



# 公募REITs市场向商业不动产领域扩容 更加侧重『促消费、调结构』

新华社北京1月6日电《中国证券报》6日刊发文章《更加侧重“促消费、调结构”公募REITs市场向商业不动产领域扩容》。文章称,《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》自2025年12月31日起实施。同时,沪深交易所、中国结算、证券业协会、基金业协会等单位的全套配套业务规则同步发布。这不仅是我国公募REITs市场从基础设施领域向商业不动产领域的关键扩容,更意味着市场正式迈入“商业不动产与基础设施REITs并行发展”的新阶段。

中国证券报记者了解到,推进商业不动产REITs试点初期,监管部门将坚持严把发行上市质量关、合规关和风险关,重点支持符合国家政策导向、社会效益显著、经营业绩稳健且具有行业代表性的优质项目。目前看,项目储备较为充裕,质量总体不错。

## “1+3+N”政策框架明确

根据商业不动产REITs制度体系安排,证监会初步明确“1+3+N”框架安排,“1”即《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》,“3”即1项通知、2项工作规程,“N”即沪深交易所、中国结算、证券业协会、基金业协会等单位的17项配套规则。

本次规则主要针对新增的商业不动产业态,在从严管理基础上作适应性调整优化,提高制度的包容性和适应性,也体现对不同领域REITs“分类管理、分类施策”的针对性安排。

其中,通知围绕四个方面对推进REITs相关工作作出安排:包括完善工作机制、压实机构责任,推动商业不动产REITs健康发展;加快推进REITs市场体系建设,重点推进市场扩容扩围、加强二级市场建设、完善市场生态;进一步优化审核注册流程、健全市场化标准体系,完善REITs申报注册制度机制;健全全链条监管机制安排、压实压实市场主体责任,加强监管和风险防范,维护市场平稳运行。

公告共八条,从产品定义、基金注册及运营管理要求、发挥基金管理人和专业机构作用、强化监管责任等方面,明确商业不动产REITs核心制度安排,为商业不动产REITs发展夯实制度基础。

在市场人士看来,公告清晰明确了商业不动产REITs的总体框架,为市场提供了稳定的制度预期,有助于推动REITs市场健康规范发展。

## 步入两类REITs并行新阶段

商业不动产REITs试点的推出,标志着我国REITs市场进入了“商业不动产与基础设施并行发展”的新阶段,朝着全门类、全资产的成熟方向迈进。

市场人士分析,当前推出商业不动产REITs试点,并非简单资产类型的拓展,而是基于商业不动产与基础设施在资产属性、管理体制、运营管理和风险收益特征等方面存在的主要差异,为契合资产特

质、提升制度适配性所建立的REITs分类管理制度安排,能够把REITs功能有效发挥与资本市场发展的一般规律更好结合起来。

记者了解到,下一阶段,监管部门将采取商业不动产REITs与基础设施领域REITs并行推进的发展策略,增强REITs市场服务实体经济的广度与深度。

一方面,基础设施领域REITs更多承担的是“稳经济、补短板”的职能,通常具有公共属性强、现金流预期稳定、受宏观经济波动影响相对较小的特点,后续可以继续发挥其在盘活公共基础设施存量的关键作用;另一方面,商业不动产REITs更加侧重“促消费、调结构”,市场化程度更高,与宏观经济周期、消费景气度联系更紧密,可以精准对接商业综合体、商业零售、商业办公楼、酒店等业态的商业不动产盘活需求。两大领域REITs将发挥各自优势,协同发力,共同拓展资本市场服务实体经济的边界与深度。

## 筛选优质项目稳中求进

记者了解到,监管部门将按照“规范先行、试点突破、稳步推广、加强监管”的原则,坚持市场化法治化方向,聚焦重点区域和优质项目,分阶段推进试点工作,坚持强监管防风险,促进投融资良性循环,促进高质量发展。

一方面,筛选优质项目,高标准稳定起步。自制度规则发布实施,市场主体即可直接向证监会、交易所申报。推进商业不动产REITs试点初期,稳中求进,不求多、不求快,坚持严把发行上市质量关、合规关和风险关,重点支持符合国家政策导向、社会效益显著、经营业绩稳健且具有行业代表性的优质项目。优先聚焦核心城市群及经济活跃区域的成熟商业不动产,优先支持上市公司、中央企业、地方重点国有企业以及优质民企、外企持有的商业不动产项目,优先推进商业综合体、商业零售、商业办公楼、酒店等业态。目前看,项目储备较为充裕,质量总体不错。

