

崛起中的中国REITs市场

2020年4月，中国证监会联合国家发展改革委发布《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》，基础设施REITs试点正式启航，开辟了资本市场服务高质量发展的新渠道、新机制、新平台。

基础设施REITs是面向实体经济重大现实需求的金融创新，具有广阔的发展空间和旺盛的市场生命力。试点启动以来，超过20单基础设施REITs产品分批落地，募集资金超过600亿元，回收资金带动新项目总投资额超过3500亿元，底层资产运营良好，市场运行总体平稳，初具规模效应和示范效应。实践表明，我们找到了一条既遵循成熟市场规律，又符合中国国情的REITs发展之路。

党的二十大强调，高质量发展是全面建设社会主义现代化国家的首要任务，指出“加快构建新发展格局，着力推动高质量发展”，要求“健全资本市场功能，提高直接融资比重”。从试点启动以来取得的经验和发展前景看，基础设施REITs在资本市场落实“健全资本市场功能，提高直接融资比重”的新征程中，是一支生力军，堪当大任。

深交所始终高度重视REITs产品研究与创新。

从首单持有型不动产ABS“中信启航”的破冰，到推出首单以公募基金为载体的REITs“鹏华前海万科REITs”，再到首批基础设施REITs上市，深交所不断完善各项配套制度，拓宽试点项目类型，解决“新类型”项目面临的新问题，规范市场健康发展。持续推动基础设施REITs发展，已经成为深交所建设以优质创新资本中心为特色的世界一流交易所的重要着力点。

基础设施REITs，是需求拉动型的金融创新，也是制度供给驱动型的金融创新，不断完备的制度供给保障始终是基础设施REITs市场发展的重要前提条件。做好这一工作需要各方面群策群力。《证券市场导报》特推出本期REITs专刊，希望以专刊为平台汇集各领域REITs专家的智慧，共同推动中国REITs市场的发展。深交所期待与各方一道，牢记建立REITs市场的初心和使命，坚持高标准、高质量、稳起步的原则，总结试点经验，凝聚各方共识，通过持续、高质量的制度创新，不断完善和优化制度供给，打造推动REITs发展的强大引擎，将REITs的发展推向更高水平，更好地服务于经济社会高质量发展。

本刊编辑部