

上海市发展和改革委员会
上海市地方金融监督管理局
中国证券监督管理委员会上海监管局
上海市财政局
上海市国有资产监督管理委员会
国家税务总局上海市税务局
上海市人力资源和社会保障局
上海市规划和自然资源局

文件

沪发改规范〔2021〕6号

**关于印发上海加快打造具有国际竞争力的不动产投资
信托基金（REITs）发展新高地实施意见的通知**

各区人民政府、各相关单位：

为推动本市基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）发展，

加快提升上海国际金融中心能级，特制定《关于上海加快打造具有国际竞争力的不动产投资信托基金（REITs）发展新高地的实施意见》，经市政府同意，现印发给你们，请结合实际认真落实。

上海市发展和改革委员会

上海市地方金融监督管理局

中国证券监督管理委员会上海监管局

上海市财政局

上海市国有资产监督管理委员会

国家税务总局上海市税务局

上海市人力资源和社会保障局

上海市规划和自然资源局

2021年6月18日

关于上海加快打造具有国际竞争力的 不动产投资信托基金（REITs） 发展新高地的实施意见

开展基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点，是上海提升国际金融中心能级、更好发挥长三角一体化发展龙头带动作用的重要契机，是深化金融供给侧结构性改革、更好发挥金融服务实体经济作用的重要抓手，也是盘活存量资产带动增量投资、提升基础设施运营管理水平、推动基础设施高质量发展的重大举措。为进一步发挥上海存量资产可观、金融市场完备、金融机构集聚、专业服务领先等优势，从项目梳理储备、遴选申报、发行交易、运营管理等全流程、全链条推动本市基础设施REITs发展，加快打造具有国际竞争力的REITs发展新高地和REITs产品发行交易首选地，提出以下实施意见。

一、依托金融中心优势，加快打造REITs产品发行交易首选地

（一）设立上海REITs发展专项资金，用于支持本市相关原始权益人、专业服务机构、基础设施REITs资产受托运营管理企业以及上海证券交易所等发展基础设施REITs业务。上海REITs发展专项资金的管理办法另行制订。（责任单位：市发展改革委、市财政局等）

（二）支持上海证券交易所开展基础设施REITs及其衍生产品

开发和交易。鼓励本市原始权益人设立的基础设施REITs产品在上海证券交易所发行上市，支持上海证券交易所通过多种方式积极吸引全国各地原始权益人发行基础设施REITs产品。对在上海证券交易所发行基础设施REITs产品的原始权益人高管团队成员，符合条件的可给予办理直接落户支持。鼓励设立基础设施REITs产品并在上海证券交易所发行上市的原始权益人参与本市相同类型基础设施建设运营。（责任单位：上海证券交易所、市地方金融监管局、市财政局、市人力资源社会保障局、市发展改革委等）

（三）支持注册在本市的各类内外资机构申请公募基金管理人的资质并开展基础设施REITs业务，支持符合条件的在沪企业适时申请专项公募REITs基金管理人资质。大力吸引全球优质公募REITs基金管理人在沪设立总部和分支机构，对在本市新设立或新迁入的持牌公募基金管理人，通过上海金融发展资金对其开办和经营给予持续性支持，并鼓励落户所在区和园区给予配套支持和奖励。支持优质基础设施REITs项目积极申报上海金融创新奖。（责任单位：上海证监局、市发展改革委、市地方金融监管局、市财政局、各区政府等）

（四）加大优质基础设施REITs产品对接和推介力度，支持本市银行、保险等专业机构投资者以及社保基金、企业年金、保险资金等参与本市基础设施REITs产品的战略配售和投资，鼓励合格境外投资者通过QFII、RQFII等参与基础设施REITs产品投资，鼓

励私募证券投资基金投资基础设施REITs产品。鼓励有资质的在沪商业银行、资产管理机构等代理销售基础设施REITs产品。（责任单位：市地方金融监管局、上海证监局、上海银保监局等）

（五）打响上海基础设施REITs专业服务品牌，支持本市法律、会计、税务、资产评估等领域中介机构在全国范围为基础设施REITs提供高水平、全流程专业服务，积极吸引基础设施REITs领域专业智库和咨询机构在沪集聚发展，鼓励各区对发行基础设施REITs的中介费用予以适当补贴。依托本市基础设施REITs项目储备库和后备库，搭建项目资源对接平台，推动原始权益人与专业服务机构加强对接。（责任单位：市发展改革委、各区政府等）

（六）加大财税、土地、国资等领域配套政策支持力度。对成功发行基础设施REITs产品的本市原始权益人，通过上海REITs发展专项资金，按照相关管理办法给予奖励。对运营期分红按照政策规定享受企业所得税优惠，对列入《公共基础设施项目企业所得税优惠目录》的项目可按照国家有关规定享受企业所得税减免优惠。对项目股权转让按相关税收政策执行。对基础设施REITs项目相关税收问题开辟税务咨询绿色通道，由市区两级税务部门安排专人提供税务咨询服务。对依法合规取得土地使用权的申报项目，在满足出让合同约定的前提下，对项目股权转让相关手续办理等事宜给予便利支持。探索为项目股权转让涉及国有资产交易提供简单便捷的交易流程。（责任单位：市财政局、市税务局、市规划资源局、市国资委等）

二、发挥长三角一体化优势，强化长三角基础设施REITs联动发展

（七）研究设立政府引导的基础设施REITs产业投资基金，重点面向长三角区域开展存量基础设施项目并购重组和REITs试点，以及投资长三角区域内基础设施REITs产品。（责任单位：市发展改革委、市国资委等）

