

基础设施REITs发行扩围至城市更新设施等领域

■本报记者 杜雨薇

12月1日,国家发展改革委办公厅对外发布《基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目行业范围清单(2025年版)》(以下简称《清单》),对基础设施REITs发行范围作了进一步拓展。其中,在城市更新设施领域,申报范围包括老旧小区、老旧小区更新改造项目,以及涵盖上述多种资产类型的城市更新综合设施项目。

“本次政策最富战略性的亮点在于将城市更新纳入扩容范围,而这并非简单的范围扩容。”ICCRA住房租赁产业研究院院长赵然在接受《证券日报》记者采访时表示,《清单》将城市更新设施与租赁住房行业领域同步纳入扩容范围,将为房

地产行业向新发展模式转型提供一套清晰的“组合拳”,开辟以运营为核心、以盘活存量为路径的新赛道。

在赵然看来,政策鼓励“城市更新”与“市场化租赁住房”有机结合,将为存量资产改造注入新活力。这种结合,一方面精准响应了“人口净流入大城市”的住房需求;另一方面,也避免了新一轮大拆大建,是推动城市高质量发展的具体实践。另外,“城市更新+租赁住房”模式也与REITs融资特性高度契合。城市更新项目前期投入大、培育期长,而市场化租赁住房运营则依赖长期、稳定的资金。REITs恰好为此提供了“开发—培育—退出—再投资”的完整闭环,这将极大地激励社会资本参与城市更新和租赁住房建设的积极性。

国家发展改革委政策研究室副主任、新闻发言人李超日前介绍,基础设施REITs工作自2020年启动以来,国家发展改革委会同证监会,持续推动基础设施REITs市场扩围扩容。目前,发行范围已涵盖了12大行业的52个资产类型,其中10个行业领域的18个资产类型已经实现了首单发行上市。

随着此次《清单》的发布,记者对比发现,基础设施REITs发行范围新增了城市更新设施、商业办公设施两个行业领域。另外,新增的资产类型包括酒店、体育场馆。进一步来看,新增的酒店这一资产类型分布在园区基础设施、文化旅游基础设施、消费基础设施三大行业领域中。新增的体育场馆这一资产类型也分布在

消费基础设施行业领域。

如《清单》在消费基础设施行业领域中明确,申报范围包括百货商场、购物中心、商业街区、农贸市场等城乡商业网点项目、家居、建材、纺织等各类消费品市场项目,保障基本民生的社区商业项目,体育场馆项目,以及商旅文体健等多业态融合的商业综合体项目。与上述消费基础设施物理上不可分割、产权上归属于同一发起人(原始权益人)的酒店和商业办公用房,可纳入项目底层资产,其建筑面积占底层资产总建筑面积比例合计原则上不得超过30%,特殊情况下最高不得超过50%。四星及以上酒店项目。

值得一提的是,《清单》特别提到,对于租赁住房、消费基础设施、

商业办公设施、养老设施、城市更新设施等领域项目,发起人(原始权益人)应为开展相关业务的独立法人主体,不得从事商品住宅开发业务。

“应该说,这是一项关键隔离,确保了参与主体的核心能力必须聚焦于‘长期运营’而非‘短期销售’,从源头上引导资本和人才从传统的开发思维转向服务与运营思维,真正推动房地产业务向可持续的内生性增长。”赵然说。

李超称,国家发展改革委将继续加强与证监会的协同配合,进一步优化申报推荐流程,动态完善有关项目申报要求,提高工作质效,在严防风险、严把质量的基础上,支持更多符合条件的项目发行上市,更好推动基础设施REITs支持实体经济发展。

严打虚拟货币交易炒作绝不松懈

■ 刘 琪

日前,中国人民银行召开打击虚拟货币交易炒作工作协调机制会议,公安部、中央网信办、中央金融办、最高人民法院等13个部门有关负责人出席会议。会议要求,继续坚持对虚拟货币的禁止性政策,持续打击虚拟货币相关非法金融活动。

在笔者看来,这场跨部门的协同部署会议向市场传递出了不容误读的清晰信号:我国对境内虚拟货币的禁止性政策立场从未动摇,随着监管协同范围的扩大与技术手段的升级,打击相关非法金融活动的力度将进一步加强、绝不松懈。

