

标 题： 国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资
信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知 发文机关： 发展改革委

发文字号： 发改投资〔2023〕236号 来 源： 发展改革委网站

主题分类： 财政、金融、审计\其他 公文种类： 通知

成文日期： 2023年03月01日

国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知

发改投资〔2023〕236号

各省、自治区、直辖市及计划单列市、新疆生产建设兵团发展改革委，有关中央企业：

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，按照《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号）、《中国证监会、国家发展改革委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》（证监发〔2020〕40号）等要求，进一步提升基础设施领域不动产投资信托基金（以下简称“基础设施REITs”）项目申报推荐的质量和效率，促进基础设施REITs市场平稳健康发展，现就有关工作通知如下：

一、认真做好项目前期培育

（一）充分认识前期培育工作的重要性。基础设施REITs项目的前期培育，包括梳理筛选资产、制定产品方案、完善合规手续、解决难点问题等工作。切实做好项目前期培育，对于加强项目储备、保障项目合规、提升资产质量、促进稳健运营、提高推荐效率具有重要意义。各地方发展改革委要高度重视基础设施REITs项目前期培育工作，帮助和指导发起人（原始权益人）、基金管理人等共同做好项目培育，推动项目尽快具备申报条件，并及时向我委反映共性问题和建议。

（二）确保申报材料真实客观。发起人（原始权益人）要按照《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号）、《国家发展改革委办公厅关于做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）新购入项目申报推荐有关工作的通知》（发改办投资〔2022〕617号）、本通知及项目申报格式文本的要求，认真准备项目申报材料，真实、全面、客观反映项目情况，不得弄虚作假、避重就轻、违规包装。要如实提供项目历史收益数据，全面分析可能影响项目收益的各项因素，客观预测项目未来收益水平。如发起人（原始权益人）、基金管理人等未真实、全

面、客观反映项目情况，故意瞒报漏报甚至弄虚作假的，我委将视情节轻重，采取提醒谈话、暂停受理等方式予以处理，并提请有关部门依法予以惩戒。

（三）组织做好部门协调。各地方发展改革委要与中国证监会当地派出机构、沪深证券交易所，以及本地区行业管理、自然资源、生态环境、住房城乡建设等部门加强沟通配合，共同协调解决项目前期培育阶段遇到的重点难点问题，尽可能缩短项目培育周期。要按照国办发〔2022〕19号文件的要求，在依法合规的前提下，积极落实项目盘活条件，重点围绕投资管理手续完善、产权证书办理、土地使用合规、资产转让条件确认等，协调有关方面对项目发行基础设施 REITs 予以支持。

二、合理把握项目发行条件

（四）支持消费基础设施建设。贯彻党中央、国务院关于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。发起人（原始权益人）应利用回收资金加大便民商业、智慧商圈、数字化转型投资力度，更好满足居民消费需求。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。

（五）合理把握项目收益与规模。根据不同类型基础设施 REITs 项目的具体情况，合理把握项目收益水平。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%。可通过剥离低效资产、拓宽收入来源、降低运营成本、提升管理效率等多种方式，努力提高项目收益水平，达到项目发行要求。首次发行基础设施 REITs 的保障租赁住房项目，当期目标不动产评估净值原则上不低于 8 亿元。

（六）严把投资管理合规性。投资管理手续是否合规，应以项目投资建设时的法律法规和国家政策作为主要判定依据。项目投资建设时无需办理但按现行规定应当办理的有关手续，应按当时规定把握，并说明有关情况；项目投资建设时应当办理但现行规定已经取消或与其他手续合并的有关手续，如有缺失，应由相关负责部门说明情况或出具处理意见；按照项目投资建设时和现行规定均需办理的有关手续，如有缺失，原则上应由相关负责部门依法补办，确实无法补办的应由相关负责部门出具处理意见。如项目曾进行改变功能用途的重大改扩建，应主要依据改扩建时的相关手续办理情况判断其投资管理合规性。

三、切实提高申报推荐效率

（七）规范项目申报受理流程。项目前期培育阶段结束、基本符合申报条件后，发起人（原始权益人）应按发改投资〔2021〕958 号文、发改办投资〔2022〕617 号文等要求，向有关省级发展改革委报送项目申报材料。省级发展改革委应

及时对项目申报材料进行初步审核，对基本符合条件的项目应于 5 个工作日内正式受理；对明显不符合发行条件或材料不完整、不齐全的不予受理，并于 5 个工作日内作出回复。

项目受理后，我委、省级发展改革委将明确专人对接，优化工作流程，加快工作进度，共同开展项目判断。省级发展改革委应及时将符合条件的项目申报文件和相关材料报送我委。为提高工作效率，如涉及省级其他部门的有关事项已由该部门（包括其下级部门）出具无异议函或书面支持意见，省级发展改革委向我委报送项目申报文件时不宜再重复会签。

（八）完善中央企业申报流程。中央企业可将项目申报材料和项目所在地省级发展改革委意见直接报送我委，也可通过省级发展改革委报送。直接报送的，我委及时对项目申报材料进行初步审核，对基本符合条件的项目于 5 个工作日内正式受理；对明显不符合发行条件或材料不完整、不齐全的不予受理，并于 5 个工作日内作出回复。

（九）及时开展咨询评估。对省级发展改革委正式报送和我委直接受理的项目，我委将按照《国家发展改革委关于修订印发〈国家发展改革委投资咨询评估管理办法〉的通知》（发改投资规〔2022〕632 号）的规定，及时选取咨询评估机构，办理咨询评估委托书，由咨询评估机构对项目是否符合推荐条件进行综合评估。项目评估时间一般不超过 30 个工作日；咨询评估机构因特殊情况确实难以在规定时限内完成的，征得投资司书面同意后，可以适当延长完成时限。咨询评估机构应在规定时限内提交评估报告。

