

3月24日，证监会表示，要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。

——加快推进市场体系建设，提升服务实体经济能力

拓宽试点资产类型。贯彻落实中央经济工作会议关于着力扩大国内需求，优化政策措施，充分发挥消费的基础作用，把恢复和扩大消费摆在优先位置的决策部署，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。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。项目用地性质应符合土地管理相关规定。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。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。

分类调整项目收益率和资产规模要求。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%。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。

推动扩募发行常态化。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。

扩大市场参与主体范围。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。

加强二级市场建设。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。适时推出REITs实时指数。

——完善审核注册机制，提高制度化规范化透明化水平

优化审核注册流程。建立分工明确、各有侧重、高效衔接的审核注册工作机制，进一步优化审核注册流程，提高审核注册工作的规范性、可预期性和透明度。证监会和证券交易所原则上应当将问题一次汇总成书面反馈意见，并由证券交易所统一发

出。坚持开门办审核，定期开展市场机构座谈会，传递监管工作理念。

明确大类资产准入标准。总结试点经验，对产业园区、收费公路等实践较多的资产类型，按照“成熟一类、推出一类”的原则，细化完善审核和信息披露要点，对项目质量从严要求，并以适当方式向市场公开，加快成熟类型资产的推荐审核透明度和发行上市节奏。同时，建立常态化会商机制，着力解决“新类型”项目面临的重大疑难和无先例问题，并通过培训、典型案例分享等方式向市场公开，加快试点项目进展，引导市场规范发展。

完善发行、信息披露等基础制度。健全REITs发售业务规则，完善资产估值和询价定价机制，规范发行推介、询价、定价、配售行为。制定临时信息披露指引，强化重大事项披露要求。研究规范治理机制的权责条款，完善REITs治理结构。

——规范与发展并重，促进市场平稳运行

构建全链条监管机制。遵循REITs特点规律和风险特征，结合基础设施REITs试点模式，建立健全包括项目尽调、发行定价、信息披露、资产运营管理、二级市场交易等环节的全链条监管制度。突出以“管资产”为核心，按照实质重于形式的原则，加强对基础资产质量、运营管理的穿透监管。

促进市场主体归位尽责。证监局、证券交易所、证券业协会和基金业协会等单位应当各司其职，协同配合，形成监管合力。压实基金管理人的主动管理责任，督促基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、原始权益人、外部运营管理机构、财务顾问、证券基金服务机构等参与方依法履行职责。依法打击违法违规行为，保护投资者合法权益。

——进一步凝聚各方合力，推动市场持续健康发展

建立重点地区综合推动机制。依托REITs储备项目丰富的重点地区，聚焦国家产业政策鼓励的能源、交通、生态环保、保障性租赁住房和数据中心等重点领域，推动完善由地方发展改革委、证监局、金融局、国资委等多部门参加的综合推动机制，统筹协调解决REITs涉及的项目合规、国资转让、税收政策、权益确认等问题，保障常态化发展的项目资源供给。坚持“两个毫不动摇”方针，着力推动解决民营企业REITs试点存在的困难和问题。

推动完善配套政策。加强与相关部门沟通，进一步明确基础设施REITs的会计处理方式和税收征管细则。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，助力市场平稳运行。借鉴境外成熟市场实践，及时总结REITs试点经验，抓紧推动REITs专项立法。

(央视)