



房地产支持政策观点报告五： REITS试点进一步拓宽 运营能力 出众房企或大受加持



资产，另一方面有助于具备运营能力“匠心”的企业将其能力变现。新能源、水利、新基建等领域 REITs 或进一步落地；保障性租赁住房 REITs 或迎来加速发展；市场化长租房、商业不动产或有望纳入试点范围，大幅超出市场预期，租赁和商业资产及相关运营能力或将变现。推动“长钱”投资或加速 REITs 市场发展；提高投资者的专业化程度有助于完善 REITs 定价功能。

事件：证监会副主席李超 12 月 8 日在“首届长三角 REITs 论坛暨中国 REITs 论坛 2022 年会”论坛上表示，进一步扩大 REITs 试点范围，尽快覆盖到新能源、水利、新基建等基础设施领域，加快打造 REITs 市场的保障性租赁住房板块，研究推动试点范围拓展到市场化的长租房及商业不动产等领域。李超指出，进一步明确 REITs 税收征管细则，推动社保基金、养老金、企业年金等配置型长期机构投资者参与投资，积极培育专业化 REITs 投资者群体。

一、总的来说，REITs 试点的发展进一步加速。在当前房企受到融资约束的情况下，有助于房企盘活存量资产，改善房企现金流。同时进一步打通“募投管退”的退出环节，不动产资管模式先决条件进一步完备，有助于具备运营能力“匠心”的企业将其能力变现。

二、新能源、水利、新基建等领域 REITs 或进一步落地，市场广度进一步提高。

“进一步扩大 REITs 试点范围，尽快覆盖到新能源、水利、新基建等

基础设施领域”类似表述已经被有关部门反复提及，实际上，在当前政策下，新能源、水利、新基建已属试点范围，只不过落地项目甚少，预计未来新能源、水利、新基建等领域会有更多项目落地。

在政策方面，新能源、水利、新基建早已被纳入试点范围。国家发改委《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）中，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）、具有供水、发电等功能的水利设施、新型基础设施（包括数据中心类、人工智能项目，5G、通信铁塔、物联网、工业互联网、宽带网络、有线电视网络项目，智能交通、智慧能源、智慧城市项目）其实均已被纳入试点行业。

只不过在落地方面，目前仅有2单能源REITs上市，数量较少，水利和新基建则暂无落地项目。截止2022年12月9日，能源方面，中航首钢绿能REIT、鹏华深圳能源REIT是目前全部已发行上市的23单公募REITs中唯二的两单能源基础设施REITs（两单REITs的底层项目分别为生物质能源项目/天然气发电厂）；而在水利和新基建方面，则暂无REITs项目在申报。

三、再提“保障性租赁住房板块”，保障性租赁住房REITs或迎来加速发展。

在 11 月 28 日证监会新闻发言人就资本市场支持房地产市场平稳健康发展答记者问中已经提出“推动保障性租赁住房 REITs 常态化发行，努力打造 REITs 市场的‘保租房板块’”，再次表示“加快打造 REITs 市场的保障性租赁住房板块”，或预示保租房 REITs 将迎来加速发展。

住建部提出“‘十四五’期间，40 个重点城市将建设筹集 650 万套（间）保障性租赁住房”，“2021 年、2022 年，全国建设筹集 330 万套（间）保障性租赁住房”，近两年为保租房的关键期。当前已上市的保租房类 REITs 共三单，即深圳安居 REIT、厦门安居 REIT、北京保障房 REIT，（华润有巢 REIT 已过会并询价），“保租房板块”内的产品数量仍相对较少，后续该类 REITs 成功上市或有更多期待。

结合 11 月 28 日证监会新闻发言人就资本市场支持房地产市场平稳健康发展答记者问中提出的“推动保障性租赁住房 REITs 常态化发行”，具有保障性租赁住房资产且运营能力相对较好的房企或可通过发行保租房 REITs 盘活存量资产，关注【招商蛇口】、【保利发展】、【万科 A】、【金地集团】、【中国海外发展】、【华润置地】、【龙湖集团】等。

四、市场化长租房、商业不动产或有望纳入试点范围，大幅超出市场预期，租赁和商业资产及相关运营能力或将变现。

“研究推动试点范围拓展到市场化的长租房及商业不动产等领域”这一表述大幅超出市场预期。

市场化的长租房和保障性租赁住房是大力发展租赁住房市场的两个组成部分。倘若未来市场化长租房也可用以发行 REITs，将为房企长租业务提供有效退出渠道，推动租赁住房市场的发展。(1) 目前房企的长租公寓业务缺乏有效退出机制，资金回收期较长，而当前的保租房 REITs 参与主体也以地方安居集团为主，房企参与较少，若将市场化长租房纳入 REITs 发行范围，则可为房企存量租赁住房提供新的退出方式，令其更有动机发展长租业务，增加市场供给。(2) 发展市场化长租房与我国“房住不炒”、“租购并举”的住房制度高度契合，目前我国保障性租赁住房供给较少，且对申请人群、户型、面积、租金等方面亦有限制，能满足的租房需求有限，若将市场化长租房纳入 REITs 发行范围，则可满足更多租房需求。关注【龙湖集团】、【万科 A】、【招商蛇口】、【华润置地】等运营能力较强主体。

若商业不动产纳入 REITs 范围，强运营能力房企或明显受益。发改投资〔2021〕958 号文件中指出“酒店、商场、写字楼等商业地产项目不属于试点范围”。倘若未来商业不动产纳入试点，则一方面，可帮助盘活房企商业不动产项目，由回流资金开发或持有更多核心物业，加快资金周转。

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_49964