我国对虚拟货币的监管早有明确导向。2013年,中国人民银行等五部委就发布《关于防范比特币风险的通知》,将比特币定义为“特定的虚拟商品”,明确其不具有与货币等等的法律地位,不能且不应作为货币在市场上流通使用。同时,要求金融机构和支付机构不得提供与比特币相关的服务。

2017年,监管进一步收紧。当时国内通过发行代币形式包括首次代币发行(ICO)进行融资的活动大量涌现,投机炒作盛行,涉嫌从事非法金融活动,严重扰乱了经济金融秩序。中国人民银行等七部委联合发布《关于防范代币发行融资风险的公告》,明确代币发行融资“本质上是一种未经批准非法公开融资的行为”,全面叫停这类融资活动。

2021年,虚拟货币交易炒作时有发生,还滋生出赌博、非法集资、诈骗、传销、洗钱等违法犯罪活动。为应对这一态势,中国人民银行等十部门重拳出击,联合发布《关于进一步防范和处置虚拟货币交易炒作风险的通知》,明确界定“虚拟货币相关业务活动属于非法金融活动”,并提出加强虚拟货币交易炒作风险监测预警等工作措施,形成监管高压态势。

近年来,我国相关部门对虚拟货币领域持续开展清理整顿,取得明显成效。然而近期,虚拟货币投机炒作出现回潮迹象,违法犯罪活动时时有发生,风险防控面临新形势、新挑战。

此次打击虚拟货币交易炒作工作协调机制会议的召开,既是对当前市场现状的直接回应,更是对防控金融风险的坚定落实。会议重申,虚拟货币不具有与法定货币等等的法律地位,不具有法偿性,不应且不能作为货币在市场上流通使用,虚拟货币相关业务活动属于非法金融活动。

值得注意的是,会议还单独点名“稳定币”,并点出其根本性缺陷——“目前无法有效满足客户身份识别、反洗钱等方面的要求”。也正因此,稳定币存在“被用于洗钱、集资诈骗、违规跨境转移资金等非法活动的风险”。

稳定币潜藏的风险其实还不限于此。中国人民银行行长潘功胜在2025金融街论坛年会上提到,在IMF/世界银行年会上,稳定币及其可能产生的金融风险成为各国财长、央行行长讨论最多的话题之一。其中有观点认为“市场炒作投机的氛围浓厚,增加了全球金融系统的脆弱性,并对一些欠发达经济体的货币主权产生冲击”。

面对复杂多变的风险挑战,此次会议明确提出,继续坚持对虚拟货币的禁止性政策,持续打击虚拟货币相关非法金融活动。

可以预见,未来针对虚拟货币相关活动的监管机制将朝着协同化、精准化、高效化方向纵深推进,通过跨部门合力破解监管分散难题,依托技术升级应对隐蔽交易与资金转移风险,以更严密的防控体系筑牢虚拟货币领域风险隔离墙。

“网购星期一”来临

中国跨境商家深度参与海外购物节

■本报记者 谢若琳
见习记者 何成浩

美国时间12月1日,美国购物节“网购星期一”(Cyber Monday)拉开序幕。作为全年线上零售最受关注的节点之一,来自全球的商家早已提前数月布局。其中,背后“供货”的中国企业,再次成为这一消费旺季的重要参与者。

以亚马逊去年的数据为例,第三方数据平台显示,截至2024年11月末,中国卖家占亚马逊全球活跃卖家的比例首次超过半数。

“网购星期一”不仅是美国零售业的重要节点,也是观察中国外贸结构和跨境电商竞争力的一个窗口。中国城市发展研究院投资部副主任袁帅对《证券日报》记者表示,这一阶段海外订单高度集中,考验的是供应链响应速度、产品结构以及跨境电商履约能力,谁能稳住交付、对得上需求,谁在全球消费链条中的位置就会更稳。

备战购物季 从“拼价格”到“拼准备”

浙江金斯顿供应链集团有限公司董事长金小民此前在接受《证券日报》记者采访时表示,由于备货、运输、入仓等一整套海运链路耗时长,国内供货企业需要提前准备才赶得上海外购物节时点,而今年海外的购物季出口高峰较往年更有所提前。

