

国家发展改革委办公厅关于印发 《基础设施领域不动产投资信托基金（REITs） 项目行业范围清单（2025 年版）》的通知

发改办投资〔2025〕991 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，根据《中共中央、国务院关于推动城市高质量发展的意见》《中共中央办公厅、国务院办公厅关于持续推进城市更新的意见》以及中共中央办公厅、国务院办公厅印发的《提振消费专项行动方案》等要求，更好发挥基础设施领域不动产投资信托基金（以下简称“基础设施 REITs”）盘活存量资产、促进投资良性循环的作用，我委对基础设施 REITs 发行范围作了进一步拓展，形成了《基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目行业范围清单（2025 年版）》（以下简称《清单》）。现印发给你们，请按照执行。

《清单》范围内符合条件的项目应严格按照《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014 号）等常态化推荐发行阶段有关政策要求进行申报。各省级发展改革部门、有关中央企业要坚持“优中选优”，严格把关项目质量，强化风险意识，高质量做好项目申报工作。

我委将根据新形势新要求并结合各方面意见，适时修订《清单》，并动态完善有关项目申报要求，更好发挥基础设施 REITs 服务实体经济发展的作用。

国家发展改革委办公厅
2025 年 11 月 15 日

基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目行业范围清单 （2025 年版）

下列行业领域范围内，全国各地区符合条件的项目均可申报。

1. 交通基础设施。包括收费公路、铁路、机场、港口项目。

2.能源基础设施。包括风电、太阳能发电、水力发电、天然气发电、生物质发电、核电等清洁能源项目；储能设施项目；清洁低碳、灵活高效的燃煤发电（含热电联产煤电）项目；特高压输电项目，增量配电网、微电网、充电基础设施项目。其中，燃煤发电项目应具备以下一项或多项条件：纯凝工况最小发电出力在 **30%**额定负荷及以下；掺烧生物质、氢、氨等低碳燃料，掺烧热量比例不低于 **10%**；配备大规模碳捕集利用与封存（**CCUS**）设备。

3.市政基础设施。包括城镇供水、供气、供热项目，以及停车场项目。

4.生态环保基础设施。包括城镇污水垃圾处理及资源化利用环境基础设施、固废危废医废处理环境基础设施、大宗固体废弃物综合利用基础设施项目。

5.仓储物流基础设施。面向社会提供物品储存服务并收取费用的仓库，包括通用仓库项目以及冷库等专业仓库项目。

6.园区基础设施。位于自由贸易试验区、国家级新区、国家级与省级开发区、战略性新兴产业集群的研发平台、工业厂房、创业孵化器、产业加速器、产业发展服务平台等园区基础设施项目。其中，国家级与省级开发区以《中国开发区审核公告目录（**2018**年版）》发布名单为准，**2018**年以后的开发区需取得国务院或省级人民政府的批复文件，

战略性新兴产业集群以国家发展改革委公布名单为准。若纳入项目底层资产的单体建筑中包含物理上不可分割、产权上归属于同一发起人（原始权益人）的酒店和配套底商，且占同一单体建筑面积比例不超过 30% 的，可纳入项目底层资产。

7.新型基础设施。包括数据中心类、人工智能基础设施项目，5G、通信铁塔、物联网、工业互联网、宽带网络项目，智能交通、智慧能源、智慧城市项目。

8.租赁住房。包括各直辖市及人口净流入大城市的保障性租赁住房项目、公共租赁住房项目，由专业机构自持、不分拆单独出售且长期用于出租的市场化租赁住房项目，以及专门为园区入驻企业提供配套服务的租赁住房项目（园区范围与“6.园区基础设施”的范围要求一致）。

9.水利设施。具有供水、发电等功能的水利设施项目。

10.文化旅游基础设施。包括自然文化遗产、国家 AAAAA 级和 AAAA 级旅游景区项目。在景区规划范围内、产权上归属于同一发起人（原始权益人）的配套旅游酒店可纳入项目底层资产。

11.消费基础设施。包括百货商场、购物中心、商业街区、农贸市场等城乡商业网点项目，家居、建材、纺织等各类消费品市场项目，保障基本民生的社区商业项目，体育场馆项目，以及商旅文体健等多业态融

合的商业综合体项目。与上述消费基础设施物理上不可分割、产权上归属于同一发起人（原始权益人）的酒店和商业办公用房，可纳入项目底层资产，其建筑面积占底层资产总建筑面积比例合计原则上不得超过30%，特殊情况下最高不得超过50%。四星级及以上酒店项目。

12.商业办公设施。超大特大城市的超甲级、甲级商务楼宇项目。

13.养老设施。依法登记并在民政部门备案的养老项目。

14.城市更新设施。老旧街区、老旧厂区更新改造项目，以及涵盖上述多种资产类型的城市更新综合设施项目。

15.符合国家重大战略、发展规划、产业政策等要求的其他基础设施项目。

对于租赁住房、消费基础设施、商业办公设施、养老设施、城市更新设施等领域项目，发起人（原始权益人）应为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。