

固收深一度

# 首单双主题商业不动产REIT上市

■本报记者 田鹏

9月3日,创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金(以下简称“创金合信北京国资公司REIT”)在深圳证券交易所正式挂牌上市。值得一提的是,该项目既是全国首单“科技创新+城市更新”双主题商业不动产公募REIT,也是深圳证券交易所首单获批上市的商业不动产公募REIT项目。项目的成功上市,标志着北京市实体经济与REITs(不动产投资信托基金)市场深度融合、城市更新样板与科技创新载体组合的代表性项目落地见效。

接受《证券日报》记者采访的专家表示,此次双主题REIT的落地是国内商业不动产资产证券化的重要突破,既精准契合新质生产力培育、城市更新提质的国家战略,又贴合城市功能升级与产业优化的发展需求。项目通过资本市场赋能有效盘活国有存量资产、拓宽社会资本参与渠道,同时以市场化运营机制倒逼资产提质增效,为国内商业不动产REITs差异化、多元化发展,以及城市更新与科创产业融合落地开辟了全新路径。

## REITs产品体系持续丰富

据了解,创金合信北京国资公司REIT项目的底层资产涵盖新隆福公司持有的隆福大厦、隆福寺北里项目,以及集智未来公司持有的量子芯座、量子银座等资产,项目基础资产总建筑面积合计约12.56万平方米。

其中,隆福寺位于北京市东城区,历史文化积淀深厚,既是北京重要商业地标,也是“故宫—王府井—隆福寺”文化金三角的关键节点。如今,这里已成长为融汇历史底蕴、文化气韵与潮流生活的老城复兴金名片、文化消费新地标;集智未来人工智能产业基地位于北京市海淀区中关村科学城核心区,承担着北京市通用人工智能产业创新伙伴计划执行工作,构建了专业服务大模型行业的特色市级产业服务平台。

两类看似赛道迥异的资产,借由这单商业不动产REIT项目实现联动融合,其背后有着清晰的战略考量。北京市国有资产经营有限责任



图①创金合信北京国资公司REIT挂牌上市现场

图②③④分别为首单双主题商业不动产公募REIT底层资产:隆福寺北里项目、量子芯座、量子银座

深交所供图

公司作为该项目的原始权益人,其相关负责人表示,项目聚焦城市空间更新升级与科技创新载体运营,积极落实国家发展新质生产力、推进城市更新行动的战略导向,紧密围绕北京“四个中心”功能建设,持续激活首都重点区域资产价值,助力完善城市功能布局、优化产业生态、提升发展能级,推动北京经济社会高质量发展。

与此同时,“‘科技创新+城市更新’的双主题REIT,开创了国内商业不动产与科创产业、城市更新深度融合的全新发展模式,拓宽了公募REITs的底层资产边界与应用场景,丰富了国内基础设施及商业不动产REITs市场产品体系,具有行业标志性意义和重要的引导价值。”上述北京市国有资产经营有限责任公司相关负责人补充表示。

而来自资本市场的热烈反响,也印证了该项目独特的投资价值与市场认可度。数据显示,7月13日该基金完成设立,首发份额共计10亿份,发售价格2.831元/份,募集规模28.31亿元。

## 拓宽城市更新资金来源

长期以来,城市更新与科创载体建设项目普遍存在投资规模大、建设周期长、资金沉淀量大、回款速度慢等行业痛点。传统依赖银行信贷、自

有资金投入的模式,不仅大幅占用国企存量资本,也制约了城市更新迭代、科创产业载体升级的推进节奏,这是各地城市更新落地过程中的核心金融堵点。

“此次创金合信北京国资公司REIT的成功上市,通过资产证券化的创新路径,有效破解了这一发展难题,为国内城市更新项目盘活、存量资产高效流转打造了可复制、可推广的标杆样本。”瑞思不动产金融研究院院长朱元伟对《证券日报》记者表示。

朱元伟进一步分析表示,区别于单一业态的REITs产品,本次双主题REIT创新性地将历史文化城市更新资产与前沿科创产业资产组合上市。一方面,有效拓宽了城市更新项目的资金来源渠道,引入社会资本参与首都城市建设;另一方面,借助资本市场市场化定价、规范化运营的机制,倒逼城市更新项目、科创园区项目提升运营管理水平,实现资产价值持续增值。

与此同时,该样本的落地进一步完善了国内商业不动产REITs的投资生态,丰富了服务实体经济、城市建设的金融工具。对于资本市场而言,双主题资产组合模式为保险、基金等长期机构投资者提供了兼具稳健性与成长性的优质标的;对于行业发展而言,其成功经验为全国各大城市盘活老城

