



王甲同：发改委公募 REITs “958” 号文，释放了 哪些信号？



文/新浪财经意见领袖专栏作家 王甲同



2021年7月2日，国家发展改革委发布《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资[2021]958号，以下简称958号文），业内称为国家对基础设施公募REITs的支持政策升级。自2020年4月30日，中国证监会、国家发改委联合发布《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（以下简称《通知》），正式启动基础设施公募REITs试点工作以来，发改委发布《关于做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目申报工作的通知》（发改办投资[2020]586号，以下简称586号文），明确了公募REITs试点支持区域、资产范围等。证监会、交易所等监管机构围绕公募REITs先后制定了总体指引、基金业务办法、审核关注点、发售规则、尽调

和运作操作等一系列制度规则，搭建了比较完整的制度支撑体系。首批 9 单基础设施公募 REITs 产品也于 2021 年 6 月 21 日发行上市，受到市场各界高度关注，目前运行平稳。在首批产品上市后不久，发改委又发布 958 号文，进一步推动公募 REITs 发展。相比较之前发布的 586 号文，本次 958 号文释放哪些信号？

一、公募 REITs 试点区域扩大至全国

原 586 号文规定，首批公募 REITs 聚焦重点区域，优先支持“京津冀、长三角、粤港澳大湾区、长江经济带、雄安新区、海南自贸区和国家级新区、经济技术开发区”。

本次 958 号文将试点区域扩大到全国范围，即全国各地符合条件的项目均可申报。同时发布了重点支持区域，除了原 586 号文规定的重点区域外，还增加了“黄河流域生态保护和高质量发展区域”，该区域涉及的省份涵盖青海、甘肃、宁夏、陕西、内蒙古、山西、河南、四川、山东等 9 省区域，重点支持区域进一步扩大。

二、公募 REITs 试点行业范围扩大，细分行业项目增加

原 586 号文规定的试点行业范围以项目类别区分，包括仓储物流项目、交通运输项目、水电气热项目、危废处理项目、数据中心等 7 种类型的项目。

本次 958 号文对试点行业进行了归纳分类，将细分项目类别包含在大

类行业中，分列如下 9 大类行业：1. 交通基础设施；2. 能源基础设施；3. 市政基础设施；4. 生态环保基础设施；5. 仓储物流基础设施；6. 园区基础设施；7. 新型基础设施；8. 保障性租赁住房；9. 探索试点行业。

与 586 号文对比，958 号文除了将原规定的试点项目类别纳入行业类别，还增加了试点行业范围，并细化了其中的项目类别。

（一）增加的行业范围

1. 能源基础设施：包括风电、光伏发电、水力发电、天然气发电、生物质发电、核电等清洁能源项目，特高压输电项目，增量配电网、微电网、充电基础设施项目，分布式冷热电项目。

2. 保障性租赁住房：包括各直辖市及人口净流入大城市的保障性租赁住房。

3. 探索试点行业：包括两类，一是具有供水、发电等功能的水利设施；二是自然文化遗产、国家级 AAAAA 旅游景区。

（二）增加细分行业项目

除了增加试点大类行业范围外，还对其中一些细分行业项目进行了规定，其中代表性有：

1. 充电基础设施项目：本次将充电桩等充电基础设施项目纳入 REITs 范围，旨在支持新能源汽车行业发展。

2. 停车场项目：在市政基础设施大类中特别规定了停车场项目，旨在盘活停车场资产，引导社会资金投入停车场建设，解决停车难等城市问题。

3. 租赁住房项目：限定为直辖市及人口净流入的大城市的保障性租赁住房，旨在搭建大城市保障性租赁住房的资产盘活渠道。

4. 景区项目：包括文化遗产和 AAAAA 级国家景区项目。因该类资产存在产权不明晰、收支两条线、具有区域特定性等问题，因此本次将该类资产作为探索试点范围。

三、基础资产要求更加细化

958 号文对公募 REITs 底层资产的要求更加细化。

（一）资产规模要求提高

根据国家发改委于 2020 年 9 月 8 日发布的《关于做好第一批基础设施 REITs 试点项目申报工作的通知》（以下简称《试点项目通知》）规定，首批公募 REITs 试点项目底层资产规模原则上应大于 5 亿元。而 958 号文规定，首次发行基础设施 REITs 的项目，当期目标不动产评估净值原则上不低于 10 亿元。将首发 REITs 项目规模要求由 5 亿元提高到 10 亿元。

（二）资产转让条件细化

基础资产对应的土地合规性更加明确。原 586 号文中对基础设施项目权属问题进行了诸如“基础设施项目权属清晰、资产范围明确；发起人依

法合规拥有项目所有权、特许经营权或运营收费权；相关股东已经协商一致同意转让”的概括性规定，《试点项目通知》中对非特许经营权和 PPP 类项目中划拨方式取得土地、解除资产转让限定条件等作了规定。

本次 958 号文对非 PPP（含特许经营权）类项目、PPP 类项目转让土地使用权事项的合规性进行了公开明确，并对划拨方式和协议转让方式取得土地使用权的项目，分别明确前置审批事项。同时，对不拥有土地使用权的项目，也要求提供证明材料说明项目使用的合理性及合规性。此外还对基础设施项目的可转让性进行了合规性要求。

（三）项目运营和现金流要求细化

按照 586 号文的规定，申报做公募 REITS 的项目，运营时间原则上不低于 3 年；按照《试点项目通知》，申报项目原则上应于 2018 年 3 月 31 日前开始运营。对于优质项目，运营时间可以适当放宽。本次 958 号文在延续 586 号文关于“原则上 3 年”的要求外，对已能够实现长期稳定收益的项目，规定“可以适当降低运营年限要求”，对运营时间进行了宽限。

关于项目的现金流人数度方面，586 号文规定“现金流持续稳定且可

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_33492

