

公募 REITs 在中国的发展如何？ | REITs 公开课②

REITs，这一金融名词今年以来密集出现在公众视野。近期，上交所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)首批项目申报启动，我国基础设施公募 REITs 试点迈进了关键的一步。

对于普通投资者来说，公募 REITs 开辟了新的资产配置路径。为了帮助客官们全面了解此类投资品，小安带来 REITs 公开课，今天一起聊聊：**公募 REITs 在中国的发展如何？基础设施公募 REITs 试点项目有哪些特点？**

公募 REITs 在中国的发展如何？



3/8

03 公募REITs在中国发展如何？

我国REITs市场经历了前期私募REITs的探索和尝试,为试点公募REITs积累了丰富的实践经验。

以上交所为例,经过积极探索实践,初步构建了类型丰富、运行良好的私募REITs市场。

上交所私募REITs产品覆盖类型



仓储物流



产业园区



租赁住房



高速公路



商业物业

此外,上交所还推出了首单基础设施私募REITs,引领了境内市场储架式产品、可扩募产品等多轮创新。

风险提示:本基金为基础设施基金,基础设施基金与股票或债券的公募基金具有不同的风险收益特征,基金管理人不能保证本基金一定盈利,也不保证最低收益。投资者在投资本基金前,应全面了解本基金的产品特性,理性判断市场,谨慎投资,并承担基金投资中出现的各类风险,包括但不限于:基础设施基金特有(包括但不限于基金价格波动风险、流动性风险、发售失败风险、交易失败风险、终止上市风险、基础设施项目运营风险、利益冲突风险、税收等政策调整风险等)、与本基金基础设施项目相关的风险(包括但不限于政策风险、市场风险、运营风险、集中度风险、估值与现金流预测风险)、与本基金相关法律法规和交易所业务规则变化的风险等。投资者在参与基础设施基金投资前,应认真阅读基金合同、招募说明书等法律文件,熟悉基础设施基金相关法律法规、交易所相关规则等,对其他可能存在的风险因素也应当有所了解和掌握,并确信自己已做好足够的风险评估与财务安排,避免因参与基础设施基金投资遭受难以承受的损失。

我国官方层面对于 REITs 的研究可以追溯至 2001 年，在随后的近 20 年中，房地产政策的变动客观上影响了 REITs 的发展进度。总体上看，中国境内 REITs 市场发展经历了三个阶段。

表：我国 REITs 的推进

时间	相关政策
2002	伴随着国内信托业务的开展，我国开始逐步涉及房地产信托业务
2004	国务院发布《关于推进资本市场改革开放和稳定发展的若干意见》，指出“要积极探索并开发资产证券化品种”，REITs 作为重要品种之一，开始受到广泛关注
2008	国务院发布《关于当前金融促进经济发展的若干意见》，鼓励开展房地产信托投资基金试点
2014	央行和银监会发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，提出“扩大市场化融资渠道，积极稳妥开展 REITs 试点”，开启了中国类 REITs 的发展时代
2015-2018	住建部发布多项鼓励推进 REITs 发展的政策，包括支持住房租赁企业发行资产证券化产品
2019	完善 ABS 自律规则体系，推进 REITs 融资模式创新
2020	4 月，发改委和证监会发布《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（征求意见稿）， 正式启动基础设施领域的公募 REITs 试点 ； 8 月，《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的发布，标志着我国内地基础设施公募 REITs 试点有了正式的法律政策支持
2021	本年初，上交所、深交所、证券业协会和中证登制定并发布正式的 REITs 试点配套细则

（根据公开资料整理）

一、探索研究阶段（2001-2013 年）

2004 年，国务院发布《国务院关于推进资本市场改革开放和稳定发展的若干意见》，开启了资产证券化业务的探索。这一阶段的中国 REITs 市场主要处于探索和研究，境内并无正式 REITs 产品上市。从市场来看，这一阶段的实践主要以境外发行 REITs 和银行间 REITs 产品为主。

二、类 REITs 阶段（2014-2019 年）

2014 年中国人民银行和银监会联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，提出积极稳妥开展 REITs 试点。这一阶段的中国 REITs 市场正在不断成长完善，产品以类 REITs 产品为主。类 REITs 产品实质仍是债务性融资且是私募发行。

三、公募 REITs 阶段（2020 年至今）

2020 年 4 月证监会和发改委发布《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》，同时发布《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》。这一阶段中国 REITs 市场开始由私募的债务融资属性的类 REITs 产品，开始转向公募的权益融资属性的公募 REITs 产品。

