

新政力促商品消费扩容升级 智能消费乘势而上表现不俗

证券时报记者 秦燕玲

上半年销售额同比增超98%的智能眼镜,7月销售额分别增长95.1%和39.5%的具身智能机器人和外骨骼,均指向人工智能硬件不俗的增长潜力。

商务部等7部门日前发布的推动商品消费扩容升级新政明确,到2030年,社会消费品零售总额要达到60万亿元左右,这也意味着5年将实现10万亿元的增量(2025年,我国社零总额突破50万亿元)。在成熟技术加速落地应用的大背景下,国内智能消费已迎来重要政策机遇期。而要打通技术供给与大众消费之间的“最后一公里”,尚需供给端在标准可信、安全可靠、价格可及、体验可用等方面继续发力。

以旧换新政策扩容 带来新机遇

根据河北省商务厅8月31日公告,今年9月1日至12月31日,智能耳机、智能马桶、智能扫地机、智能安防设备、具身智能机器人等10类智能家居产品(含适老化家居产品)可享受最终销售价格15%的补贴,除智能耳机外,其他产品每件最高补贴1500元。

证券时报记者统计发现,下半年以来,全国至少11个省(市)宣布在全辖域扩容消费品以旧换新品类,仅7月,就有海南、北京、贵州、上海、安徽、甘肃落地生效最新补贴政策;进入8月份后,重庆、内蒙古、青海、江苏、河北也相继扩展了消费品以旧换新品类。

其中,以智能马桶、吸油烟机、家用灶具、扫地机器人、洗碗机等为代表的智能家居产品是各地自主扩容补贴品类的普遍选择。同时,重点面向银发群体的呼吸机/制氧机、外骨骼机器人/电动轮椅、助听器、健康监测设备(血糖仪、血氧仪、血压计)、具身智能机器人(陪伴机器人、机器狗)也进入政策视野。

精准补贴降低尝新成本

支持方向往智能化、适老化领域倾斜,这与国家层面提供的政策空间密切相关。

作为近年来提振消费领域见效最直接的政策,消费品以旧换新补贴今年已迭代至2.0版本,源自超长特别国债的“国

补”资金主要用于支持“1+6+4”类商品,即汽车报废更新或置换更新、6类家电以旧换新,以及4类数码和智能产品购新。其中,智能眼镜作为4类数码和智能产品之一,为今年唯一新增的全国统一补贴品类。

中央政策定方向,地方能动性也被更好地调动了起来。例如,上海针对智能助行机(含电动轮椅、外骨骼机器人)等适老化家居产品,予以最终售价20%、最高2000元的补贴,补贴上限较一般产品高500元。

“补贴的精准落地,是降低尝新成本最直接的手段。”中央财经大学中国互联网经济研究院副院长欧阳日辉接受证券时报记者采访时指出,要在产业层面打通“从技术供给到大众消费”的转化链路,首先要在硬件端以精准补贴降低尝新成本,以分级标准建立消费信任。

目前销售数据对此已有明确反馈,洛图科技(RUNTO)最新报告显示,2026年上半年中国智能眼镜市场全渠道销量达90.9万台,同比增长85.5%;销售额达18.8亿元,同比增长98.7%。

而今年下半年,更多智能硬件也展现出不俗的增长潜力。商务部商务大数据显示,7月份重点平台具身智能机器人销售额增长95.1%,外骨骼助力器销售额增长39.5%。

新兴消费 是消费扩容重要方向

当前我国消费结构向商品、服务消费并重转型已成为共识。

清华大学中国发展规划研究院常务副院长董煜近日撰文提到应格外关注7月30日中央政治局会议的几句话,其中就包括“适应不同群体消费需求扩大优质供给”。董煜认为,这是会议出现的一个新提法,是消费领域工作思路的重大创新。一方面,“我国一些领域商品消费已经基本达峰或进入平台期”,因此要“积极培育壮大新兴消费”;另一方面,则是分消费主体结构来看,既要为工薪阶层创造好消费场景,也要为其他各类收入群体提供好消费场景。

国家发展改革委副主任王昌林日前受国务院委托,向全国人大常委会报告今年以来国民经济和社会发展规划执行情况,其中就提及了新兴消费的方向。王昌林表示,下半年将制定扩大内需战略实施方案。在提振消费方面,“要适应不同群体消费需求扩大优质供给,引导人工智能

手机、智能体服务等新兴消费”。

2025年,我国社会消费品零售总额突破50万亿元;商务部等7部门8月31日发布的《关于推动商品消费扩容升级的实施意见》明确,目标到2030年,社零达60万亿元左右。也就是说,5年要实现10万亿元的增量。

增量从何而来?从细分领域目标来看,培育形成绿色消费、智能消费、健康消费等十万亿级市场将是重要支撑。其中,加快人工智能手机和电脑、智能穿戴设备、智能机器人、智能家居等产品推广应用就属于培育壮大智能消费的具体任务。

