21世纪经济报道记者唐韶葵、实习生黄俊钧 上海报道

自2021年6月正式启动试点以来，公募REITs已经在产业园、仓储、物流、租赁住房等领域试水。中长期来看，公募REITs是盘活存量不动产的一个非常重要的通道和工具。

在过去不到两年的时间里，已有15只产权类公募REITs上市，总募集资金规模约350亿元人民币，与A股的市值或国内商业和产业不动产规模相比，成长潜力巨大。

就目前公募REITs发行较多的资产类别存量来看，世邦魏理仕数据显示，全国高标仓的体量约为1.2亿平方米；此次公募REITs扩容涉及的购物中心方面，仅计算位于全国一、二线城市主要商圈的优质购物中心体量就达1.2亿平方米左右。此外，保障性租赁住房方面，十四五规划已明确将筹措和建设大概650万套（间）。

自首批产权类公募REITs上市以来，国内主流的一些工业地产、产业地产的发展商，已积极筹备推动公募REITs上市。而在首批上市的一些公募REITs项目中，还有正在进行第二次扩募的情形。

3月下旬，国家发改委和中国证监会相继发布针对消费基础设施和保障性住房的REITs新政，支持消费基础设施建设，将百货商场、购物中心、社区商业、农贸市场在内的各类零售物业纳入公募REIT底层资产范围；针对首次发行的保障性租赁住房项目，将当期目标不动产评估净值门槛从10亿元降至8亿元；对以房地产为底层资产的产权类REIT项目的未来三年净现金流分派率要求从4%降低至3.8%。

公募REITs正通过对商业不动产“投融管退”的渗透，焕新传统产业的结构与运营。4月17日，世邦魏理仕中国区研究部负责人谢晨作客21世纪经济报道“公募REITs宣传周”，分析研判国内运营商手中持有的存量资产，面对时代机遇，如何获取流动性。