据记者观察,一些海外电商平台的部分商品,发货大多都由该电商平台仓储和物流的运营管理是其在购物季能否抢占市场的关键。

袁帅表示,这两年海外购物节的竞争逻辑,正在从单纯“拼价格”转向在前期准备上的系统考量。一方面,海外需求结构在变化,消费者不再只看价格,更在意产品品质、个性化和环保属性,因此不少中国企业提前在产品结构上做文章,加大研发投入,按不同客群推出更有针对性的消费电子、小家电等产品;另一方面,在价格带选择上,海外市场也不再一味压低价格,而是结合产品定位和目标市场,提前划定合适的价格区间,选品偏好正向中高端产品延伸。

袁帅进一步表示,目前中国企业备战海外购物节供货销售的关键是供应链层面的准备,通过数字化改造和生产流程优化,提高生产效率 and 灵活性,把对需求变化的“事后跟进”变成“事前安排”,在备货节奏、出货安排上预留空间,用更稳的交付而不是单纯降价,来应对海外购物节的集中放量。

供应链角色 从“出货端”到“链条内”

“现在谈中国企业在‘网购星期一’中的角色,不能只看谁在平台上卖得多,更要看谁在整个链条里参与得深。”袁帅说道。

“网购星期一”不仅是美国零售业的重要节点,也是观察中国外贸结构和跨境电商竞争力的一个窗口



王琳/制图

据记者观察,在平台侧,中国商家已经成为多个跨境平台上的主力卖家,围绕“网购星期一”形成了一整套运营“打法”:提前通过数据工具测算备货区间、按仓配结构分货、根据不同的消费偏好设置差异化折扣和广告投放等等。另一方面,在供应链端,跨境电商平台及其商家通过布局海外仓、提升本地履约与客服能力等方式,更深度触达终端消费者,以提高交付效率和服务体验。

苏商银行特约研究员付一夫认为,这种从“单点出口”向“链条经营”的转变,是中国跨境商家在海外购物节参与度提高的关键。“企业不再只是把货发出去,而是在支付、履约、售后甚至本地内容营销环节都有布局,这意味着中国

企业在全球消费链条中的议价能力和抗风险能力都会有所提升。”

值得关注的是,跨境电商对我国外贸结构也在产生积极的反哺影响。袁帅表示,一些本来只做外贸的企业,在参与海外购物节积累了大规模数据后,会把海外热销的款式和组合“反向引入”国内市场,通过直播电商、社群等渠道二次销售,“一套供应链、两端市场”,提高了整体运营效率。展望后续,付一夫认为,随着美国消费者线上购物习惯进一步巩固,“网购星期一”的边界会越来越模糊,购物节时间会拉长,折扣玩法更细分,这对中国企业既是机会也是压力。更早洞察需求端变化、更精细运营存量用户,就能在下一轮购物季中占据更有利的位置。

袁帅表示,未来参与海外购物

节,中国企业仍需在多个方面继续发力。在供应链韧性方面,要进一步优化供应链布局,加强与上下游企业的合作,建立多元化的供应渠道,提高应对突发情况的能力,确保产品供应的稳定性。在利润稳定性方面,要加强成本控制,提高生产效率,通过技术创新和精细化管理降低生产成本;同时,优化产品定价策略,根据市场需求和竞争情况合理定价,避免过度价格竞争。在市场多元化方面,要积极开拓新兴市场,降低对单一市场的依赖,分散市场风险;深入了解不同市场的文化和消费习惯,推出符合当地需求的产品和服务,提高市场占有率。在这些方面的持续努力,中国企业有望在后续海外购物节中取得更好成绩,实现可持续发展。

各地积极培育新场景新业态激发消费增量

■本报记者 刘 萌

近期,多地通过培育新消费场景、发展新业态、出台精准政策等方式,多措并举激发消费市场新活力,为经济高质量发展注入新动能。

比如,在河南郑州,华润郑东万象城、嵩南印象城、京东奥莱郑州首店等一批高能级商业地标相继亮相,胖东来、弘坊等项目加速推进,让“首店经济”“首发经济”成为拉动城市消费能级跃升的新引擎;四川、安徽等地依托本地资源优势打造丰富的冬季旅游产品,通过“火车+文旅”打开消费新场景;广东新增多个离境退税“即买即退”集中退付点,还推出了离境退税“即买即退”口岸

