

上海证券交易所党委书记、理事长邱勇：

建设好高质量的中国版REITs市场

■本报记者 吴晓璐

“开展基础设施REITs试点，有利于盘活存量资产、促进新增投资、扩大内需，也是资本市场深化金融供给侧结构性改革的一项重要举措。”12月8日，上海证券交易所党委书记、理事长邱勇在首届长三角REITs论坛暨中国REITs论坛2022年会上致辞时表示。

邱勇表示，近年来，上交所始终将建设好高质量的中国版REITs市场，作为一项重要的战略任务抓紧抓实。在中国证监会的领导和

国家发改委的指导下，在有关各方的大力支持下，上交所认真履行职责使命，紧扣国家战略、紧扣“中国特色”、紧扣高质量发展，稳步推进基础设施公募REITs试点，相关工作取得了积极进展。

紧扣国家重大战略。聚焦重点行业、重点区域和重点企业，上交所积极探索REITs服务国家战略的有效方式，充分发挥REITs在支持创新驱动发展、区域协调发展、国企改革等方面的重要作用。REITs产品类型不断丰富。下一步，上交所将稳步扩大试点

范围，加大对保障产业链供应链稳定、保民生等领域项目的支持力度，助力宏观经济大盘稳定和高质量发展。

紧扣“中国特色”。将打造中国版REITs市场作为走中国特色现代资本市场发展之路的重要内容。REITs作为“舶来品”，必须结合我国实际进行本土化。下一步，上交所将坚持守正创新，立足国情和实际，一步一个脚印，推动具有中国特色的REITs市场行稳致远。

紧扣高质量发展。基础设施

公募REITs试点以来，上交所认真落实注册制改革理念，不断完善REITs市场运行机制和监管制度，积极推进优质项目参与试点，REITs市场规模与范围稳步扩大，试点资产类型不断丰富，市场运行总体平稳。下一步，上交所将在市场组织培育、制度建设、基础资产拓展、项目常态化发行、投资者宣传教育等方面持续发力，推动REITs市场高质量发展。

邱勇表示，基础设施REITs的发展离不开各方的大力支持和共同参与。试点以来，上交所及时就

实践中的新情况新问题，主动加强汇报、沟通，得到了各个方面的及时指导和有力支持。试点推进中，各部门、各地方发挥各自优势，出台了一系列具有重要指导意义的支持政策，推动配套规则体系不断完善、优质项目不断上市、投资者获得感不断增强，初步形成了共同推动基础设施REITs发展的良好生态。下一步，上交所将在中国证监会领导下，不断总结试点经验，更加广泛地凝聚共识，更加积极主动地汇报沟通，共同推动REITs试点平稳健康发展。

上海证券交易所总经理蔡建春：加快推进REITs常态化发展

■本报记者 吴晓璐

12月8日，上海证券交易所总经理蔡建春在首届长三角REITs论坛暨中国REITs论坛2022年会上表示，公募REITs是基础设施投融资机制的重大创新，承担着服务国家重大战略实施、深化金融供给侧结构性改革、有效盘活存量资产、促进基础设施高质量发展的重要使命。为进一步实现基础设施REITs市场建设目标，充分发挥REITs产品功能，需要加快推进REITs市场常态化发展。

第一，盘存量促投资是目标，切实提升服务实体经济和国家重大战略的质效。应当紧紧围绕盘活存量资产和扩大有效投资的目标，精准有效支持基础设施补短板领域建设，优先支持综合交通、物流枢纽、大型清洁能源基地、环境基础设施等重点领域项目，重点支持“十四五”规划102项重大工程。

第二，扩规模是路径，着力建设我国与经济体量相匹配的REITs市场。为尽快拓宽市场的广度和深度，应当积极探索建立多层次的REITs市场，推动保障性租赁住房REITs的常态化发行，打造REITs市场的保租房板块。鼓励优质房地产企业依托符合条件的仓储物流、产业园区等资产发行基础设施REITs。进一步拓宽REITs试点覆盖的资产类型，鼓励新能源、新基建等基础设施项目开展REITs试点。