（八）鼓励长三角区域内符合条件的基础设施项目整体打包发行REITs产品。鼓励长三角区域内的投资者共同持有同一产品，并合作组建运营管理公司，以资本为纽带打造跨区域项目运营管理新模式。（责任单位：市发展改革委等）

（九）依托上海证券交易所，建立长三角基础设施REITs产业联盟，制订完善相关自律规则、执业标准和业务规范，促进市场主体间交流，推动长三角基础设施REITs产业联动发展。（责任单位：上海证券交易所、上海证监局、市地方金融监管局、市发展改革委等）

（十）定期召开长三角REITs论坛，在国家有关部委指导下，由上海证券交易所联合相关单位，邀请全球业界人士参加，共同谋划长三角基础设施REITs联动发展。（责任单位：上海证券交易所等）

三、优化项目运营管理，持续推动基础设施高质量发展

（十一）以基础设施REITs试点为契机，推动本市基础设施领域企业进一步提升运营管理水平，对注册在本市的基础设施REITs

资产受托运营管理企业，通过上海REITs发展专项资金，按照相关管理办法给予奖励。加强市属国有企业基础设施存量资源整合，支持本市国有企业与在沪央企、民营企业以及全球知名基础设施专业运营机构等合作设立基础设施专业运营管理公司，开展基础设施专业运营管理，加快培育一批行业领先、辐射全国的基础设施专业运营管理龙头企业。（责任单位：市国资委、市发展改革委、市财政局等）

（十二）强化新增投资与盘活存量挂钩，用好国家发展改革委“引导社会资本参与盘活国有存量资产中央预算内投资示范专项”，积极做好符合条件的项目申报工作，支持将盘活资金用于基础设施补短板项目和新型基础设施项目。（责任单位：市发展改革委等）

四、加强项目梳理储备，挖掘基础设施存量资源

（十三）依托市区两级相关政府部门以及专业服务机构，广泛开展存量基础设施项目梳理工作，建立本市基础设施REITs项目储备库，确保符合条件的基础设施项目“应入尽入”。加强项目培育孵化，对于运营时间、收益率、权属关系等条件暂不满足相关规定的基础设施项目，纳入本市基础设施REITs项目后备库，加快形成“试点一批、储备一批、后备一批”滚动实施机制。（责任单位：市发展改革委、市国资委、各区政府等）

（十四）鼓励市区两级国有企业通过发行基础设施REITs创新

投融资模式，优化资产结构，盘活存量资产。探索在符合条件的市属功能保障类企业经营业绩考核评价中纳入基础设施REITs项目发行要求，并统筹考虑发行基础设施REITs产品对企业经营指标等方面的影响。鼓励开展REITs试点的国有企业在内部纳入与基础设施REITs相关的考核评价要求。（责任单位：市国资委、市发展改革委等）

五、完善项目遴选审核，建立健全项目申报绿色通道

（十五）鼓励本市符合条件的项目积极申报基础设施REITs试点，项目申报和审查工作对国资、外资、民资等各类所有制原始权益人一视同仁、公平对待。（责任单位：市发展改革委等）

（十六）以标准化、规范化、透明化为导向，建立“市区同步、部门并联”的项目审核工作流程，原始权益人将项目申请材料报送市发展改革委并同步抄送所在区发展改革委后，市区两级发展改革部门会同相关部门，加强与上海证监局、上海证券交易所等沟通协作，加快开展项目合规性审查，对于符合条件的项目及时向国家发展改革委出具无异议专项意见。（责任单位：市发展改革委、上海证监局、各区政府、临港新片区管委会、上海证券交易所等）

六、强化组织保障和风险防范，推动基础设施REITs持续健康发展

（十七）引进一批具有丰富金融管理和基础设施运营管理经

验的基础设施REITs领军人才，对符合条件的优秀人才及优秀团队成员可按规定办理直接落户。支持基础设施REITs优秀人才积极申报上海海外金才、领军金才、青年金才。鼓励本市高等院校、教育培训机构等与金融机构开展合作，开展相关专业课程，加快培养一批兼具金融管理和基础设施运营管理专业能力的基础设施REITs专业人才。（责任单位：市地方金融监管局、市人力资源社会保障局、市教委等）

（十八）建立本市基础设施REITs发展协调推进机制，协调解决试点过程中相关瓶颈问题，完善国资、财税、能源、规划土地、人力资源、市场监管等领域配套支持政策，指导协调各区、各部门统筹推进基础设施REITs工作，形成市区两级“一横一纵”推进体系。支持成立本市基础设施REITs行业协会，推动业内交流，加强行业自律。（责任单位：市发展改革委、市地方金融监管局、上海证监局、市国资委、市财政局、市税务局、市规划资源局、市人力资源社会保障局、市市场监管局、市民政局等）

（十九）加强与国家发展改革委、财政部、国家税务总局、国务院国资委、证监会等国家部委沟通对接，率先落实国家层面出台的各项基础设施REITs支持政策。根据国家相关部署，率先探索扩大REITs试点范围。（责任单位：市发展改革委、市财政局、市税务局、市国资委、上海证监局等）

（二十）加强风险防范和投资者保护。落实基础设施REITs

审核、监督、管理等各项制度，强化投资者适当性管理，加强REITs基金管理人的合规内控机制建设，加大对REITs相关业务活动的监督检查力度，严厉打击有关欺诈投资者等扰乱市场秩序的违法违规活动，切实保护REITs投资者合法权益，建立健全对违法违规主体及行为的联合惩戒协同机制，坚决防范地方政府隐性债务风险，推动本市基础设施REITs持续健康规范发展。（责任单位：上海证监局、市发展改革委、市地方金融监管局、市财政局、上海证券交易所等）

本意见自2021年8月1日起施行，有效期至2026年7月31日。