互认服务举措,让境外游客获得高效便利的消费体验;重庆则依托山城地形,打造了李子坝轻轨穿楼等特色消费场景,打开全新消费空间。

苏商银行特约研究员付一夫在接受《证券日报》记者采访时表示,各地促消费举措聚焦商业地标、文旅融合、消费便利化、特色场景四大方向,以创新场景吸引多元消费群体,为消费市场注入了动力。

“近期,首店经济、打造特色旅游产品、退税便利化等正成为拉动消费的关键引擎。”国研新经济研究院副院长朱克力对《证券日报》记者表示。

针对当前消费领域出现的新趋势新热点,工业和信息化部等六部

门日前印发的《关于增强消费品供需适配性进一步促进消费的实施方案》提出,加速新技术新模式创新应用,扩大特色和新型产品供给,培育消费新场景新业态等措施。

朱克力认为,激发消费增量需形成“供给创造需求、需求牵引供给”的双向循环。可结合首发经济,鼓励企业创新产品首发模式,利用线上线下融合方式,举办新品发布会、体验活动等,吸引消费者关注;同时,企业要加大研发投入,关注消费者需求变化,开发个性化、智能化产品,满足消费者对品质生活追求。随着场景创新、业态融合、政策赋能的深度推进,我国消费市场将进入“体验驱动、结构升级、生态共赢”的新阶段,为经济高质量发展提供持久动力。

谈及下一步激发消费增量的路径,付一夫建议,一是深化沉浸式场景创新。线上线下深度融合,培育虚拟现实购物、数字孪生体验等科技赋能型消费场景,打破消费时空限制;充分挖掘城市存量空间价值,打造创意市集、露营休闲区、夜间经济聚集区等多元载体。二是培育数字新业态。规范发展直播电商、即时零售、策展零售等模式,鼓励“文化+消费”“健康+零售”“体育+商业”等跨界融合;利用低空经济打造“低空+文旅”“低空+物流”等新消费场景,提供空中观光、无人机配送等体验。三是聚焦需求导向,扩大新型

人层面从传统中资金融机构等延伸至科技企业、优质民企等,覆盖实体经济更多领域。投资人层面,从亚洲资金主导,拓展至境外主权基金、养老金等长期资金,类型更趋丰富。这些均反映了点心债市场持续转向“市场驱动”,包容性与服务实体经济能力显著提升。同时,人民币资产的国际吸引力突破区域限制,全球配置价值得到认可。此外,点心债市场成熟度持续升级,已形成“多元主体参与、全球资金配置”的良性生态。

“目前来看,点心债的发行规模自2022年开始逐年增加,发行主体也从城投科技企业等扩展到科技企业,发行主体的丰富性在提升。”张麟表示,当前不少外资投资机构也开始

参与到期点心的投资中,市场总体处于升温趋势。展望未来,刘春生认为,中长期看,点心债将是人民币资产体系离岸端的“压舱石”,与在岸熊猫债形成“双轮驱动”,完善跨境投融资闭环与人民币收益率曲线。后续进一步发需深化互联互通、强化基础设施、加速产品创新、拓宽发行主体,全面提升市场吸引力与活跃度。

“点心债将在人民币资产体系中扮演‘离岸人民币资产配置核心’的角色,成为人民币国际化的重要支点。”田利辉建议,后续可持续丰富产品与工具,推出长期限、高评级品种、发展信用衍生品,满足不同主体的投融资与风险对冲需求。

点心债年内发行规模已突破万亿元关口

■本报记者 韩 昱 见习记者 何成浩

作为中国境外发行、以人民币计价,并以人民币还本付息的离岸人民币债券,点心债正在以“供需两旺”的态势持续发展,今年以来整体延续高景气。

Wind数据显示,自2022年以来,点心债发行规模快速增长,2024年首次年度发行规模破万亿元。今年以来截至12月1日,点心债已发行1236只,发行总金额达到11058.25亿元,再次站上万亿元关口。