政策引导需从四方面 精准发力

“人工智能终端品类快速扩张,但消费者面对琳琅满目的‘AI(人工智能)手机’‘智能体手机’时,缺乏客观、可量化的选购依据。”欧阳日辉指出,今年5月,工业和信息化部等部门联合发布的《人工智能终端智能化分级》系列国家标准,明确



时报财经图库/供图

<<上接A1版

货币财政协同发力 放大政策激励效能

“再贷款+财政贴息”从信贷市场供需两端协同发力,是优化金融资源配置的重要举措。不同于财政贴息发挥直接激励作用,再贷款可以通过引导金融机构,依托其提供金融服务的专业能力和基于市场化原则形成的经营决策,间接影响企业行为,发挥间接激励作用。

今年1月,央行推出一系列结构性货币政策举措,设立1万亿元民营企业再贷款,增加科技创新和技术改造再贷款额度,以及下调结构性工具利率0.25个百分点等。通过降低利率、增加额度、拓展范围等方式来加力支持经济的重点领域、薄弱环节。廖博预计,结构性货币政策措施将持续扩大工具规模和支持范围,激励引导金融机构加大相关领域信贷投放。

根据央行2026年一、二季度货币政策执行报告,今年央行将安排抵押补充贷款(PSL)额度,支持政策性、开发性金融机构推进新型政策性金融工具。

利率水平的高低直接影响财政政策效能。“财政贴息是在贷款利率基础上补贴利息,如果市场贷款利率上行,会抵消贴息的政策红利。”袁闯表示。

当前企业贷款利率、发债利率等主要融资价格指标已处于低位水平。受访专家指出,随着近两年明示贷款综合融资成本工作持续深化,推动降低担保费、抵押费等中间费用,进一步减轻了经营主体融资负担。

近期,多笔以存款类金融机构债券回购利率(DR)为基准的贷款落地。由于DR波动性低于贷款市场报价利率(LPR),更贴近银行真实负债成本,市场机构普遍认为DR为基准贷款的推出将提升企业融资的可得性。廖博认为,DR定价贷款可与LPR形成双基准互补格局,拓宽企业贷款定价选择,便于企业管理融资利率风险。

<<上接A1版

专家:成本归位政策托底 房价缺乏大涨基础

税负后移、预售预缴税款延至销售环节缴纳,前期资金占用减少;压缩审批时限,部分试点项目从拿地到开工由六个月压缩到一个月,一年左右建成入市。“几个因素叠加,现房销售改变的是成本的结构和时间分布,成本总量并不必然增加。”吴璟说。

“有了全套政策托底,周期压力可控。海南全省推行现房销售,不少项目从拿地到销售仅11个月。”李宇嘉说。

至于中小房企是否会面临倒闭潮的担忧,吴璟和李宇嘉均认为这不符行业现状。吴璟指出,深耕本地、专注产品的中小企业不依靠高杠杆运转,现房销售让房子自己说话,这类“小而美”的企业获得的是更公平的竞争环境。新政后南京首场土拍,一家本地民营房企以23%溢价竞得地块,即为明证。真正承压的是高负债、高杠杆、高周转企业,一部分企业可能会经历规模收缩,这是模式调整的正常结果。李宇嘉也认为,这是市场优胜劣汰,不等同于中小房企的出局。

市场账: 供给相对充足,房价大涨基础不牢

“现房来了、房价大涨”的声音同样值得辨析。中指研究院有关负责人明确表示,这一判断有待商榷,现房销售后新项目入市节奏有所放缓,但现有供应仍较为充足,房价大幅上涨可能性不大。

该负责人的判断基于两点:其一,市场供求关系已发生重大变化,住房短缺时代已经过去。新政实行“老项目老办法、新项目新办法”,存量项目多数按原节奏推进,不会造成短期市场供应大幅缩量,房价大涨缺乏供应端支撑。截至2026年7月末,全国新建商品住宅待售面积约4.09亿平方米,重点50城可售面积2.91亿平方米,市场新增供应充足。其二,配套政策从成本端形成有效对冲,加之当下房企销售回笼资金仍是第一要务,预计上调项目价格也会较为谨慎。

该负责人认为,现房销售对房价的影响整体有限,未来房价将更多由真实供需和房屋区位、品质、服务决定。这将促使房地产市场回归理性,推动行业从旧模式向高质量发展新模式转变。

<<上接A1版

四是推动经济包容性增长,完善收入分配制度和社会保障体系,缩小城乡、区域发展差距,兼顾效率与公平。

“中方从不刻意追求贸易顺差,坚持扩大内需,坚持高水平对外开放,以中国大市场为各方提供新机遇,为新一轮全球经济动态平衡贡献力量。”潘功胜表示,中国实施有管理的浮动汇率制度,坚持市场在汇率形成中的决定性作用,同时防范市场“羊群效应”和非理性预期的自我强化。中国没有必要,也无意通过汇率贬值获取贸易竞争优势。