目前来看，截至6月末，沪深两地交易所已累计发行9单基础设施类公募REITs项目；其中，上交所5单，深交所4单。

基础设施公募 REITs 试点项目的特点？

华安基金
HuaAn Funds

REITs公开课

4/8

04

基础设施公募REITs试点项目
具有哪些特点？

聚焦重点行业

优先支持基础设施
补短板行业项目

仓储物流、交通、污染治理、市政工程

信息网络等新型基础设施、国家战略性新兴产业集群、高科技产业园区、特色产业园区

鼓励开展试点

聚焦重点区域

优先支持

京津冀、长江经济带、雄安新区、粤港澳大湾区、海南、长江三角洲

国家级新区、有条件的国家级经济开发区

支持开展试点

聚焦优质项目

✓ 试点项目应当**权属清晰**，原始权益人或其所属项目公司合法持有底层资产的财产权利；

✓ 运营模式**成熟、市场化**，有持续、稳定的收益和现金流，来源具备较高分散度，运营**3年**以上；

✓ 底层资产已完成竣工验收，各项**前期工作手续完备**；
企业**信用稳健、内部控制健全**，最近3年无重大违法违规行为。

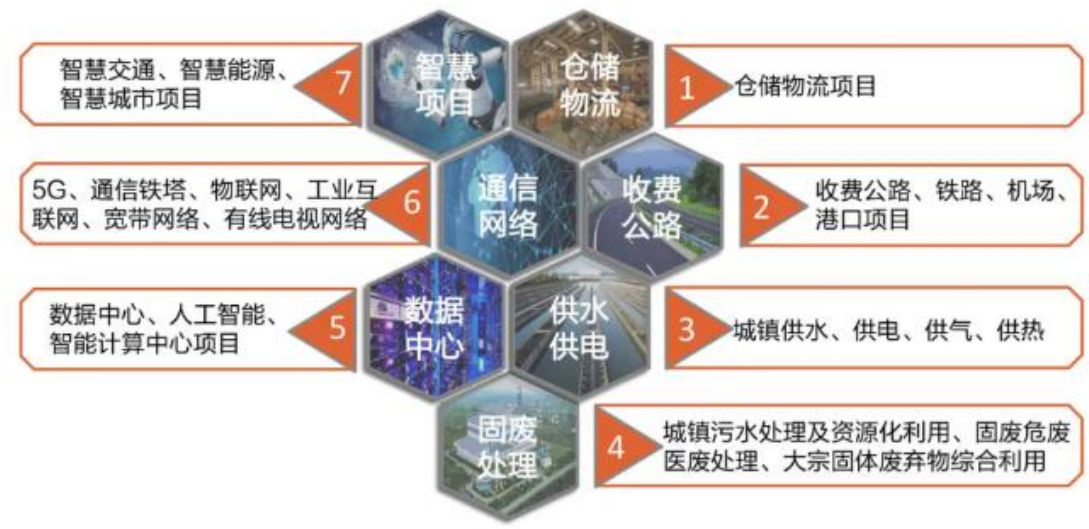
风险提示：本基金为基础设施基金，基础设施基金与投资股票或债券的公募基金具有不同的风险收益特征，基金管理公司不保证本基金一定盈利，也不保证最低收益。投资者在投资本基金前，应全面了解本基金的产品特性，理性判断市场，谨慎投资，并承担基金投资中出现的各类风险，包括但不限于：基础设施基金特有风险（包括但不限于基金价格波动风险、流动性风险、发售失败风险、交易失败风险、终止上市风险、基础设施项目运营风险、利益冲突风险、税收等政策调整风险等）、与本基金基础设施项目相关的风险（包括但不限于政策风险、市场风险、运营风险、集中度风险、估值与现金流预测风险）、与本基金相关法律法规和交易所业务规则变化的风险等。投资者在参与基础设施基金投资前，应认真阅读基金合同、招募说明书等法律文件，熟悉基础设施基金相关法律法规、交易所相关规则等，对其他可能存在的风险因素也应当有所了解和掌握，并确信自己已做好足够的风险评估与财务安排，避免因参与基础设施基金投资遭受难以承受的损失。

根据《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》，我国基础设施公募REITs试点项目具有以下要求：

第一，聚焦重点行业。

从行业看，优先支持基础设施补短板、新型基础设施、产业园区等领域项目，重点聚焦七大行业领域。

我国公募 REITs 聚焦七大行业领域



资料来源：发改委，天风证券

第二，聚焦重点区域。

优先支持京津冀、长江经济带、雄安新区、粤港澳大湾区、海南、长江三角洲等重点区域，支持国家级新区、有条件的国家级经济技术开发区开展试点。

第三，聚焦优质项目。

本次试点资产要求集中在优质稳定、权属清晰、手续完备的优质资产上，具体要求包括：

我国公募 REITs 的申报要求



资料来源：发改委，天风证券

过去十几年，中国在基础设施领域做了大量的投入，时至今日，新基建投资仍然是拉动中国经济持续发展的重要驱动力。**基础设施公募 REITs 聚焦重点区域重点行业的优质项目，有望为广大投资者提供一个全新的优质投资渠道，是目前大众投资基建资产的不错途径。**