

公募 REITs 知多少

时间：2021-04-21 来源：中证中小投资者服务中心

2021年3月13日，《国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》正式发布。在阐述“十四五”时期“拓展投资空间”要求中，明确提出了“推动基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)健康发展，有效盘活存量资产，形成存量资产和新增投资的良性循环”。关心国家大事的投资者江小妹来到投服中心咨询小钟老师。

江小妹：小钟老师，“十四五”规划中提到的REITs是什么呀？

小钟老师：江小妹，你很关注时事新闻呀。这个REITs全称是Real Estate Investment Trusts，即不动产投资信托基金，是向投资者发行收益凭证募集资金投资于不动产，并向投资者分配投资收益的一种投资基金。根据发行方式和募集资金对象的不同，REITs被分为公募REITs与私募REITs。20世纪60年代，公募REITs在美国推出，至今已有澳大利亚、日本、新加坡40多个国家（地区）发行了该产品，其投资领域由最初的房地产拓宽到酒店商场、工业地产、基础设施等，已成为专门投资不动产的成熟金融产品。2020年4月24日，中国证监会和国家发展改革委联合发布《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》，境内基础设施领域公募 REITs 试点正式起步。

江小妹：小钟老师，公募 REITs 和普通公募基金有什么区别么？

小钟老师：公募 REITs 作为一类特殊基金品种，其产品定义、参与主体资质与职责、基金份额发售等细节与普通基金差异较大。

江小妹：我比较关注个人投资者的认购方式和产品定义，您具体讲讲吧。

小钟老师：与普通公募基金不同，公募 REITs 采取网下询价的方式确定基金份额认购价格，公众投资者以询价确定的认购价格，通过销售机构参与基金份额认购。证监会出台的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》对公募 REITs 的产品结构有明确的规定：（一）80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额；基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权；（二）基金通过资产支持证券和项目公司等载体（以下统称特殊目的载体）取得基础设施项目完全所有权或经营权利；（三）基金管理人主动运营管理基础设施项目，以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的；（四）采取封闭式运作，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。

江小妹：嗯嗯，我大概知道公募 REITs 是什么了。

小钟老师：沪深交易所也发布公募 REITs 相关配套业务规则，包括公募 REITs 业务办法、发售指引和审核关注事项指引。其中，《业务办法》主要对上市审核、发售、交易、收购及信息披露等业务全流程进行规范。《审核关注事项》主要对审核关注事项及要点进行说明，明确申请条件和标准。《发售业务指引》主要对发行询价、定价、配售等事项进行规范。你感兴趣的话，也可以深入研究一下。

江小妹：好的，谢谢小钟老师的耐心解答。

小钟老师：不用客气，您可以持续关注我们的微信公众号和中国投资者网（<https://www.investor.org.cn/>）了解更多新闻和权益知识。