

附件 2

《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 2 号——发售业务（试行）》 修订说明

一、修订背景

2025 年 12 月，中国证监会发布《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》（以下简称《商业不动产基金公告》），正式启动商业不动产投资信托基金（以下简称商业不动产 REITs）试点。

为了进一步丰富不动产投资信托基金业务类型，健全业务规则体系，深圳证券交易所在中国证监会的统一部署下，对《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 2 号——发售业务（试行）》进行了修订，并更名为《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 2 号——发售业务（试行）》，进一步明确市场预期，提升工作质效，促进 REITs 市场健康发展。

二、主要修订内容

本次修订主要包括以下几方面内容：

一是扩充指引适用范围。根据《商业不动产基金公告》，将商业不动产 REITs 纳入指引适用范围，调整全文相关表述，包括

将“公开募集基础设施证券投资基金”“基础设施基金”“基础设施项目”分别调整为“公开募集不动产投资信托基金”“不动产基金”“不动产项目”等。

二是完善询价定价机制。要求基金管理人等主体建立与投资者的沟通机制，推动投资者充分了解项目情况后参与询价。允许约定一定比例的高价剔除机制，提高REITs发行的科学性和市场化水平。要求网下投资者建立投资决策机制，独立、客观、理性报价。

三是完善发售机制。优化配售机制，要求基金管理人、财务顾问应当优先向认可不动产基金长期投资价值的网下投资者配售。

四是优化战略配售与流动性管理安排。要求基金管理人、财务顾问结合实际情况合理确定战略配售规模，保障基金上市后流通份额合理充裕。允许前述主体合理约定上市特定期限内网下投资者可交易的份额比例，增强二级市场稳定性。

五是精简冗余条款内容。删除网下投资者资质等相关内容，统一适用中国证券业协会相关规定。精简扩募方案披露事项，删除原战略投资者份额持有比例变化、新增战略投资者名称及认购方式的披露要求。