（十）加快做好项目推荐。自项目正式受理之日起 3 个月内，应完成省级发展改革委报送、委托咨询评估、有关业务司局会签、向中国证监会推荐项目的相关工作。发起人（原始权益人）、基金管理人等根据要求补充、修改项目材料的时间不计算在上述时间内。

四、充分发挥专家和专业机构作用

（十一）发挥专家前期辅导作用。项目前期培育阶段，我委将适时组织相关行业专家对项目进行辅导，就投资管理手续合规性、项目收益稳定性等方面研提意见。项目申报材料准备过程中，我委将根据需要组织行业专家提出修改完善意见。针对个别对项目有重大影响的关键问题，发起人（原始权益人）可聘请权威的独立第三方机构出具专业意见。我委将根据工作需要，必要时组织专业力量，对有关项目进行现场核查。

（十二）确保咨询评估客观公正。咨询评估机构应独立、客观、公正地开展咨询评估工作，认真梳理项目问题、提出意见建议，确保评估时效和质量。咨询评估机构和有关评估人员应严格遵守廉洁纪律和保密纪律，未经我委同意，不得与发起人（原始权益人）、基金管理人、资产支持证券管理人以及相关中介机构私自联系，不得泄露咨询评估情况。咨询评估机构及其直属单位、控股或参股企业，以及所有评估人员，不得与发起人（原始权益人）、基金管理人、资产支持

证券管理人等单位存在利益关联关系或直接商业竞争关系，不得参与被评估项目发行基础设施 REITs 的前期准备工作。

（十三）督促中介机构履职尽责。为基础设施 REITs 项目提供服务的财务顾问、法律顾问、审计机构、评估机构、税务咨询顾问等中介机构，在提供服务期间应未被列入严重失信主体名单，未被采取失信惩戒措施，未因违法违规问题被有关监管机构禁止或限制开展基础设施 REITs 相关或同类业务。律师事务所和会计师事务所近 3 年还应未发生重大违法违规事件。上述机构应切实发挥业务专长，依法依规履行职责，保证出具的相关材料科学、合规、真实、全面、准确。

五、用好回收资金促进有效投资

（十四）严格把握回收资金用途。基础设施 REITs 净回收资金（指扣除用于偿还相关债务、缴纳税费、按规则参与战略配售等资金后的回收资金）应主要用于在建项目、前期工作成熟的新项目（含新建项目、改扩建项目）；其中，不超过 30% 的净回收资金可用于盘活存量资产项目，不超过 10% 的净回收资金可用于已上市基础设施项目的小股东退出或补充发起人（原始权益人）流动资金等。在符合国家政策及企业主营业务要求的条件下，回收资金可跨区域、跨行业使用；除国家有特殊规定外，任何地方或部门不得设置限制条件，影响企业按照市场化原则依法合规使用回收资金。

（十五）督促回收资金尽快使用。加快基础设施 REITs 净回收资金的投资进度，尽快形成投资良性循环，更好支持实体经济发展。基础设施 REITs 购入项目（含首次发行与新购入项目）完成之日起 2 年内，净回收资金使用率原则上应不低于 75%，3 年内应全部使用完毕。净回收资金使用进度明显不符预期的，应审慎考虑新购入项目安排。如回收资金实际投入项目与申报时拟投入项目不一致的，应按要求向有关省级发展改革委备案并说明情况。

（十六）建立回收资金使用直报制度。为确保回收资金尽快用于项目投资、有效支持实体经济发展，已上市基础设施 REITs 项目发起人（原始权益人）应于每季度结束后 5 个工作日内向我委投资司直接报送回收资金使用情况，同步抄送再投资项目涉及的省级发展改革委。如回收资金使用进度不及预期，我委将及时提醒有关项目发起人（原始权益人）；确有必要时，将提请有关省级发展改革委约谈项目单位，了解具体情况，提出整改建议。

六、切实加强运营管理

（十七）充分认识运营管理的重要性。加强基础设施 REITs 项目运营管理，有利于向社会更好提供公共产品，保障公共利益；有利于提升项目运营质量和收益能力，保障投资者利益；有利于实现项目公共属性和经济属性的有机统一，保障基础设施 REITs 市场的平稳健康发展。

（十八）注重项目运营可持续性。运营管理机构应结合项目情况，依法依规创新运营模式，科学合理制定运营计划，做好底层资产更新维护，保障项目运营和收益的可持续性。要积极采用新技术、新工艺、新材料，提升运营质量，降低

运营成本，保障项目盈利能力。要努力创新商业模式，挖掘项目商业价值，拓宽项目收益来源，提升 REITs 产品的市场价值。

（十九）加强资产运营管理指导。基金管理人每年向基金投资人公开年度运营情况时，应将有关情况抄送我委和有关省级发展改革委；如发生影响资产价值和项目收益的重大突发性事件，应在履行相关信息披露程序后及时抄送。有关省级发展改革委要对遇有较大问题的项目加强帮助指导，提出意见建议。基础设施 REITs 新购入项目应同已发行项目的实际运营表现挂钩，运营表现严重不符预期、引发较大负面舆情或出现重大生产经营安全事故的，应暂停新购入项目安排。

本通知自印发之日起生效。此前有关文件与本通知不一致的，以本通知为准。

特此通知。

国家发展改革委
2023 年 3 月 1 日