

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）试点项目 申报工作的通知

发改办投资〔2020〕586号

各省、自治区、直辖市、计划单列市发展改革委，新疆生产建设兵团发展改革委：

按照我委与中国证监会联合印发的《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》（以下简称《通知》）要求，为做好试点项目申报工作，现就有关事项通知如下：

一、高度重视，切实做好试点项目组织申报工作

（一）开展基础设施 REITs 试点，是贯彻落实党中央、国务院关于防风险、去杠杆、稳投资、补短板决策部署的有效政策工具，是投融资机制的重大创新，有助于盘活存量资产，广泛调动各类社会资本积极性，促进基础设施高质量发展。各地发展改革委要高度重视、精心组织、统筹协调，按要求稳妥推进试点项目申报工作。

（二）基础设施项目手续依法合规是试点工作顺利开展的必要前提；基础设施项目持续健康平稳运营是衡量试点工作成功与否的关键标准。各地发展改革委要严格审查把关，确保项目符合国家重大战略、宏观调控政策、产业政策、固定资产投资管理法规制度，促进项目持续健康平稳运营，推动形成良性投资循环，为试点工作顺利开展奠定坚实基础。

二、聚焦重点，准确把握试点项目的地区和行业范围

（三）聚焦重点区域。优先支持位于《京津冀协同发展规划纲要》《河北雄安新区规划纲要》《长江经济带发展规划纲要》《粤港澳大湾区发展规划纲要》《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》《海南自由贸易港建设总体方案》等国家重大战略区域范围内的基础设施项目。支持位于国务院批准设立的国家级新区、国家级经济技术开发区范围内的基础设施项目。

（四）聚焦重点行业。优先支持基础设施补短板项目，鼓励新型基础设施项目开展试点。主要包括：

1. 仓储物流项目。
2. 收费公路、铁路、机场、港口项目。
3. 城镇污水垃圾处理及资源化利用、固废危废医废处理、大宗固体废弃物综合利用项目。
4. 城镇供水、供电、供气、供热项目。
5. 数据中心、人工智能、智能计算中心项目。
6. 5G、通信铁塔、物联网、工业互联网、宽带网络、有线电视网络项目。
7. 智能交通、智慧能源、智慧城市项目。

（五）鼓励国家战略性新兴产业集群、高科技产业园、特色产业园等开展试点。项目应满足以下条件：

1. 位于国家发展改革委确定的战略性新兴产业集群，或《中国开发区审核公告目录（2018年版）》确定的开发区范围内。

2. 业态为研发、创新设计及中试平台，工业厂房，创业孵化器和产业加速器，产业发展服务平台等园区基础设施。

3. 项目用地性质为非商业、非住宅用地。

（六）酒店、商场、写字楼、公寓、住宅等房地产项目不属于试点范围。

三、确保试点项目满足基本条件

（七）基础设施项目权属清晰、资产范围明确，发起人（原始权益人）依法合规拥有项目所有权、特许经营权或运营收费权，相关股东已协商一致同意转让。

（八）项目运营时间原则上不低于 3 年。

（九）现金流持续稳定且来源合理分散，投资回报良好，近 3 年内总体保持盈利或经营性净现金流为正。预计未来 3 年净现金流分派率（预计年度可分配现金流/目标不动产评估净值）原则上不低于 4%。

（十）基础设施运营管理机构具备丰富的同类项目运营管理经验，配备充足的运营管理人员，公司治理与财务状况良好，具有持续经营能力。

（十一）发起人（原始权益人）、基金管理人、基础设施运营管理机构近 3 年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面无重大违法违规记录，项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题。

四、明确试点项目申请材料要求

（十二）发起人（原始权益人）应按要求准备项目申请材料，并

对申请材料的真实性负责。申请材料包括：

1. 基本情况。包括发起人（原始权益人）情况；项目及运营情况；REITs 发行总体方案；基础设施运营管理机构情况；市场机构参与等情况（详见附件 1）。

2. 合规情况。包括项目符合国家重大战略、宏观调控政策、产业政策情况；依法依规取得固定资产投资管理相关手续情况；PPP 项目合规情况、项目收益和收入来源情况；筹集资金用途情况；基础设施项目持续健康运营保障条件等情况（详见附件 2）。