潘功胜还提到,近年来,随着出口结构转型升级,企业议价能力和汇率风险管理能力不断增强,中国贸易对汇率敏感性大幅下降。同时,外贸企业更多使用汇率避险工具,人民币在贸易结算中占比不断提升,进一步降低了贸易对汇率波动的敏感性。

潘功胜表示,中国人民银行将持续推进货币政策框架转型,完善利率体系,继续实施好适度宽松的货币政策,为中国经济稳定增长和金融市场的平稳运行营造良好的货币金融环境。

稳慎推进商业不动产REITs 构建房地产发展新模式

证券时报记者 程丹

证监会近日发布的《关于资本市场支持构建房地产发展新模式的意见》(简称《意见》),着力改革完善房地产企业股票、债券、资产支持证券(ABS)和不动产投资信托基金(REITs)等融资制度,满足房地产企业合理融资需求。

其中,稳慎推进商业不动产REITs发展是助力构建房地产发展新模式的关键一环。一家券商投行业务负责人表示,企业将成熟资产推向资本市场后,能够打通资金回笼渠道,构建良性资产循环,形成从传统开发商向“资产管理者+服务商”转型的内生动力,有助于盘活存量资产,扩大有效投资,提高房企直接融资比重。

项目储备较为充裕

当前,公募REITs市场已形成“传统基础设施+商业不动产”双轮驱动,“首发+扩募”双管齐下、资产端与资金端双向发力的常态化发展格局。

截至8月31日,公募REITs已上市88只,完成扩募10只,合计发行规模2500亿元,市值2348亿元,累计分红366亿元,市场运行总体平稳,底层资产类型持续丰富。其中,已有4只商业不动产REITs上市,募集资金超过200亿元。

上述4只商业不动产REITs于今年6月首批上市,分别为汇添富上海地产商业REIT、中信建投首农商业REIT、国泰海通砂之船商业REIT、中金唯品会商业REIT。该批产品呈现出主体多元、业态优质、区位优势、运营成熟的特征,具备较强的示范带动作用。

从发行主体看,原始权益人涵盖地方国有龙头企业、头部优质民营企业等多元经营主体,兼顾国资稳健属性与市场化运营活力。从底层资产看,四只产品覆盖商业零售、商业办公楼两大主流商业业态,分布于北京、上海、郑州、西安、哈尔滨等城市核心地段,其中既有上海黄浦区核心商圈的写字楼,也有运营成熟、客流稳定的奥特莱斯。资产均处于稳定运营期,关键合规手续齐备,具备高出租率、强运营能力、持续稳定现金流的特征。这些优势为产品稳健运营提供了坚实支撑,也为后续项目落地提供了有益借鉴。

据了解,另有7只商业不动产REITs产品获批正在发行,16只产品处于在审阶段,合计拟募集资金超过850亿元。已受理项目发行主体覆盖央企、地方国企、头部民企及外企,资产涵盖商业综合体、商业零售、办公楼、酒店等成熟业态,区位优势明显,运营核心指标较为稳健,已初步形成一定示范作用和规模效应。

在资产端持续扩容丰富的同时,REITs市场增量资金渠道不断拓宽,市场投资者已形成以券商自营、保险资金等长期资金为主,配置型与交易型投资者相对均衡的格局。证监会批准的4只跟踪中证REITs全收益指数的公募基金产品,已于7月完成设立并实现募集。REITs指数基金的推出,为市场持续引入长期稳定的增量资金。业内人士预期,伴随REITs市场持续扩容,增量资金空间有望进一步打开。

制度保障持续优化

常态化扩募机制落地,离不开政策层面的持续优化完善。

在制度建设方面,围绕商业不动产REITs制度体系安排,证监会发布1项公告、1项通知和2项工作规程,沪深交易所、中国结算、证券业协会、基金业协会等单位同步出台17项配套规则,构建形成“1+3+N”的制度框架,进一步明晰市场化准入安排。

在发行审核环节,监管部门坚持严字当头,切实把好准入关口。一方面,严守合规底线。监管部门按照“关键合规手续应补尽补,非关键合规手续充分信息披露”的分类标准开展审核,在风险可控前提下兼顾市场活力与融资效率。另一方面,严把资产质量。监管部门强化对资产现金流真实性与运营稳定性的问询,压实管理人、财务顾问尽职调查责任,提升信息披露质量。目前已获批项目历史运营表现较为稳健,报告期平均出租率超过98%,预测现金流分派率均值达5.32%,具备长期稳定收益基础。

此外,从严做好首批项目估值把关。监管部门在审核过程中综合考量项目历史运营表现、行业周期阶段、区域宏观经济走势以及同板块同类物业运营状况,对出租率、租金增长率等核心估值参数开展审慎研判,从源头筑牢资产估值防线。

中信证券首席经济学家明明表示,监管部门持续优化公募REITs扩募流程,从产品适用范围、入池资产标准、扩募发售方式等多维度完善规则体系,推动存量REITs从“小而散”向“大而优”转型升级。

强化监管防范风险

针对商业不动产REITs下一步工作,证券时报记者了解到,监管部门将按照