第三，建制度是保障，系统构建符合REITs特点的制度建设安排。短期来看，应及时总结试点经验，系统构建REITs市场发行、交易、信息披露、监督管理等方面的监管框架，持续完善产品定位、管理模式、税收优惠等相关法律法规和配套制度。中长期来看，应立足我国国情并借鉴国际最佳实践，加快推动专门立法，稳步增强REITs市场广度、深度，推动REITs市场高质量发展。

第四，市场化是方向，更大激发市场活力和发展内生动力。按照注册制理念，遵循市场化、法治化原则，在项目挖掘、估值定价等环节促进市场主体发挥主导作用，实现“报得上、审得好、发得稳”。

第五，政府引导是关键，进一步优化REITs市场发展的政策环境。

蔡建春表示，REITs试点工作坚持发展与规范并重。随着REITs市场发展进入快车道，逐步构建适应基础设施REITs市场运行规律、具有中国特色的制度安排，已成为当务之急。上交所将在中国证监会领导下，深入总结试点经验，认真解决存在问题与不足，推动基础设施REITs健康发展：一是完善审核机制，严把入口关；二是深入项目前端，做好市场培育；三是加强市场建设，营造良好生态；四是完善信息披露，督促规范运营。

产品创新篇

公募REITs增量扩围将迎突破口 新能源等项目或率先落地

■本报记者 昌校宇

自2021年6月21日首批基础设施公募REITs发行上市以来，我国REITs的资产类型、产品数量、市值规模得到了很大发展，二级市场总体表现稳健，根本原因是资产质量经得起市场和时间的检验。

谈及下一步公募REITs增量扩围的突破口，全国政协常委、全国政协农业和农村委员会副主任、国家发展和改革委员会原副主任张勇预计，光伏发电新能源项目、民企背景的仓储项目即将取得突破，将促进行业类型更加丰富多元，进一步提高REITs市场活力。

官方数据显示，截至今年11月底，已上市基础设施公募REITs产品共22只，项目涵盖收费公路、产业园区、污水处理、仓储物流、清洁能源、保障性租赁住房等多种资产类型。其中，3只保障性租赁住房REITs于今年8月底正式上市，这是金融服务民生工程的重要标志，引发市场高度关注和热烈反响。

中国建设银行致力于构建“投贷管退”的住房租赁服务闭环。中国建设银行党委书记、董事长田国立在首届长三角REITs论坛暨中国REITs论坛2022年会上介绍，在投资环节，创新设立住房租赁基金；在贷款环节，创新期限可达30年的住房租赁贷款，股债结合支持租赁资产的形成；在管理环节，专设建设住房子公司，打造高

品质长租社区；在退出环节，高度重视REITs的创新，前期推出了国内第一笔私募住房租赁REITs项目，以咨询顾问、战略投资、基金托管等多种角色，积极参与3只保租房REITs等。目前，建行正在以基金管理人等角色积极参与天津、广州、南京等地项目，争取尽快推向市场。

田国立进一步介绍称，在这个循环中，住房租赁基金和REITs首尾相顾、相辅相成。基金的设立，在长租房投资收购端增添了强有力的工具，将大大加速为REITs孵化培育合格资产的进程，而REITs的发行作为打通存量资产盘活和投融资循环通道的关键一步，使长租房资产端的投融资链条形成了完整的“圆”。

至于下一步公募REITs产品种类如何扩围，业界也有很多实质性建议。除了新能源项目外，补短板惠民生的基础设施公募REITs最受关注。

“公募REITs是基础设施直接融资，有利于补短板惠民。”中国国际工程咨询有限公司董事长、党委书记、总经理苟护生建议，REITs的试点继续进入新领域。例如，推动风电和光伏等可再生能源、数据中心等新基建的试点项目落地；积极探索文化旅游资产的盘活，让中国文化软实力变成发展硬通货。

