

# 公募REITs扩容提速

## 保障性租赁住房将纳入试水范围

■中国城市报记者 郑新钰

公募REITs市场最近利好不断。

5月31日,沪深交易所分别发布《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金管理(REITs)规则适用指引第3号——新购入基础设施项目(试行)》和《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金管理指引第3号——新购入基础设施项目(试行)》,自发布之日起施行。至此,基础设施REITs扩募规则正式落地。

事实上,就在几日前,国务院办公厅公布了《关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》,其中提到“进一步提高推荐、审核效率,鼓励更多符合条件的基础设施REITs项目发行上市”。

中国城市报记者注意到,根据沪深交易所官网公布的申报信息,截至6月2日,有6单公募REITs项目在排队审核,其中2单保障性租赁住房REITs格外引人注目——红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金获深交所受理,中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金获上交所受理。

### REITs市场建设助经济体摆脱低迷走出危机

什么是REITs(Real Estate Investment Trusts)?在上海证券交易所党委副书记、总经理蔡建春和北京大学光华管理学院院长刘俏等人所著的《中国REITs市场建设》一书中,将REITs定义为一种以发行收益凭证的方式汇集特定多数投资者的资金,由专门投资机构进行房地产投资经营管理,并将投资综合收益按比例分配给投资者的一种信托基金。

简单理解,就是REITs管理公司把募集来的资金用于投资房地产或者其他基建项目,这些项目会产生一定的回报,比如租金。所得收益在扣除了相关税费后,向投资者分红。

学界普遍认为,REITs具有低风险、高收益、强制分红的特性,是有效盘活存量资产、形成存量资产和新增资产良性循环的标准化创新金融工具。

虽然REITs对于我国来说还是个新鲜事物,但在国际上已盛行多年。纵观全球REITs的发展历程,各个国家和地区推出REITs的契机往往与自身的经济周期密不可分,绝大多数经济体在经历经济危机、经济衰退或经济高速发展动力不足时出台

REITs相关的法律法规。

上书中提到,REITs制度的出台契机与经济周期之间的关联绝非偶然,REITs市场建设对于宏观经济发展有着重要作用,能够帮助经济体摆脱低迷,走出危机,为经济发展提供新动能。

“不动产市场受REITs影响最大。”该书中提到了一组研究数据,“如果使不动产行业增长10%,将带动2%左右的GDP的增长”,一方面以此印证不动产在经济衰退阶段有望成为“强心剂”,另一方面,也表明国家在现有经济环境下推出基础设施REITs的必要性。

### 发起人不得开展商品住宅和商业地产开发

2020年4月,《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》公布,为国内公募REITs发展吹响号角。同年5月17日,我国首批9只公募REITs问世。

记者发现,上市一年来,作为打通一、二级市场的新产品,REITs产品大都表现不俗,平均涨幅超过10%。其中,富国首创水务REIT表现最为亮眼,自上市以来涨幅超过35%。

那么REITs到底能不能投?风险性如何?一位有十余

年基金行业从业经验的人士表示,REITs属于收益和分红都比较稳定的投资品类,风险收益特征介于股票和债券之间,属于中等风险。

据上述人士分析,前几批REITs产品具有独特行业意义和标杆意义,因此在择选时会选行业里资质最优、现金流最好的项目。“过去基金公司的投资经验主要在二级市场,只需要买卖交易证券就可以。但现在要求其对证券的底层资产进行主动管理,这和之前基金公司的主营业务完全不同。”她建议投资者谨慎甄选好的项目和管理人。

记者注意到,在已上市的12只REITs产品中,多集中在产业园区、高速公路仓储物流和污染处理等领域,尚未涉及住房。

近日,证监会办公厅和国家发展改革委办公厅联合印发的《关于规范做好保障性租赁住房试点发行基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)有关工作的通知》(以下简称《通知》),为保障性租赁住房REITs业务鸣枪开跑。

REITs试水保障性租赁住房领域,一方面给了市场信心,但另一方面也让不少人开始担忧,是否会影响房地产市场的调控成果?

