

证监会近日发布《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》。值得注意的是，在扩大内需的宏观背景下，此次试点资产类型拓宽到消费基础设施领域。通知提到，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。这意味着基建REITS的投资范围进一步扩大，继收费公路、产业园区、污水处理、仓储物流、清洁能源、保障性租赁住房、新能源之后，百货商场、购物中心、农贸市场等也能发行REITS。

百货商场、购物中心、农贸市场，作为消费类基础设施，更具有商业化的特征。这些商业地产类项目不断被纳入REITS的范围，未来这不仅成为资本市场一个重要的投资产品，也会是房地产领域融资的新的模式。一方面，这些商超类项目，本身一般具有相当可观的现金流，相比其他基础性的项目，更容易吸引投资者；另一方面，这些项目的发起人中，民营资本占据较大的比例，不仅使得项目选取的范围更广，也使得项目主体将更多民企纳入其中。因而，其不仅对于REITS本身的发展具有重要意义，更对于商业地产市场的恢复具有积极的作用。对于REITS这一新型金融产品的发展，需要充分重视并采取行动，抓住这一资本市场和房地产发展的机会。

数据显示，自2020年4月基础设施REITS试点启动以来，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。同时，REITS项目也从初期的清一色国资企业项目，开始纳入民企（例如京东）项目。在去年国务院办公厅推出关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见时，这实际上意味着REITS市场未来的发展打开了政策空间，不仅当时的产业园区等资产成为REITS追捧的对象，未来物流园区、商超零售等资产也将随着试点扩大而被纳入。

证监会新的通知使得这一预期变为现实。基建REITS的扩大正逐渐成为一个趋势，慢慢从传统基建项目，进一步向商业地产项目扩展。这也使得国内REITS产品进一步向国际靠拢。在房地产市场仍然持续低迷的情况下，REITS扩容不仅在时机上有利，更对房地产市场的融资起到带动作用。随着REITS项目的不断扩容，其也将成为国内商业地产未来融资的主要渠道之一。

从REITS产品的特点来看，REITS试点的逐渐扩大，一方面，为基建投资带来的大量资产提供了优化的路径，试点这些资产可以通过REITS进行计价和交易，推动了地方基建项目资产的证券化。另一方面，与国际上通行的REITS类似，这一市场实际上为房地产市场由增量扩张向存量更新提供了新的融资渠道。这对于由“增量扩张”向“城市更新”转变的城镇化发展，以及相应的房地产市场发展而言，都具有积极的意义。这将推动国内房地产业进一步走向轻资产模式的“良性循环”。

对于地方政府寻求融投资模式转型而言，REITS的逐渐扩大，的确是一个化解债务

的工具。REITS是未来地方推动基建投资、盘活存量资产的一个主要方向。不过，REITS对于地方基建投资和城镇化而言，其意义不止如此。其更主要是为地方基建资产和政府性固定资产提供一个可以定价和交易的标的，也就等于为地方房地产资产和其他固定资产进行定价。从维持资产价值的角度出发，地方政府需要把握其主导权。

另一方面，REITS扩募发行也将进一步常态化。这使得REITS基金不仅是单一项目融资的问题，也可以是一个长期地产投资的主体。证监会明确，鼓励上市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。目前来看，深圳最近提到要建设亚太地区的REITS中心。那么，以REITS为投资标的的房地产基金方式，从事基建投资和商业地产开发，则是地方通过REITS形成的更高层次的发展模式。

从这两个方面可以看到，REITS的逐渐发展对于地方投资和发展的长期作用。地方政府需要对REITS产品和相应的资产证券化方式予以充分重视，在新的发展路径和方式转换过程中取得主动的地位。

证监会近日发布有关基建REITS常态化发行的有关规定，将REITS投资范围扩大到消费类基础设施资产，并推动扩募发行的进一步常态化。随着REITS试点的逐渐扩大，不仅其投资范围不断扩大，其发起人也由国企扩大到民企。这一新市场，不仅解决基建投资的融资需求，优化存量资产，对于地方城镇化建设和房地产发展而言，都具有新的意义和作用。