更新资产、激活科创载体价值、拓宽城市更新投融资渠道提供了全新思路。

依托本次首单双主题REIT项目的示范效应,未来国内城市更新、科创载体领域的存量资产盘活有望迎来规模化、常态化发展,更多同类项目将借助商业REITs创新模式实现资产流转与价值释放。针对行业后续高质量发展,业内专家结合市场现状,提出了一系列建议。

中证鹏元评级研发部高级董事吴志武对《证券日报》记者表示,首先,社会资本需跳出传统地产开发思维,全面提升项目管理、运营及融资综合能力,贴合城市更新与科创产业发展需求,依托存量资源创新消费场景与产业业态,打造多元可持续的盈利模式,实现资产长效增值。其次,充分发挥自身市场化优势,主动对接地方建设规划、参与相关政策研讨,精准传递市场诉求,助力优化项目收益机制,保障公益性更新及科创配套项目微利可持续运营,形成政企协同发展格局。最后,创新商业模式与收益体系,摒弃短期开发收益思维,依托项目长期运营收益补齐短期收益短板,通过片区统筹、资源整合、区域收益平衡等方式拓宽盈利空间,持续提升城市更新与科创融合项目的投资价值,为REITs规模化落地、存量资产高效盘活提供有力支撑。

独具慧眼

## 外籍股息个税调整 折射中国引资底气

■ 刘琪

日前,财政部、税务总局联合发布公告,明确自2026年9月1日起,外籍个人从外商投资企业取得的股息、红利所得免征个人所得税优惠政策取消,需按照“利息、股息、红利所得”缴纳个人所得税,适用20%税率。这意味着,这项延续了三十余年的优惠政策正式退出历史舞台。

回望政策沿革,1994年出台的外籍个人股息红利免税政策,是特定发展阶段的务实之举。改革开放初期,我国资本市场和外商投资体系尚不完善,亟须通过差异化税收优惠吸引境外资本、技术和人才落地,弥补国内产业发展短板。三十余年间,这项优惠政策有效撬动了外商投资持续流入,助力我国快速融入全球产业链、供应链体系,为实体经济发展、产业升级和对外开放格局形成提供了有力支撑。

时移世易,当前我国已稳居全球第二大经济体,营商环境持续优化,市场吸引力、产业配套能力和对外开放成熟度大幅提升,单纯依靠税收优惠吸引外资的发展模式早已不再适配高质量发展需求。相反,长期存在的内外资个人股息红利税收差异,逐渐凸显出税制不公的问题。境内个人投资者获取股息红利需依法纳税,而外籍个人同类所得长期免征个税,

同等投资行为却适用不同税收待遇,这违背了税收公平原则,也不利于构建全国统一大市场。

此次外籍个人从外商投资企业取得的股息、红利所得免征个人所得税优惠政策取消,正是补齐税制短板、落实税收公平的关键举措。更重要的是,政策调整不等于对外资收紧,反而更加说明了中国吸引外资的底气更足了、方式更成熟了。近年来,我国持续缩减外资准入负面清单、优化外商投资营商环境,一系列实打实的开放举措持续释放利好,远

比单项税收优惠更有分量。值得一提的是,对股息红利所得征收20%的个人所得税,并不会增加外籍投资人的税收负担。按照国际税收的基本规则,通常情况下纳税人负有全球纳税义务,在投资国的投资所得需要回母国纳税。也就是说,外籍个人投资者在中国企业取得股息红利所得时,即便在中国享受了免税优惠,还需要向其母国补缴相应税款。取消该项免税政策后,外籍个人在我国缴纳的个人所得税可以抵免其向母国缴纳的税款,实际税负不会增加。

长远来看,规则统一、公平透明、稳定可预期的市场环境,必将吸引更多优质外资、高端人才扎根中国,为实体经济高质量发展和高水平对外开放注入更多动力。

(上接A1版)

与此同时,独立董事履职规范化、专业化水平持续提升,任职资格实现实质性审核,3家兼职上限、六年任职期限、任职冷却期等硬约束严格落实落地,交易所“异议即否决”机制常态化运行,彻底整治以往“多头兼职、履职虚化”乱象。2025年中国上市公司协会首次开展独董履职评价,结果显示32.9%独董获评优秀,66.7%获评良好,整体履职合规性显著提升。

