济高质量发展。

沪深交易所：稳步推进商业不动产REITs试点落地

本报记者 田鹏 毛艺融

11月28日，中国证监会发布《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）》，启动商业不动产投资信托基金（以下简称“商业不动产REITs”）试点。

《证券日报》记者从多方了解到，沪深交易所等单位正在紧锣密鼓推进配套规则修订、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，稳步推进商业不动产REITs试点落地，持续增强多层次资本市场服务实体经济质效。”

根据市场公开数据统计，截至目前，全市场共有77只REITs产品上市，发行规模2070亿元（含扩募），行业首单、区域标杆渐次落地，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奠定了坚实的制度基础、市场基础和生态基础。

此外，我国资本市场在商业不动产盘活领域积累了丰富的实践经验。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CMBS、类REITs及持有型不动产ABS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。

“公募REITs试点启动至今已经历5个年头，成效有目共睹。启动商业不动产REITs试点意义非凡，必将进一步发挥REITs市场功能，更加有效盘活存量资产，为经济社会发展注入新的动力。”业内人士向《证券日报》记者表示。

消费新政“精准滴灌”激活细分市场新动能

■ 谢 岚

“95后”妈妈为宝宝选购带“成分溯源”的有机辅食，“Z世代”青年追捧融入非遗技艺的国潮服饰，银发族轻松操作“大字版”智能设备畅享数字生活……这些鲜活的消费场景，正是《关于增强消费品供需适配性进一步促进消费的实施方案》精准施策的生动注脚。

作为党的二十大四中全会召开后首个印发的关于促消费政策文件，该方案中“精准匹配不同人群需求”的表述，标志着我国促消费政策从普惠式刺激转向“精准滴灌”的新阶段。过去，普惠性政策在扩大消费规模上发挥了重要作用，但随着居民收入水平提高，消费观念迭代，消费结构不断升级，同质化供给与个性化需求的矛盾日益凸显。如今，政策锚定童、青年、老年等不同群体，聚焦国潮、健康、

悦己、适老等细分赛道，直击消费痛点精准发力，其核心逻辑正是通过构建多元化消费增长极，培育3个万亿级消费领域和10个千亿级消费热点，让消费增长更具韧性与质量。

事实上，细分市场早已不是“小众狂欢”，而是支撑消费大盘的“主力军”。工业和信息化部数据显示，2024年国内婴童用品（不含食品）零售总额超5600亿元，从高端纸尿裤到智能温奶器，从婴童护肤到有机棉服饰，更加精细的育儿需求正让整个行业迎来结构性增长机遇。化妆品赛道亦呈现显著“精准分化”，超过4300亿元的零售额中，主打“成分功效”的国货护肤品牌、聚焦“男性专研”的美妆系列增速均超行业平均水平。

正是洞察到细分市场的巨大潜力与消费群体的多元诉求，此次促消费新政的“精准滴灌”，实现了“问题导向”与“需求导向”的双重契合，既回应民生关切，又激活市场活力。比

如，针对家长最关心的儿童用品安全问题，方案明确实施“儿童与学生用品安全守护三年行动”，加强重点产品质量安全管理；针对青年群体的“国潮”消费热情，政策鼓励培育一批原创能力强的独立设计师及品牌工作室；针对老年群体面临的“数字鸿沟”，加强适老化产品研发设计，重点开发应用养老服务机器人、多功能护理床、健康监测设备等急需产品。

这种“千人千面”的分类施策，不仅让消费需求不再“无处安放”，也让供给端不再“盲目跟风”，给企业带来了明确的创新方向。笔者认为，面对政策红利与市场机遇，企业可从三方面精准发力：

一是精准洞察需求。如针对婴童群体打造“安全可视”的全链条溯源产品；为“Z世代”开发融合非遗与现代设计的国潮好物；聚焦银发族需求优化智能产品的易用性细节。

二是借势政策红利。主动对接“儿童与学生用品安全守护三年行动”“原创品牌培育”等政策，参与行业标准制定，申报原创扶持项目，联合科研力量攻克适老化产品核心技术，实现合规与创新双赢。

三是构建服务生态。围绕核心产品打造“产品+场景+服务”模式，如婴童品牌配套育儿服务，国潮品牌通过体验活动强化文化认同，适老企业提供上门调试等贴心服务，以有温度的供给提升用户黏性。

总之，当政策红利精准触达，越来越多企

业深耕细分赛道，我国消费市场必将形成“多

点开花、纵深发展”的新格局，为经济高质量发

展注入源源不断的内生动力。

今日视点

中欧班列累计开行突破12万列 发送货值超4900亿美元

本报记者 杜雨萌

《证券日报》记者从中国国家铁路集团有限公司（以下简称“国铁集团”）获悉，2025年11月28日12时13分，开往波兰马拉舍维奇的X8086次中欧班列从中国成都国际铁路港发车，至此，中欧班列累计开行突破12万列，发送货值超4900亿美元。

据国铁集团货运部负责人介绍，近年来，国铁集团坚持共商共建共享原则，深化国内国际协调合作，加快构建中欧班列高效运输体系、安全治理体系、多元通道体系和创新发展体系，持续推动中欧班列朝着高质量共建“一带一路”的务实合作载体和广受欢迎的国际公共产品，为保障国际供应链稳定畅通、促进亚欧繁荣和可持续发展作出了重要贡献。

国铁集团货运部负责人表示，国铁集团将继续深入贯彻落实高质量共建“一带一路”八项行动，发挥所属中铁集装箱公司运营主体作用，秉持和平合作、开放包容、互学互鉴、互利共赢的丝路精神，深化铁路基础设施和规则标准协调衔接，加快推进中欧班列数字化、智能化建设，加强安全风险防控，与沿线企业深度对接、广泛合作，持续推动中欧班列朝着更高质量、更好效益、更加安全的方向发展，为沿线地区经济繁荣注入新动能。

本版主编：陈炜 责编：白杨 制作：李波 本期校对：包兴安 曹原赫 美编：崔建岐