另一方面,压实中介机构把关责任。坚持“申报即担责”原则,持续完善证券公司、基金管理人、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构等机构从事REITs业务的执业标准,压实中介机构尽职调查、材料制作、询价定价、信息披露等方面责任,督促强化质量控制、廉洁要求和投资者保护,发挥好市场“看门人”作用。同时,压实运营管理机构的信息披露责任和资产运营管理责任。

此外,相关部门还将做好REITs准入监管、日常监管与风险监测处置,及时发现、处理违法违规行为 and 风险事件,切实维护市场秩序和良好秩序和稳健运行。同时,持续强化公权力运行监督制约,建立健全有效制衡的质量控制体系与廉政监督机制,为REITs审核注册流程规范运行提供坚实保障。REITs审核注册及监管工作坚持“能公开、尽公开”原则,全面接受社会监督。

## 市场最前沿

# 从车企年报透视中国 汽车产业突围密码

新华社记者 唐诗凝 吴慧璐

比亚迪登上全球纯电动汽车销量榜首,最新全球车企市值排名中两家中国公司稳居前四……2026年伊始,中国汽车产业新动向再度成为海内外关注的焦点。

多家车企近日陆续公布2025年成绩单,销量攀升的亮眼数据背后,一条主线愈发清晰——中国汽车产业坚守创新内核、联动产业生态、深耕市场需求,在持续的技术突破中不断向高质量发展跃升。

2025年销售超过460万辆,比亚迪蝉联中国汽车年度销量冠军。从“全价格带覆盖+爆款车型矩阵”展现硬核产品力,到核心三电、云辇智能底盘等全产业链技术升级,再到以全球化战略布局打开全新增长空间……比亚迪的全面突破,正是中国车企向新向优迈进的生动缩影。

中国一汽2025年整车销量超330万辆,同比增长3.2%,合资品牌中,一汽一大众销售超158万辆,蝉联合资车企销量第一、燃油车销量第一;吉利汽车销售超302万辆,超额完成全年目标,创历史新高……

2025年,新央企中国长安汽车集团成立,加速推进新能源、智能化、全球化突破,阿维塔、深蓝汽车等差异化品牌矩阵满足多样化市场需求,为销量稳步增长构筑坚实基础,最终交出291万辆的全年答卷,创下近九年销量新高。

奇瑞集团2025年销量突破280万辆。“我们通过创新赋能,让产品更好服务全球用户。”奇瑞汽车股份有限公司董事长尹同跃说,企业坚持以用户可承受的价格、可信赖的质量、可持续发展,不断塑造中国汽车“安全、可靠、高端”的新形象。

作为2025年新势力赛道的最大“黑马”,零跑汽车全年交付近

60万辆,同比增长103%,拿下新势力销冠,年度目标达成率超119%。

零跑科技创始人朱江明表示,凭借全域自研技术实力,零跑实现占整车成本65%的核心零部件自研自制,打造30万元以内市场极具竞争力的产品矩阵,实现了从技术积淀到市场爆发的全面突破。

华为凭借在信息与通信技术领域的深厚积累赋能车企,与赛力斯、北汽等合作推出的问界、享界等“五界”车型热销,鸿蒙智行2025年合计交付近59万辆;小鹏汽车全年交付量近43万辆,实现翻倍以上增长……

“2025年下半年开始,蔚来重回高速增长通道,12月和四季度交付量双双创历史新高,我们的长期主义投入进入收获期。”蔚来汽车董事长李斌说,蔚来全年交付新车超32万辆,创下新纪录。

坚持纯电技术路线不动摇,致力于打造“可充可换可升级”的能源服务体系,如今,蔚来已有8500余座充换电站落地。在李斌看来,企业在技术和基础设施上的笃定投入正转化为用户价值与可持续经营成果。

展望2026年,多家车企负责人表示,我国新能源汽车产业迈入技术迭代、电动化智能化加速融合以及全球化发展的新阶段,不仅要“量的冠军”,更要成为“质的标杆”,以高质量供给引领、开拓市场需求,才能更好把握发展机遇。

比亚迪股份有限公司董事长王传福说,站上新起点,企业将继续保持大量研发和资金投入,巩固电动化、推进智能化,用技术带来新的增长曲线;与此同时,整合全球资源强化合作创新,加快推进全球化产业布局,打造世界级中国品牌。

新华社北京1月6日电