北京大学光华管理学院院长、金融学教授刘俏认为，有些行业资

截至今年11月底

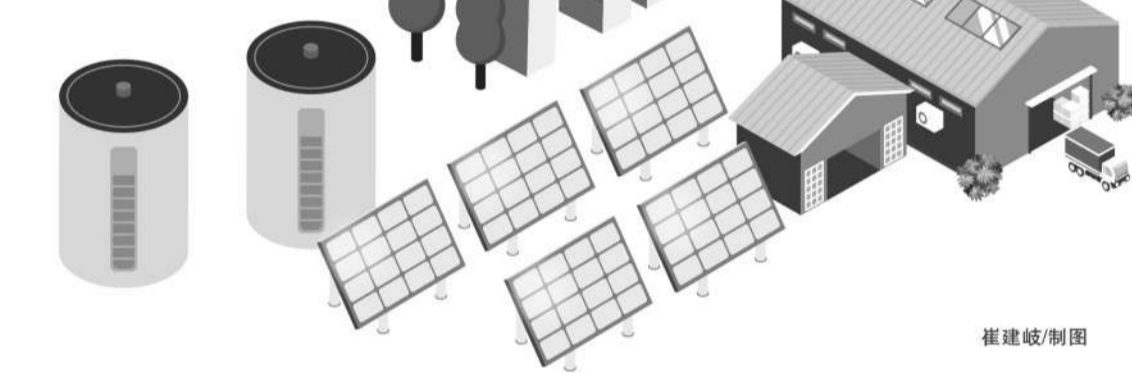
已上市基础设施公募REITs产品共22只

专家表示

新能源、仓储等项目即将取得突破

将促进行业类型更加丰富多元

进一步提高REITs市场活力



崔建岐/制图

本回报并不高，如高铁、新能源车、5G基站等关键领域，但社会回报很高，因为其在整个国民经济里面处于节点位置。在这几个领域的投资和技术变革本身，会有外溢效应，沿着上下游向外扩散，对整体经济的影响有倍数效果，社会回报远远高于资本回报。对于这些领域，需要把它识别出来，纳入到REITs发展的底层资产范围里，优先发展这些领域。

此外，还有部分业内专家认为，推动实现碳达峰碳中和目标，要用好REITs。在张勇看来，推动实现碳达峰碳中和目标、构建多层次住房供给体系、加快新型基础设施建设等，都需要源源不断的资金支持。推动清洁能源、保租房、大数据中心等项目发行基础设施REITs，可以为这些领域的新项目带来源头活水，更好贯彻落实国家重大战略，助力稳定投资增长、

稳住经济大盘、实现高质量发展。刘俏认为，急需把碳资产纳入REITs底层资产的范围。纳入进来之后通过IPO上市，在二级市场交易形成市场价格，可以反映出不同类型、不同地区的碳资产，对应什么价格。这种方式对找到碳中和最优化的实施路径有非常重大的意义，对于引导资金配置到关键领域，推动生态文明建设起到很大作用。

REITs市场将加快打造“保租房”板块 试点扩围引业界期待

■本报记者 杜雨萌

“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。”12月8日，证监会副主席李超在首届长三角REITs论坛暨中国REITs论坛2022年会上作出上述表示。

对此，中诚信国际副总裁邓大为在接受《证券日报》记者采访时表示，“加快打造REITs市场的保障性租赁住房板块”对于盘活保障性租赁住房REITs的积极性也在今年实现了“从0到1”的突破。这四单保障性租赁住房公募REITs让市场充分认识到了“金融

租赁住房领域的投入资金规划具有重要的参考意义。

同花顺数据显示，截至12月8日，在已上市的22只REITs产品中，有三只保障性租赁住房REITs，即红土深圳安居REIT、中金厦门安居REIT、华夏北京保障房REIT。此外，作为首单市场化机构运营的保障性租赁住房公募REITs，华夏基金华润有巢REIT也于11月份正式获批成立。

