

界面新闻记者 | 牛钰

界面新闻编辑 |

REITs的市场功能、基础制度和监管安排正在被进一步健全完善，以推进其常态化发行工作。

3月24日，中国证监会发布消息称，近日已发布《关于进一步推进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)常态化发行相关工作的通知》(下称《通知》)，并将进一步完善相关业务规则。

整体来看，《通知》共提出了4方面12条措施，来进一步推进REITs常态化发行工作。

首先是加快推进市场体系建设，研究支持增强消费能力、改善消费条件、创新消费场景的消费基础设施发行基础设施REITs。

其中最值得注意的是，在扩大内需的背景下，此次试点资产类型也拓宽到消费领域。

“优先支持百货商场、购物中心、农贸市场等城乡商业网点项目，保障基本民生的社区商业项目发行基础设施REITs。”《通知》明确，项目发起人(原始权益人)应为持有消费基础设施、开展相关业务的独立法人主体，不得从事商品住宅开发业务，同时严禁规避房地产调控要求，不得为商品住宅开发项目变相融资。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出：“支持商业地产REITs是在当前支持消费，扩大内需的大战略的背景下出台的，比如提到的商场、百货商场、农贸市场等都是与消费息息相关的，这些商业地产具有稳定的现金流，可以通过REITs的方式来提供增量的资金支持。”

戴德梁行指出，消费基础设施REITs的推出进一步丰富了公募REITs底层资产类型，为中国REITs市场扩容注入了新动能，也为众多优质的持有型消费基础设施对接资本市场提供了新方向。是继物流、商务园区、工业园及保障性租赁住房后，正式宣布支持消费基础设施。

据统计，自公募REITs出台后，全国工业物流的成交从2021年约260亿升至2022年

约470亿。2022年保障性租赁住房纳入公募REITs后，也成了新的风口。相反，此前未纳入可发行范围的商业项目经历三年疫情从2021年全国约530亿成交额，跌至2022年仅112亿成交。

戴德梁行认为，消费基础设施REITs的放开，为独立商业运营商优质零售物业的退出提供了新路径，市场流动性得到增加，加之不动产私募投资基金试点的展开，未来零售赛道相信会吸引更多投资人的关注。

易居智库总监严跃进对界面新闻表示，这意味着在原来保障性租赁住房的REITs创新基础上，商业地产也开始进入到实质性的改革过程。从这个角度看，房地产领域的金融创新进入到积极的重要的一步。

值得注意的是，此类REITs创新，相关资金是不能流入到商品住宅开发等领域，这就要求我们明确创新的边界，防范出现各类炒作或金融风险出现。

《通知》还分类调整了项目收益率和资产规模要求。其中，申报发行基础设施REITs的特许经营权、经营收益权类项目，基金存续期内部收益率（IRR）原则上不低于5%；非特许经营权、经营收益权类项目，预计未来3年每年净现金流分派率原则上不低于3.8%。

在保租房领域，证监会表示，落实中央“房住不炒”要求，充分考虑保障性租赁住房的保障属性，鼓励更多保障性租赁住房REITs发行，首次申报发行REITs的保障性租赁住房项目，当期目标不动产评估净值原则上不低于8亿元，可扩募资产规模不低于首发规模的2倍。

根据最新规定，扩募发行也将进一步常态化。证监会明确，按照市场化法治化原则，鼓励运营业绩良好、投资运作稳健、会计基础工作规范的上市REITs通过增发份额收购资产，开展并购重组活动。加快推动首批扩募REITs项目落地，完善扩募定价机制，鼓励更多符合条件的扩募项目发行上市。

此次还将扩大市场参与主体范围。证监会表示支持经营规范、治理健全、资产管理经验丰富的优质保险资产管理公司等金融机构开展资产证券化业务试点，允许符合条件的机构参与基础设施REITs，依托其在基础设施项目储备和运营管理优势，促进形成存量资产和新增投资的良性循环。

中指研究院企业研究总监刘水指出，企业可通过剥离低效资产、拓宽收入来源、降低运营成本、提升管理效率等多种方式，努力提高项目收益水平，达到项目发行要求。

而在REITs进一步常态化之下，“将能充分发挥REITs助力盘活存量资产、扩大有效投资和降低实体企业杠杆率的重要作用。”刘水对界面新闻表示。

除此之外，二级市场也有望得到进一步建设。《通知》明确，将健全二级市场流动性支持制度安排，完善做市机制，加强对做市商的考核评价，督促其积极履行做市义务。此外，还将适时推出REITs实时指数。

根据《通知》，在完善审核注册机制方面，将优化审核注册流程，明确大类资产准入标准，完善发行、信息披露等基础制度。在规范与发展方面，将突出以“管资产”为核心，构建全链条监管机制，促进市场主体归位尽责。

在凝聚合力推动市场发展方面，将完善重点地区综合推动机制，统筹协调解决REITs涉及各类问题，推动完善配套政策，抓紧推动REITs专项立法。

证监会指出，2020年4月基础设施REITs试点启动以来，各项工作平稳有序推进，市场认可度较高，运行总体平稳，达到预期目标。

截至2023年2月末，已上市REITs 25只，募集资金超过800亿元，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、新能源等多种资产类型，形成了一定规模效应、示范效应。

“下一步，证监会将围绕建设中国特色现代资本市场，着力推进REITs常态化发行，实现质的有效提升和量的合理增长，充分发挥REITs助力盘活存量资产、扩大有效投资和降低实体企业杠杆率的重要作用。”证监会表示。