“点心债发行再破万亿元,是人民币国际化与跨境资金配置需求共振的必然结果。”南开大学金融学教授田利辉在接受《证券日报》记者采

访时表示,人民币国际化不断深化是根本驱动力,全球金融市场对人民币资产的认可度持续提升,点心债作为离岸人民币核心投资标的,成为全球资金优化资产组合的重要选择。同时,离岸人民币资金池扩容也提供了基础支撑,中国香港等离岸市场人民币存款稳步增长,为发行提供了稳定的资金供给,降低了融资成本。

中央财经大学副教授刘春生对《证券日报》记者表示,政策红利(如债券通“南向通”扩容等)提升了点心债市场流动性,而融资成本优势则双向吸引企业发行与投资者配置。

点心债发行规模维持高水平,市场的微观参与者体感如何?作为一线交易者,海南欣鸿私募基金管理有限

公司副总经理投资总监张麟在接受《证券日报》记者采访时表示,从整体发行情况来看,今年点心债发行量有较大增长,主要发行主体以科技企业和地方政府为主。由于其市场热度的上升,总体认购倍数也有所上升。

谈及点心债对发行人和投资者的吸引力,张麟认为,对于发行人来说,点心债的平均利率水平相对美元债较低,能够有效降低境外融资成本。对于投资者而言,以人民币计价可以避免汇率波动损耗。

记者注意到,当前点心债的发行主体日趋多元,从大型国有企业、金融机构到科技企业等各类企业均有参与。

“结构变化的核心是‘多元化’与‘全球化’。”田利辉认为,点心债发行

人层面从传统中资金融机构等延伸至科技企业、优质民企等,覆盖实体经济更多领域。投资人层面,从亚洲资金主导,拓展至境外主权基金、养老金等长期资金,类型更趋丰富。这些均反映了点心债市场持续转向“市场驱动”,包容性与服务实体经济能力显著提升。同时,人民币资产的国际吸引力突破区域限制,全球配置价值得到认可。此外,点心债市场成熟度持续升级,已形成“多元主体参与、全球资金配置”的良性生态。

“目前来看,点心债的发行规模自2022年开始逐年增加,发行主体也从城投科技企业等扩展到科技企业,发行主体的丰富性在提升。”张麟表示,当前不少外资投资机构也开始

深市指数样本股调整

将于12月15日正式实施

本报讯(记者田鹏)日前,深圳证券交易所及深圳证券信息有限公司发布公告,根据指数编制规则,将对深证成指、创业板指、深证100、创业板50等深市指数实施样本定期调整。本次调整将于2025年12月15日正式实施,深证成指将更换17只样本股,调入主板公司7家,创业板公司10家;创业板指将更换8只样本股;深证100将更换7只样本股,调入主板公司4家,创业板公司3家;创业板50将更换5只样本股。

本次调整后,创业板指战略性新兴产业权重占比93%,新一期样本公司前三季度研发费用同比增速为13%,研发费用占营业收入比重为5%,其中30家公司研发强度超10%。深证100新质蓝筹属性更加突出,战略性新兴产业权重提升至81%,先进制造、数字经济、绿色低碳等重点领域权重提升至79%。创业板50战略性新兴产业权重达98%,其中以人工智能、芯片、光模块等为代表的新一代信息技术产业占比达45%。

本次调整后,深证成指制造业样本公司权重达76%,是中国资本市场中制造业占比最高的标尺指数,其中超三成属于制造业单项冠军企业。创业板指发展势头更为强劲,新一期样本公司前三季度营业收入、净利润同比增长分别为16%、24%,其中高端装备制造、新能源产业净利润同比增长分别达60%、54%。深证100深度融入全球产业链、供应链,超过八成样本公司已将业务拓展至国际市场,境外营收近三年复合增长率达17%。

本次调整后,深证成指新一期样本公司中,近六成实施“质量回报双提升”行动方案,超三成实施股票回购计划,持续提升市场信心。创业板指新一期样本中有64家国证ESG评级为A及以上,权重占比达79%,可持续发展动能持续提升。深证100样本公司在回报投资者方面持续发挥表率作用,今年以来累计分红3022亿元,占深市分红总额的55%,近三年滚动净资产收益率达12%,为中长期资金提供良好配置工具。