ICCRA住房租赁产业研究院副院长赵然在接受《证券日报》记者采访时表示，保障性租赁住房公募REITs经过一年多时间的筹备，终于在今年实现了“从0到1”的突破。这四单保障性租赁住房公募REITs让市场充分认识到了“金融

工具赋能住房租赁行业实现商业模式闭环”的可行性。

保障性租赁住房REITs的发展，离不开保障性租赁住房的建设需求。来自住房和城乡建设部的数据显示，“十四五”期间，全国计划建设筹集约870万套（间）保障性租赁住房。而近两年，全国已建设筹集了330万套（间）保障性租赁住房。随着保障性租赁住房建设筹集量的增加，保障性租赁住房REITs的底层资产和市场的需求不断丰富。未来，住房和城乡建设部将配合相关部门，完善保障性租赁住房REITs相关政策。

值得一提的是，针对此次论坛上提到的“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”，赵然告诉记者，从产品类型上看，长租房主要分为四大类：高端公寓、青年公寓、租赁式社区、宿舍型公寓。而从目前保障性租赁住房的覆盖范围来看，高端公寓一般不会被纳入，所以随着未来试点范围扩大到长租房，一些高端公寓有可能进入到保障性租赁住房REITs发行的储备项目当中。此外，从整个住宿行业来看，一些长短租结合的项目，比如“酒店+长租房”或酒店内有长租房的项目也有望进入到保障性租赁住房REITs的储备项目当中。这类项目可以凭借酒店的短租收入拉高坪效（每平方米产生租金的能力），也可以凭借长租房的稳定客源提高入住率，预期这类项目的收益率会较为可期。

邓大为表示，未来，随着REITs

试点范围拓展到市场化的长租房及商业不动产等领域后，一方面，REITs市场将为这两类资产提供极大的流动性基础和定价基础，为不动产资产流通提供了市场价格参考，为实现“投融管退”闭环提供更为完善的外部环境；另一方面，对于大量持有这两类资产的房企来说，为其提供了盘活存量资产引入权益资金的重要渠道，对于房企降低杠杆率，提升运营安全度具有重要意义。

“结合‘加快打造REITs市场的保障性租赁住房板块’，未来保障性租赁住房REITs的发展将进入快速通道，并且可能会出现跨城市项目组合的REITs产品，或新建项目+改造项目组合的REITs产品。”赵然认为。

“完善规则+金融创新”双管齐下推动公募REITs长远发展

■本报记者 昌校宇

基础设施公募REITs试点自2020年4月份启动，目前虽然尚处于起步阶段，但市场规模快速壮大，未来具有深厚的发展潜力、广阔的市场空间。针对下一步如何推动我国REITs市场长期稳定发展，监管部门和专家学者在首届长三角REITs论坛暨中国REITs论坛2022年会上从规则体系、金融创新等多个维度给出建设性意见。

“推动基础设施REITs发展，要高度契合高质量发展这一时代主题。”全国政协常委、全国政协农业和农村委员会副主任、国家发展和改革委员会原副主任张勇认为，随着基础设施REITs市场逐步发展壮

大，试点过程中形成的共识可以及时通过制度规则固定下来，对发现的共性问题也可以研究作出统一规范。完善规则、推动立法，努力构建成熟稳定、明确规范的制度体系，将有力推动基础设施REITs的长远发展。

住房和城乡建设部住房保障司副司长潘伟表示，随着保障性租赁住房建设筹集量的增加，保障性租赁住房REITs的底层资产和市场需求将不断丰富，社会各方参与保障性租赁住房REITs的积极性也在显著提升。但仍有地方反映，还需要继续拓宽发行主体，进一步完善保障性租赁住房税收优惠政策等。