中国上市公司协会学术顾问委员会委员、中关村国瑞金融与产业发展研究会会长程风朝对《证券日报》记者表示,本轮独董制度改革最核心、最实质的落地成效不是独立董事投了多少反对票,而是独立董事履职的底层逻辑发生了变化:从强调“身份独立”转向要求“判断独立”,从满足“到会、表决、签字”转向参与重大决策的全过程,从主要依靠事后追责转向强化事前审查、事中监督和事后跟踪。

## 公司治理架构迭代

独立董事制度改革影响的远不止于独立董事群体本身,还深刻改写了中国上市公司治理的运行逻辑。

一方面,独立董事制度持续迭代完善,有力推动A股上市公司治理结构提质升级,集中体现在审计委员会承接监事会相关职能、系统性强化董事会履职效能两大维度。

新公司法允许公司在董事会中设置审计委员会,行使监事会职权,不再单独设立监事会。而中国上市公司协会2025年6月份发布的《上市公司审计委员会工作指引》,围绕审计委员会人员配置、履职规范、监督重点等作出细化要求,其中对独立董事占比、专业背景、任职资格作出硬性约束。

中国商业经济学会副会长宋向清对《证券日报》记者表示,这一安排,将独立董事由过去董事会的“外部旁观者”,转变为监督环节的“核心执行人”。以往监事会监督存在信息获取滞后、专业能力参差不齐、权责边界模糊等现实痛点。随着审计委员会机制落地,具备财会、法律等专业能力的独立董事直接嵌入核心监督岗位,把监督关口前移至董事会决策环节,实现事前把关、事中核查与事后追责的贯通衔接。

从董事会履职效能来看,《管理办法》对董事会效能提出了全面的制度要求。独立董事占董事会成员的比例不得低于三分之一;审计委员会全部由独立董事组成;选举两名以上独立董事必须采用累积投票制;独立董事专门会议成为法定履职平台。这些制度安排从人员构成、选举机制和运作平台三个维度提升了董事会的独立性和有效性。

另一方面,独立董事制度的迭代优化,进一步压实独立董事在关联交易审查、控股股东行为约束方面的监督职责,强化了对大股东不当干预、利益输送等风险的前置防范。例如,2025年修订的《上市公司章程指引》将独立董事事前认可的关联交易范围从“重大关联交易”扩大为“应当披露的关联交易”,实质性扩大了独立董事的监督覆盖面。

# 政策工具箱不断丰富 “好房子”建设持续推进

■本报记者 张芃逸

9月1日,住房和城乡建设部发布《“好房子”建设经验做法(第二批)》,总结各地在完善标准体系、提升设计水平、保障建设品质等方面的“好房子”建设经验做法。

58安居客研究院院长张波在接受《证券日报》记者采访时表示,当前“好房子”建设已经标准出台阶段进入实质落地阶段。国家层面已经搭建起制度框架,明确安全、舒适、绿色、智慧四大核心方向,覆盖规划、建造到运维全流程。各地结合地域特点出台分級技术标准,建设视角也从建造延伸至后期运维。

近年来,各地持续发力推进“好房子”建设,完善技术标准,加大政策支持力度。

例如,重庆编制《“好房子”技术导则》,分别针对不同住房类型提出“好房子”技术应用方案。其中,商品住房主要结合重庆山地特色,提出住房品质改善需求;保障性住房主要遵循“成本可控、功能适用”原则,重点满足青年住房需求;既有住房改造遵循“先体检、后更新”的原则,将使用安全与功能完善作为首要任务。

值得注意的是,还有地区在“好房子”建设过程中发力提升运维服务水平,优化住宅配套。比如,上海印发的《住宅小区物业服务品质提升行动方案》聚焦“公示率提升、履约率提升、投诉率下降”的核心目标,全面推行信息公开机制,开展从业人员培训,推动数字赋能管理,提升服务规范性。

“现在,居民买房看重交付情况,但更看重后期物业服务和维护的品质。‘好房子’的‘好’应是全生命周期的。”因此,典型地区重视物业服务品质提升、公共收益用于小区维护、智能化手段在风险排查和物业服务中的应用。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉在接受《证券日报》记者采访时表示,老百姓对住房的需求,不仅

是建筑品质和户型功能,还涉及小区、社区的服务和城区的市政、公共服务配套。“好房子”建设已经从项目层面的建筑品质好,转向一体化推进“四好”(好房子、好小区、好社区、好城区),扩展到居民居住生活的更大范围。

