

上海市发展和改革委员会文件

沪发改财金〔2025〕16号

关于进一步加强项目储备谋划 推动我市基础设施 REITs 提质扩容的通知

各有关单位：

为贯彻落实国家关于推动基础设施 REITs 常态化发行有关决策部署，充分发挥基础设施 REITs 在盘活存量资产、扩大有效投资、促进基础设施高质量发展中的重要作用，增强资本市场服务实体经济质效，现就进一步加强项目储备谋划、推动我市基础设施 REITs 提质扩容通知如下：

一、加强项目储备谋划，建立动态储备机制

市发展改革委牵头建立“愿推尽推”的基础设施 REITs 项目储备机制，会同各区发展改革委、临港新片区管委会及各行业主管

部门，聚焦我市基础设施重点领域，梳理权属清晰、收益稳定、具备市场化运营能力的优质资产，并加强前期培育。鼓励我市各有关企业积极申报基础设施 REITs 储备项目，拟申报储备项目需基本符合以下相关条件：

1、资产类型方面，属于国家发展改革委《关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014 号，以下简称“1014 号文”）支持发行 REITs 的领域，包括交通、能源、市政、生态环保、仓储物流、园区、新型基础设施、租赁住房、水利、文化旅游、消费、养老等领域，及符合国家重大战略、发展规划、产业政策等要求的其他基础设施项目。

2、合规手续方面，项目权属清晰，土地使用、规划建设、竣工验收等手续基本完备，无重大法律瑕疵。项目从法律法规、政策规定、投资管理等角度具备可转让性。

3、项目运营方面，项目需已完工并正式投入运营，具有相对成熟的运营管理模式，可由市场化主体独立运营。

4、资产规模方面，对于首次发行基础设施 REITs 的项目，估值原则上不低于 10 亿元（租赁住房项目和养老设施项目不低于 8 亿元）；对于已发行上市 REITs 项目的扩募项目，规模上不作要求。由同一发起人持有控制、归属同一资产大类的多个项目可打包后合并计算。

支持项目发起人（原始权益人）运用 pre-REITs 等工具加强

项目整合和运营提升。对暂不符合储备条件的项目，我市提供“一对一”辅导，通过优化资产结构、完善合规手续、提升运营效率等方式，加快培育成熟项目。

二、优化项目审核推荐，提升申报发行效率

我市不断优化完善“市区同步、部门并联”的项目审核推荐机制。对于纳入储备库的优质项目，建立“绿色通道”机制，优先推荐至国家发展改革委。对于拟正式申报发行基础设施 REITs 的储备项目，项目发起人（原始权益人）可按照 1014 号文要求完成申请材料编制后，直接报送市发展改革委，并抄报项目所在区发展改革委或临港新片区管委会。项目审核过程中，市发展改革委会同相关区发展改革委、临港新片区管委会及土地、国资、建设等主管部门，同步协助企业完善资产盘活条件，协调解决项目规划、建设、产权转让等难点问题，加快项目推进。

三、支持开展项目扩募，促进持续健康发展

支持各区、各有关企业积极梳理暂不符合 REITs 发行规模条件或储备资产较少、不适合首次发行 REITs 的优质项目，并加强与已上市 REITs 平台的合作交流，研究通过资产重组等方式将项目作为扩募资产注入已上市 REITs 平台。支持已发行基础设施 REITs 的发起人（原始权益人）将募集资金用于存量资产收购，后续滚动开展扩募。鼓励已发行基础设施 REITs 的企业提前谋划扩募资产，我市在资产整合、资源对接等方面给予支持。优化扩募审核流程，对同一原始权益人的扩募项目加快评估程序，提高

推荐效率。

请有意愿发行基础设施 REITs 的企业按要求填报《上海市基础设施 REITs 储备项目表》（见附件）并反馈市发展改革委。鼓励民营企业、外资企业积极申报，项目储备、审核、推荐对各种所有制企业一视同仁、公平对待。项目储备申报通道常态化开放，欢迎各企业随时沟通报送。

特此通知。

附件：上海市基础设施 REITs 储备项目表

联系人：财金处 胡鲁鹏 23113934

电子邮件：hulp@fgw.shanghai.gov.cn

上海市发展和改革委员会

2025 年 6 月 3 日

抄 送： 各区发展改革委，临港新片区管委会。

上海市发展和改革委员会办公室

2025年6月3日印发