3. 证明材料。项目可行性研究报告批复或核准、备案文件复印件；规划、用地、环评、施工许可证书或批复文件复印件；项目竣工验收文件和产权文件（如有）复印件；PPP 项目实施方案及批复文件、招标采购文件、PPP 合同或特许经营协议复印件；项目经审计的财务报告或备考财务报表；律师事务所就项目权属和资产范围、项目合法合规性、转让行为合法性等出具的法律意见书（向国家发展改革委正式申报前出具即可）；发起人（原始权益人）承诺材料等（详见附件 3）。

4. 国家发展改革委要求提供的其他相关材料。

五、规范试点项目申报程序

（十三）发起人（原始权益人）向项目所在地省级发展改革委报送试点项目申请材料。省级发展改革委按照“聚焦合规优质资产”的试点原则，严格把握试点项目质量。不满足试点项目基本条件或重要手续材料缺失的，不予受理。

（十四）发起人（原始权益人）拟整合跨地区的多个项目一次性发行 REITs 产品的：

1. 发起人（原始权益人）向注册地省级发展改革委报送完整的项目申请材料，并分别向相关省级发展改革委报送涉及该地区的项目材料。

2. 发起人（原始权益人）注册地省级发展改革委对本地区项目和 REITs 发行总体方案审查把关，其他相关省级发展改革委对本地区项目审查把关。

3. 对于项目收益是否满足试点基本条件，需以打包后项目整体收益进行判断。

（十五）对符合相关条件、拟推荐开展试点的项目，省级发展改革委需向我委出具无异议专项意见，文字内容需包含“经初步审核，所推荐项目符合国家重大战略、发展规划、宏观调控政策、产业政策、固定资产投资管理法规制度，以及试点区域、行业等相关要求，推荐该项目开展基础设施 REITs 试点”的表述，同时一并报送试点项目申请材料。

六、严格开展项目合规性审查

（十六）试点项目应符合相关政策要求，主要包括：

1. 符合京津冀协同发展、雄安新区建设、长江经济带发展、粤港澳大湾区建设、长三角区域一体化发展、推进海南全面深化改革开放等国家重大战略。

2. 符合国家宏观调控政策和产业政策。

3. 符合国家和当地的国民经济和社会发展规划、有关专项规划。

（十七）试点项目已依法依规取得固定资产投资管理相关手续。

主要包括：

1. 项目审批、核准或备案手续。

2. 规划、用地、环评、施工许可手续。

3. 竣工验收报告（或建设、勘察、设计、施工、监理“五方验收单”，或政府批复的项目转入商运文件）。

4. 依据相关法律法规必须办理的其他重要许可手续（例如，有关项目应按照《固定资产投资项目节能审查办法》要求进行节能审查；涉及经营增值电信业务的数据中心项目应取得增值电信业务经营许可）。

应以手续办理时的法律法规、规章制度、国家政策等为依据，判定相关手续的合法合规性。

（十八）PPP 项目还需满足以下条件：

1. 2015 年以后批复实施的 PPP 项目，应符合国家关于规范有序推广 PPP 模式的规定。包括：（1）依法依规履行项目审批、核准或备案手续。（2）批复 PPP 项目实施方案。（3）通过公开招标等竞争方式确定社会资本方。（4）依照法定程序规范签订 PPP 合同。

2. 2015 年 6 月以后批复实施的特许经营项目，应符合《基础设施和公用事业特许经营管理办法》（国家发展改革委等 6 部委第 25 号令）有关规定。此前采用 BOT、TOT、股权投资等模式实施的特许经营项目，应符合当时国家关于固定资产投资建设、特许经营管理等

