

每经记者 李沛沛 每经编辑 叶峰

就在刚刚过去的这个周末，REITs申报新政的出炉引发了全市场的热议。

3月24日，证监会和发改委发布了《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》（以下简称《通知》），支持消费基础设施建设，同时为推进REITs常态化发行完善了基础制度和监管安排。

有业内人士指出，《通知》利好公募REITs的发展，消费基础设施纳入REITs试点充分体现民生属性，也将推动房企向资产管理的新发展模式转型。

二级市场交易价格方面，上周REITs市场的下跌趋势还在延续。25只已上市产品中，上周二级市场价格环比上涨的仅有8只，并且涨幅都在1%以内；其余17只产品的二级市场交易价格都环比下跌，其中跌幅最大的是下跌了2.17%的建信中关村REIT，此外还有8只产品跌幅超过1%。

REITs申报新政出炉，推动公募REITs扩募发行常态化

上周公募REITs最重磅的事件，无疑是两部委同步发文拓宽试点资产类型。

3月24日，证监会和发改委发布了《通知》，以进一步推进 REITs 常态化发行，完善基础制度和监管安排，健全市场功能，更好服务构建新发展格局和经济高质量发展。对此，多位业内人士表示，相关安排将促使公募REITs申报工作走向规范化。

华鑫证券在研报中指出，《通知》主要包括以下十大内容要点：

- 1、拓宽试点资产类型。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。
- 2、项目用地性质应符合土地管理相关规定。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。
- 3、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%。
- 4、首次申报发行REITs的保障型租赁住房项目，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。

- 5、推动扩募发行常态化。
- 6、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。
- 7、健全二级市场流动性支持制度安排，完善做市机制。适时推出REITs实时指数。
- 8、进一步优化审核注册流程。
- 9、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。
- 10、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。

很显然，《通知》拓宽了试点资产类型，消费基础设施纳入REITs试点新政也充分体现了我国基础设施公募REITs市场服务民生的属性。中信建投指出，当前国内公募REITs规模为约860亿元，整体规模偏小，但商业不动产资产体量巨大，“新政将利好运营类开发商和头部商贸零售类公司，推动房企向资产管理的新发展模式转型”。

二级市场交易价格继续下跌，本周两只新能源REITs将上市

截至3月24日，全市场已上市REITs共有25只。继此前一周这些产品在二级市场的价格普遍出现下跌后，上周再次出现整体下跌的趋势。

25只产品中仅有8只价格上涨，但涨幅都在1%以内，中航首钢生物质REIT以0.95%的涨幅领跑全部公募REITs。其余17只产品二级市场交易价格下跌，其中9只跌幅超过1%，跌幅最大的是下跌了2.17%的建信中关村REIT。