在商品房开发、融资、销售等基础制度不断完善背景下,“好房子”建设还将进一步推进。

住房和城乡建设部等部门8月28日发布的《关于完善商品住房销售制度的通知》要求,提高房地产项目开发品质,建设安全舒适绿色智慧的“好房子”。

国家金融监督管理总局同日发布的《商品住房开发贷款管理办法(试行)》提出,加大对现房销售项目和安全、舒适、绿色、智慧“好房子”项目的开发贷款支持力度。

李宇嘉表示,现房销售模式下,新增供应彻底实现“所见即所得”,与预售下的供应完全不同,这将给市场注

入有效供给,进而激发和牵引需求。同时,在新的制度体系下,销售、贷款发放节点后移,项目整体建设交付节奏放缓,倒逼房企深耕一隅,更好地判断潜在购房需求的特征、市场变化,精细打磨和迭代产品,强化运营能力,提升项目的综合品质,让产品契合差异化的需求,获得合理的溢价回馈。

谈及未来应如何推进“好房子”建设,李宇嘉表示,各地应在供地端做到拿地即开工,市政配套到位,并做好“人房地”匹配,减少无效低效供应、同质化导致的低水平竞争,为“好房子”项目创造空间。此外,政策层面应尽快落实主办银行制的实施细则,为“好房子”项目开发、品质打造提供充足的低成本资金。

张波认为,当下很重要的一点是分级制定可落地标准,把“好房子”评价与土地、信贷等实质性政策工具绑定。同时要坚持建管并重,完善物业、质量保险等全生命周期运维。

# 超7万亿元目标划定体育产业发展新坐标

■ 杜雨萌

9月3日,国新办举行“开局起步‘十五五’”系列主题新闻发布会。国家体育总局局长高志升在会上表示,“十五五”时期,国家体育总局将更加积极主动地发挥体育在扩大内需战略中的重要作用,激活体育消费潜力,促进体育产业发展,到2030年,努力实现体育产业总规模超过7万亿元目标,更好服务经济社会发展的大局和全局。

超7万亿元,绝非一个轻描淡写的数字。要知道,2025年我国体育产业总规模为5.12万亿元,这意味着5年之内,体育产业体量还需在此基础上再增长近四成。因此,这一目标不仅是产业规模上的数字跃升,更是将体育消费置于促消费、扩内需的大局之中,是培育消费新增长点的重要抓手。

体育消费何以堪当此任?首先,

从消费体验看,体育是典型的“长尾消费”与“情绪消费”,兼具高频次、强黏性、长链条的特征——一张赛事门票背后,连着交通、住宿、餐饮、零售乃至城市文旅的整条价值链。其次,从产业链条看,体育消费贯通装备制造、赛事表演、健身服务、文旅出行等产业链条,一头连着实物消费的提质升级,一头连着服务消费的扩容扩围,是挖掘内需潜力不可多得的优质赛道。消费端的每一次“燃动”,都能沿着产业链条向上传导,转化为实打实的产业增量。最后,从需求根基看,随着居民健康意识持续提升,大众参与体育运动的意愿不断增强,市场需求底座已经筑牢。多重优势叠加之下,体育消费无疑具备了穿越周期的韧性,也积蓄着向更高台阶跃升的内生动力。

“十五五”时期,锚定超7万亿元的产业目标,体育产业发展的关键是

要做好“融合”与“转化”这篇大文章。近年来,从“村超”到马拉松热潮,从冰雪经济到骑行露营,一个个现象级案例已经证明,体育赛事与运动场景对城市消费的激活能力远超传统营销手段。但也要看到,这些流量大多还停留在一时一地的自发热度,尚未沉淀为稳定的产业形态。而政策面所要做的,正是通过制度供给,将这种自发的“流量红利”转化为可持续的“产业增量”。

从此次发布会释放的信号看,“十五五”时期体育产业提质扩容升级的发力路径已然清晰:深耕赛事经济,扩大优质赛事供给,构建以自主赛事IP为核心的赛事经济生态圈,实现“一业带百业”;升级户外运动产业,推动建设100个高质量户外运动目的地,把各地的山水资源禀赋转化为实实在在的

消费场景;培育产业新增长点,加快大

数据、人工智能等新技术在体育领域的应用,推动体育服务由“标准化”向“个性化”升级。

而于资本市场而言,超7万亿元的产业蓝图同样意味着明确的预期锚:从健身器材、运动装备到赛事运营、场馆服务、体育培训,产业链上下游企业有望迎来长期景气的发展红利。

总的来看,超7万亿元的发展目标,为“十五五”体育产业标定了清晰的发展坐标。随着全民健身氛围持续浓厚、产业融合不断走深走实,体育消费所激活的,不只是一条街的商业活力、一座城的发展热度,更是我国内需市场最

期期的增长动能。超7万亿元的目标值得期待,更值得为之扎实耕耘。

马上就评