

贯彻落实党的二十大精神，促进中国REITs健康发展

韩志峰

(国家发展改革委投资司，北京 100824)

摘要：本文总结了我国不动产投资信托基金(REITs)发展中如何贯彻六个“必须坚持”。一是坚持人民至上，严把资产质量关，强调高比例分红，兼顾REITs产品的商业属性与公共属性；二是坚持自信自立，底层资产、产品结构设计、税收安排不盲从国外经验，坚持探索中国特色发展之路；三是坚持守正创新，在遵守法律法规、坚持服务实体和尊重REITs基本理念的基础上，创造性地解决重点难点问题；四是坚持问题导向，直面问题、主动出击、认真研究，找出妥善解决之策；五是坚持系统观念，统筹考虑、综合研判，找出既符合法律法规要求、又稳妥可行的解决方案；六是坚持胸怀天下，不仅从微观主体的利益得失，更要从推动我国高质量发展的全局角度开展工作。

关键词：不动产投资信托基金；党的二十大精神；六个必须坚持；中国特色

Abstract: This paper summarizes how to implement the “Six Requirements” in the development of China’s Real Estate Investment Trusts(REITs). (1) We must put the people first, strictly control the quality of assets, emphasize the high proportion of dividends, and give consideration to the commercial and public attributes of REITs products. (2) We must maintain self-confidence and stand on our own feet. We should not blindly follow foreign experience in terms of underlying assets, designs of product structure, and tax arrangements. We should continue to explore the path of development with Chinese characteristics. (3) We must uphold fundamental principles and break new ground. On the basis of abiding by laws and regulations, adhering to service entities, and respecting the basic concepts of REITs, we creatively solve key and difficult problems. (4) We must adopt a problem-oriented approach, face problems directly, take the initiative to solve the problems, conduct serious research, and find appropriate solutions. (5) We must apply systems thinking, make overall consideration and comprehensive research and judgment, and find solutions that meet the requirements of laws and regulations and are reliable and feasible. (6) We must maintain a global vision, and carry out the work not only for the interests of micro subjects, but also for the overall perspective of promoting China’s high-quality development.

Key words: Real Estate Investment Trusts, the 20th National Congress of the Communist Party of China, Six Requirements, Chinese characteristics

作者简介：韩志峰，经济学博士，国家发展改革委投资司副司长、一级巡视员，研究方向：固定资产投融资创新。

中图分类号：F832.49; F293.3 **文献标识码：**A

党的二十大报告在第二部分——“开辟马克思主义中国化时代化新境界”中提出，要把握好新时代中国特色社会主义思想的世界观和方法论，坚持好、运用好贯穿其中的立场观点方法，总结了六个“必须坚持”，即

必须坚持人民至上、必须坚持自信自立、必须坚持守正创新、必须坚持问题导向、必须坚持系统观念、必须坚持胸怀天下。对照二十大报告和中国基础设施REITs发展历程，我非常深刻地体会到，中国基础设施REITs的

启动和发展，在相当程度上与六个“必须坚持”的要求高度契合。

一、必须坚持人民至上

在推行基础设施REITs过程中，我们始终坚持人民至上，把人民放在首位。突出体现在以下三个方面：

一是严把资产质量关。保障资产质量就是保障REITs投资收益，就是对广大公众投资人负责，也就是对人民负责。我们要求基础设施项目成熟稳定，投资管理手续依法合规，预计未来3年净现金流分派率原则上不低于4%等，都是为了严把资产质量。

二是在REITs的制度设计上，要求收益分配比例不低于基金年度可供分配金额的90%，这可以让社会公众更好地分享我国基础设施建设的丰硕成果，贯彻落实“创新、协调、绿色、开放、共享”的新发展理念，促进共同富裕。

三是要求处理好基础设施REITs商业性与公益性的关系，努力做到商业价值和公共利益的对立统一。基础设施为社会经济发展提供公共产品、公共服务，天然具有公益性，保障公共利益就是保障人民利益。不能过于强调基础设施REITs的商业属性，而忽视其公共属性。

二、必须坚持自信自立

回首过往，如果不坚持自信自立，就不可能推出中国版的基础设施REITs。

首先，从底层资产角度看，如果简单照搬国外REITs的做法和经验，没有对中国经济的深刻了解，没有对中国经济发展前景的高度自信，就不可能选择从基础设施

作为底层资产切入来推进中国的公募REITs。

其次，从产品结构设计角度看，我们坚持道路自信和制度自信，根据中国资本市场的实际状况，创造性地采取了“公募基金+ABS”模式，搭建了现有法律法规条件下的有效REITs载体，从而实现了中国REITs零的突破，也为全球REITs市场发展提供了中国模式。