相关规定。

3. 收入来源以使用者付费（包括按照穿透原则实质为使用者支付的费用）为主。收入来源含地方政府补贴的，需在依法依规签订的PPP合同或特许经营协议中有明确约定。

4. PPP项目运营稳健、正常，未出现暂停运营等重大问题或重大合同纠纷。

（十九）鼓励将回收资金用于基础设施补短板建设。

1. 回收资金的使用应符合国家产业政策，需明确具体用途和相应金额。

2. 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。

3. 鼓励将回收资金用于国家重大战略区域范围内的重大战略项目、新的基础设施和公用事业项目建设，鼓励将回收资金用于前期工作成熟的基础设施补短板项目和新型基础设施项目建设，形成良性投资循环。

（二十）试点项目的资产范围、REITs产品架构设计，以及基金管理人、基础设施运营管理机构等主要参与方，需符合国家固定资产投资管理相关规定和监管要求。基金合同、运营管理服务协议等法律文件中，需合理界定运营管理相关各方的权责利关系和奖惩机制，明确约定解聘、更换外部管理机构的条件和程序，促进基础设施项目持续健康平稳运营，保障公共利益。

（二十一）涉及外商投资的项目，应符合国家利用外资有关法律

法规。

七、其他工作要求

（二十二）项目申报和审查工作对各种所有制企业、本地和外埠企业应一视同仁、公平对待，试点项目成熟一个申报一个。

（二十三）各省级发展改革委要与证监等部门加强沟通衔接，统筹做好试点项目储备、遴选与申报工作。涉及国有资产转让的项目，应符合国有资产管理相关规定。PPP 项目的股权转让，应获得合作政府方的同意。

（二十四）对于盘活存量资产、促进投资良性循环、推动基础设施高质量发展具有特殊示范意义的项目，各省级发展改革委在与有关方面充分沟通并达成一致的基础上，可按上述规定和要求，向我委报送申请材料。

在省级发展改革委出具专项意见基础上，国家发展改革委将严格按照《通知》要求，支持符合国家政策导向、社会效益良好、投资收益率稳定且运营管理水平较好的项目，开展基础设施 REITs 试点，将符合条件的项目推荐至中国证监会。

特此通知。

- 附件：1、**项目开展基础设施 REITs 试点基本情况材料
- 2、**项目开展基础设施 REITs 试点合规情况材料
- 3、**项目开展基础设施 REITs 试点证明材料

国家发展改革委办公厅

2020 年 7 月 31 日

附件 1

****项目开展基础设施 REITs 试点基本情况材料**

一、基础设施项目情况

（一）发起人（原始权益人）情况。包括发起人（原始权益人）主营业务、行业地位、持有或运营的同类项目资产规模、信用状况、内部控制制度，依法合规拥有项目所有权、特许经营权或运营收费权情况，相关股东同意转让的意见等。

（二）项目基本情况（如涉及多个项目，需按项目逐一说明）。包括项目所在地、行业、建设内容和规模、用地性质、开工竣工时间、决算总投资（如有）、收入来源、资产范围、项目公司法人及其股权结构等情况。

（三）项目运营情况。包括项目运营时间；近 3 年资产收益、盈利、经营性净现金流情况；预计未来 3 年净现金流分派率及增长潜力情况。

（四）基础设施运营管理机构情况。包括同类项目运营管理经验、配备的运营管理人员、公司治理和财务状况等情况。

（五）其他情况。包括项目资产（或股权）、附着债务等其他权利（若有）的可处置性等。

二、REITs 发行总体方案。包括交易结构、资产管理安排、拟实施步骤及进展情况等。

三、有关市场机构参与情况。包括公募基金管理人、资产支持证券管理人、财务顾问等市场机构情况。

四、需要说明的其他情况（如有）

附件 2

****项目开展基础设施 REITs 试点合规情况材料**

一、项目符合相关政策要求情况。项目符合国家重大战略、宏观调控政策、产业政策、国家和当地的国民经济和社会发展规划及有关专项规划情况。

二、依法依规取得固定资产投资管理相关手续情况。取得项目审批、核准或备案，规划、用地、环评、施工许可、竣工验收，以及依据相关法律法规必须办理的其他重要手续情况。如果以上某项手续无需办理或不完善，请说明具体情况并提供相关的法规和政策依据。