“下一步，住房和城乡建设部将配合相关部门，完善保障性租赁住房REITs相关政策。”潘伟期待，

更多的保障性租赁住房REITs项目在各方共同努力下快速投向市场，更好发挥保障性租赁住房惠民、调结构、稳增长积极作用。

上海市发展和改革委员会副主任王华杰介绍，下一步将结合城市发展实际和特点，聚焦R4用地、保障性租赁住房、产业园区等领域，注重发挥国有企业存量资产优势，更好调动民营企业参与积极性，推动更多优质项目发行上市，为上海人民城市建设和产业转型升级提供更有力的支撑。

在创新方面，北京大学光华管理学院院长、金融学教授刘俏设想，“启动‘公积金+REITs+租赁住房’三位一体的金融创新。公积金从供给端发力，汇聚社会资本（公募REITs

或是其他长期资本），结合市场机构成立运营主体（投资型公积金），联合收购、运营、新建地方保障性住房，缴纳公积金的农业转移人口和新市民、城市的灵活就业群体可以入住这些租赁住房、长租公寓。通过这种方式，让他们能够真正地融入城市里面来。”

刘俏以测算数据进一步说明，用上述方式，每一年投资9000亿元，大概能够解决360万户家庭的住房问题，“十四五”期间基本上能够解决1800万户家庭的住房问题。对于提高城镇化程度、解决城市居民与农村居民收入差距等，可以起到实质性的作用。

北京大学光华管理学院副院长、金融学教授张峥认为，基础设施

REITs试点会顺利推进，市场规模也会稳步增长。从结构上看，主要因素有四个方面：首先是区域产业的发展活力。区域的存量基础设施情况、未来新增投资计划、产业链和供应链的成熟度、营商环境等因素都非常重要；其次是底层行业的市场化程度。各行业的REITs发展情况取决于其市场化改革成果；第三是REITs的生态专业化建设。包括产品的设计实施能力、主动管理能力、估值定价能力等；最后是资本运作模式的多样性。如公募REITs和Pre-REITs工具的衔接转换。

制度建设篇

推动配置型长期机构投资者参与REITs投资

(上接A1版)

下一步重点做好五方面工作

李超表示，下一步，证监会将深入贯彻党的二十大精神有关决策部署，主动担当作为，坚持服务实体经济的根本宗旨，强化系统思维、市场观念，以推进常态化发行为抓手，加快推动市场高质量发展，走好中国特色的REITs市场发展之路，重点做好五方面工作。

一是保持常态化发行，充分发挥规模效应、示范效应。继续推进基础设施REITs常态化发行十条措施落地落地，推动更多优质项目发行上市。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。

二是完善市场体系，推进多层次市场体系建设。贯彻国务院《关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》有关要求，进一步推进REITs各项基础制度改革创新。尽快推动首批扩募项目落地。促进畅通从Pre-REITs培育孵化、运营提质到公募REITs上市的全链条机制，积极探索建立多层次REITs市场。

三是强化事中事后监管，促进市场平稳运行。坚持发展与规范并重，建立健全符合市场运行规律、具有中国特色的监管制度安排。我国已构建起全流程全链条的监管机制，突出以“管资产”为核心，加强对基础资产的穿透监管；研究制定符合REITs特点的大类资产信息披露指引，强化信息披露监管；促进各类市场主体归位尽责，健全综合监管体系，逐步培育市场规范有序、主体依法合规、投资者有效保护的良好市场生态。

四是完善法规制度，夯实市场长远发展基础。总结试点经验，借鉴境外成熟市场实践，在《公司法》《证券法》框架下，研究推动专门立法，系统构建符合REITs特点与中国国情的法规制度安排。加强与相关部门沟通，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。

五是发挥各方合力，推动市场持续健康发展。REITs市场建设涉及方方面面，是一项系统工程。当前，各相关部门、各地方政府、各参与机构对REITs市场逐步形成了广泛共识和工作合力。证监会将会同国家发改委等进一步健全REITs综合推动机制，统筹解决REITs发展涉及的项目合规、国资转让、权益确认等共性问题，保障常态化项目供给，促进市场规范发展。