为此,《通知》指出,保障性

租赁住房发行基础设施REITs要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,发起人(原始权益人)应当为开展保障性租赁住房业务的独立法人主体,不得开展商品住宅和商业地产开发业务;严禁以租赁住房等名义为非租赁住房等房地产开发项目变相融资,或变相规避房地产调控要求。

针对净回收资金的用途,国家鼓励将净回收资金用于投向明确、条件成熟、短期内能够形成有效投资的新建项目,促进形成投资良性循环。

北京大学光华管理学院副院长张峰教授分析,发展保障性租赁住房REITs,在具体的实操过程中面临三方面挑战:保障性租赁住房的资产范围和可转让属性缺乏统一的政策和指导性规范;在底层资产的重组发行和运营过程中整体税负压力比较大;保障性租赁住房具有保障性的政策属性,可能存在土地成本较高、融资成本较高和租金回报较低等难题。

### 专家:选择权属清晰、收益稳定的底层资产先试先行

据悉,国家发展改革委将会同相关部门单位,按照市场化法治化原则,鼓励权属清晰、运营模式成熟、具有可持续市场化收益的保障性租赁住房发行REITs,推动试点项目尽快落地。

未来哪些项目更容易纳入试点?试点选择的标准和原则是什么样的?

在《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》中,对于项目的选取给出了一定条件:首先项目权属清晰,已按规定履行项目投资管理以及规划、环评和用地等相关手续,已通过竣工验收。PPP项目应依法依规履行政府和社会资本管理相关规定,收入来源以使用者付费为主,未出现重大问题和合同纠纷。

其次,具有成熟的经营模式及市场化运营能力,已产生持续、稳定的收益及现金流,投资回报良好,并具有持续经营能力、较好的增长潜力。

最后,发起人(原始权益人)及基础设施运营企业信用稳健、内部控制制度健全,具有持续经营能力,最近3年无重大违法违规行为。基础设施运营企业应具有丰富的运营管理能力。

“要构建合理稳定补贴机制或者租金的调整机制,构建符合保障属性下的商业逻辑,形成保障性租赁住房发展的长效机制。”张峰表示,最重要的还是要选择权属清晰、收益稳定的底层资产先行试点,在推出保障性租赁住房REITs以后,还可以进一步思考推出更加市场化的租赁住房REITs。

### 江西全南: 5G产业赋能数字经济

5月31日,江西省赣州市全南县的一家科技企业数字化车间,工人在制作5G通讯组件和终端产品。

全南县坚持围绕5G电子信息等数字经济产业集群,着力打造粤港澳大湾区产业转移承接地,大力推行产业链“链长制”,加强“链主”企业培育,形成串珠成链、互联成网的网状产业集群发展生态,发展壮大数字经济企业80余家。

人民图片



## 金融三步走 开创“城市更新+住房租赁”新模式

■中国城市报记者 郑新钰

地处首都功能核心区、北京市长安街沿线的真武庙小区建成于20世纪五六十年代,是典型的老旧小区。长期以来,真武庙小区的社区地段与居住人群、硬件设施错配,无法实现职住平衡。

中国城市报记者从中国建设银行获悉,该行北京市分行创新“换、改、补”模式,与建信

住房北京公司展开合作,通过租赁置换、更新改造、专业运营三步走助力改善老旧小区房屋质量,提升居住体验。

第一步租赁置换。建信住房北京公司通过向居民趸付8年租金,获取原住户房屋租赁权,居民置换到其他居住条件更好的小区,提升其居住品质。

第二步更新改造。通过设计装修提升人居环境,由专业机构对楼本体清洗粉刷、修复

防水、增加保温;规整立面线缆,更换护栏;对楼内下水进行改造、修复等。通过更新改造,原本破旧的建筑面貌焕然一新,居住环境显著改善,有效提供满足职住平衡的房源。

第三步专业运营。在获客端,真武庙项目的房源上线“CCB建融家园”,面向金融街核心商务区有需求的租客,精准获客,助力职住平衡;在运营端,建信住房北京公司与专

业化运营机构共同合作运营真武庙项目,提供专业基础服务,打造新型社区,为新租客提供房源管理、租金缴费等线上服务。

“城市更新,善建者行。”建行北京市分行相关负责人表示,将携手各方,发挥好国有金融专业力量,深度参与到旧城改造和环境治理中,以金融活水浇灌美好生活,为北京城市更新建设作出更大贡献。