三、筹集资金用途情况。回收资金的具体用途和相应金额。符合国家政策和企业主营业务情况。对拟用于新的固定资产投资项目建设的，需说明项目建设地点、行业、建设内容和规模、总投资、预期经济社会效益、前期工作进展等情况。

四、其他有关情况

1. 基础设施资产如为 PPP 项目，需说明实施方案批复、社会资本方选择方式、PPP 合同或特许经营协议签订情况；收入来源中使用者付费占比情况；收入来源中含政府补贴的，需对政府补贴的持续性、稳定性予以说明，并分析对投资收益的可能影响；项目运营是否稳健、正常，是否出现暂停运营等重大问题或重大

合同纠纷情况；合作政府方同意股权转让情况。

2. 涉及国有资产转让的，需说明基础资产转让的程序和合规性，以及与国有资产管理部门沟通和反馈情况。

3. 试点项目的资产范围、REITs 产品架构设计，以及基金管理人、基础设施运营管理机构等主要参与方，符合国家固定资产投资管理相关规定和监管要求情况。基金合同、运营管理服务协议等法律文件中，界定运营管理相关各方的权责利关系和奖惩机制，以及约定解聘、更换外部管理机构的条件和程序情况。

4. 涉及外商投资的项目，符合国家利用外资有关法律法规情况。

附件 3

****项目开展基础设施 REITs 试点证明材料**

一、项目有关材料

（一）与项目产权（或特许经营权、运营收费权）相关的政府批准文件（或法律文件）复印件。相关股东同意转让项目产权（或特许经营权、运营收费权）的证明文件原件。

（二）项目可行性研究报告批复或核准、备案文件复印件。

（三）规划、用地、环评、施工许可证书或批复文件复印件。

（四）竣工验收报告、“五方验收单”或转入商运批复文件复印件。

（五）根据有关法律法规项目必须办理的其他重要手续批复文件复印件（如有。如节能审查意见、增值电信业务经营许可等）。

（六）PPP 项目需提供已签订的实施方案及批复文件、招标文件（或其他竞争性方式采购文件）、PPP 合同或特许经营协议复印件，合作政府方同意股权转让的文件原件。

二、发起人（原始权益人）有关材料

（七）项目公司章程（包含项目股权结构）复印件。

（八）项目公司及发起人（原始权益人）近 3 年及一期的经审计的财务报告。上述期间，如基础设施项目发生过资产重组、

资产剥离、资产划转等情况，需提供反映该项目近3年及一期运营情况的经会计师事务所审阅的备考财务报表。

（九）基础设施运营管理机构运营经验和能力佐证材料（需加盖公章）。包括同类项目运营管理经验、配备的运营管理人员、公司治理与财务状况等。如已签订基金合同、运营管理服务协议等法律文件，需提供与运营管理相关各方的权责利关系和奖惩机制，以及解聘、更换外部管理机构的条件和程序有关章节复印件。

（十）发起人（原始权益人）、基金管理人、基础设施运营管理机构承诺近3年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面无重大违法违规记录，项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面重大问题的文件原件（需加盖公章）。

三、法律意见书

（十一）律师事务所就项目权属和资产范围、项目合法合规性、转让行为合法性等出具的法律意见书。

四、国家发展改革委要求提供的其他相关材料

五、申报材料承诺函

（十二）发起人（原始权益人）对所有申报材料真实、有效、合规、完备的承诺函，需由法人代表签字并加盖单位公章。

抄送：各省、自治区、直辖市、计划单列市人民政府办公厅，新疆生产建设兵团办公厅，证监会办公厅，上海证券交易所、深圳证券交易所