此外，在影响REITs发展的一些关键问题上，我们坚持自信自立，实现了有效突破。比如，没有盲从国外经验，过度强调税收优惠政策对于REITs发展的影响，而是先把事情做起来。实际上，随着中国REITs的发展，REITs的税收问题也得到了较好解决。想，都是问题；做，才是答案。

三、必须坚持守正创新

基础设施REITs工作中的“守正”，至少包括三个方面。一是守国家法律法规、政策方针之正。推行基础设施REITs，必须遵守国家的法律法规、大政方针。具体到项目层面，就是要严格遵守投资、土地、环保等方面的法律法规，切实履行投资管理、土地出让、环境影响评价等程序。二是守服务国家重大战略、支持实体经济发展之正。REITs不仅仅是一个金融产品，更重要的是它把资本市场与实体经济紧密结合，为金融服务实体经济提供了良好路径。因此，发展中国REITs，必须坚持支持实体经济、服务国家重大战略。三是守REITs基本理念之正。REITs的基本理念，是国际通行和公认的。发展中国REITs，既要符合中国国情，也要遵循国际公认的REITs基本理念，不能闭门造车、完全另搞一套。

“创新”，则体现在很多方面，特别是要依法依规创造性地解决重点难点问题。比如，在相关配套规则尚

未明确的情况下，请有关部门就发行REITs时遇到的特许经营、土地管理、手续合规、国资转让等问题出具无异议函，就是一种创新性地解决问题的方式。通过与有关部门事先沟通，争取理解和支持，既能有效避免REITs发行之后的潜在风险，也可以为今后有关部门出台相关配套规则奠定基础。

四、必须坚持问题导向

中国基础设施REITs自诞生之日起，就一直面临各种各样的问题。比如，一些项目由于建设年代久远而导致的手续缺失较为严重问题，高速公路等项目的特许经营权转让问题，风电光伏项目的国补问题，房企发行保租房等基础设施REITs的回收资金监管问题等。在推进过程中，我们直面问题、主动出击、认真研究，直至找出妥善解决问题的方法和路径。

在这一过程中，曾经有一种观点，认为可以把这些问题交给市场去解决。我们认为，在中国REITs的起步阶段，在各方面对这一产品尚不熟悉、配套规则很不完善的情况下，简单地把这些问题推给市场，很可能导致中国REITs难以顺利推出，即使推出也会举步维艰、困难重重。因此，必须坚持问题导向，从切实解决好每一个重点难点问题入手，锲而不舍，攻坚克难，推动中国REITs市场良性健康发展。

五、必须坚持系统观念

发行基础设施REITs涉及的因素很多，很多环节环环

相扣、很多问题相互关联，在某种程度上是牵一发而动全身。所以必须坚持系统观念，统筹考虑，综合研判。比如，我国的土地管理制度与资本主义国家有很大区别。从土地所有权归属看，有国有土地、集体土地；从土地使用权的获取方式看，有划拨、出让、转让、出租等多种方式，出让方式又包括招拍挂和协议出让等；从城镇建设用地的用途看，有商服、住宅、工业、仓储用地等；从基础设施项目发行REITs的种类看，又可以分为产权类项目和收益权类项目。这几个因素以不同的方式排列组合、互相交织，可以想见，发行REITs时面临的土地问题确实十分复杂。这就要求我们一定要有系统化的思维方式，统筹研究和分析，找出既符合法律法规要求、又稳妥可行的解决方案。

六、必须坚持胸怀天下

对基础设施REITs，从微观和宏观两个角度看，有很大区别。从微观角度看，原始权益人、基金管理人、中介机构等完成一个REITs项目的发行，是完成了一项具体工作，各有所得，各有所获。从宏观角度看，基础设施REITs是贯彻新发展理念、构建新发展格局、促进高质量发展的一个重要抓手，对于实现经济社会发展目标、促进基础设施高质量发展、防范债务风险、提升居民财产性收入、深化金融供给侧结构性改革、提高直接融资比重等，都有十分重要的意义。因此，开展基础设施REITs工作，必须坚持胸怀天下，从全局角度充分认识其重要意义，为中国高质量发展贡献力量。 ■

注释

※ 本文系作者在首届长三角REITs论坛暨中国REITs论坛2022年会上的演讲，由《证券市场导报》编辑部整理，本文已经作者

审阅。

(责任编辑：赵雨)