

中国证监会办公厅 国家发展改革委办公厅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

发 文 机 关：中国证券监督管理委员会, 国家发展和改革委员会

发 布 日 期：2022. 05. 24

生 效 日 期：2022. 05. 24

时 效 性：现行有效

文 号：证监办发〔2022〕53号

中国证监会办公厅 国家发展改革委办公厅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

证监办发〔2022〕53号

中国证监会各派出机构，上海证券交易所，深圳证券交易所，中国证券业协会，中国证券投资基金业协会，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：

为进一步深入贯彻落实党中央、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）和《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号），以及中国证监会与国家发展改革委联合印发的《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》等要求，规范做好保障性租赁住房发行基础设施领域不动产投资信托基金（以下简称基础设施 REITs）工作，现就有关事项通知如下：

一、充分认识保障性租赁住房发行基础设施 REITs 的重要意义

加快发展保障性租赁住房，促进解决好大城市住房突出问题，是党中央、国务院作出的一项重大决策部署。保障性租赁住房发行基础设施 REITs，有利于盘活存量资产，回收资金用于新的保障性租赁住房项目建设，促进形成投融资良性循环；有利于更好吸引社会资本参与，拓宽保障性租赁住房建设资金来源；有利于加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举住房制度，推动实现全体人民住有所居；有利于防范化解重大风险，保持房地产市场平稳健康发展。各地方、各有关单位要高度重视、精心组织，稳妥推进保障性租赁住房发行基础设施 REITs 各项工作，确保取得实效。

二、深入落实房地产市场平稳健康发展有关要求

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房地产开发业务。项目应当权属清晰、运营模式成熟、具有可持续的市场化收益，并经有关部门认定为保障性租赁住房项目。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。

三、严格规范回收资金用途

发起人（原始权益人）发行保障性租赁住房基础设施 REITs 的净回收资金，应当优先用于保障性租赁住房项目建设，如确无可投资的保障性租赁住房项目也可用于其他基础设施补短板重点领域项目建设。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。发起人（原始权益人）在项目申报发行基础设施 REITs 时，应当对回收资金用途作出承诺，并以适当方式向社会公开。

四、进一步压实参与方监督职责

发行保障性租赁住房基础设施 REITs 的发起人（原始权益人）应当每季度向有关证券交易所、中国证监会派出机构和省级发展改革委报告回收资金使用情况。发起人（原始权益人）的控股股东、实际控制人不得以任何方式挪用回收资金，并承诺监督发起人（原始权益人）遵照规定使用回收资金。基金管理人应当完善相关业务制度，并将发起人（原始权益人）回收资金使用等有关情况按相关信息披露要求向社会公开。沪深证券交易所要制定有关业务监管细则，确保上述要求落到实处。

五、切实加强沟通协作

中国证监会各派出机构、沪深证券交易所、中国证券业协会、中国证券投资基金业协会等有关单位要加强相关业务过程监管，压实机构主体责任，落实各项监管要求。沪深证券交易所要抓紧明确审核和持续监管安排，对发行上市、信息披露、回收资金使用等事项加强监督管理。

各省级发展改革委要加强政策宣传解读，协调落实申报条件，推动加快回收资金投入的新项目开工建设进度，尽快形成实物工作量。国家发展改革委根据职责分工，将符合条件的项目推荐至中国证监会。

中国证监会、国家发展改革委加强沟通协作，细化职责分工和工作标准，优化推荐、审核工作程序和相关要求，完善工作机制，不断增强项目推荐、审核的透明度和规范性，加快工作进度，进一步提高工作效率。

特此通知。

中国证监会办公厅国家发展改革委办公厅

2022年5月24日