

关于支持青岛市基础设施领域不动产投资 信托基金（REITs）产业发展的若干措施

为进一步创新基础设施领域投融资机制，释放存量资源优势，激发市场活力，推动我市基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）相关工作，根据《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》（证监发〔2020〕40号）、《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号）等文件精神，结合我市实际，制定以下措施。

一、建立基础设施 REITs 项目库。加强我市 REITs 项目策划、筛选、申报、发行等全过程服务，按项目成熟度和开展阶段，分类纳入项目意向库、储备库和发行库，形成“谋划一批、储备一批、发行一批”的滚动推进机制。建立“部门联动、区市协同”的联审工作机制，切实保障入库项目质量。实现与全国基础设施 REITs 试点项目库的动态对接，及时更新项目库信息。原则上，我市向国家发展改革委推荐的基础设施 REITs 项目，均从项目库中统一选取。项目申报和审查工作对国资、外资、民资等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、市国资委、市科技局、市交通运输局、市水务管理局、市城市管理局等，各区市人民政府）

二、鼓励和引导国有企业转型发展。加大市、区（市）国有企业基础设施优质运营资源整合力度，提高国有平台公司运营能力，加快向基础设施专业运营商转型。鼓励中央企业在青设立基础设施专业运营机构，支持其通过出资入股、收购股权、相互换股等方式加强与本地国有企业合作。支持具备条件的民营企业开展基础设施专业运营，支持其参与国有企业混合所有制改革。鼓励国有企业通过发行基础设施 REITs 提高直接融资比重，优化资本结构，盘活存量资产，将成功发行 REITs 作为加分指标，列入国企年度考核。加快培育一批行业领先、辐射周边的基础设施 REITs 专业运营管理龙头企业。（责任单位：市国资委、市民营经济局，有关市属国有企业，各区市人民政府）

三、加大财政税收政策支持 REITs 发展力度。落实《关于基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点税收政策的公告》（财政部 税务总局公告 2022 年第 3 号）要求，在 REITs 设立前和设立阶段，给予原始权益人免征或递延征收企业所得税等税收优惠。开辟税务咨询绿色通道，由市区两级税务部门安排专人开展税务咨询服务，提供税收政策指导。对在我市注册并成功发行基础设施 REITs 的原始权益人，参照《青岛市支持金融业高质量发展政策措施的通知》（青政办发〔2021〕9 号），分阶段给予补助，累计不超过 400 万元。（责任单位：市税务局、市财政局、市发展改革委、市地方金融监管局）

四、鼓励申办基础设施 REITs 公募基金管理人资质。鼓励符

合条件的在青企业、机构通过新设、收购或参股等方式申请公募 REITs 基金管理人资质并开展相关业务，大力吸引内外资优质公募 REITs 基金管理人入驻青岛。按照《青岛市支持金融业高质量发展政策措施的通知》（青政办发〔2021〕9 号）相关规定，对新设立或新引进的法人金融机构，按照实缴注册资本的 2% 给予一次性补助，最高不超过 1 亿元；对新引进的金融机构分支机构，按机构性质分类给予一次性补助。（责任单位：市地方金融监管局、市财政局）

五、加大优质基础设施 REITs 产品推介力度。建立多渠道资金募集体系，通过网上发布、线下推介、专场见面会等方式，推动银行、保险、地方资产管理公司等专业机构投资者以及社保基金、保险资金、企业年金等长期资金参与 REITs 产品战略配售和投资，鼓励合格境外投资者通过 QFII、RQFII 等通道参与基础设施 REITs 产品投资，支持有资质的在青银行、证券公司、独立基金销售机构等取得基金代销业务资格的机构，代理销售基础设施 REITs 产品。支持在青金融机构及其总部参与 REITs 产品的发行、承销、托管等业务。（责任单位：市发展改革委、青岛证监局、青岛银保监局、市地方金融监管局）

六、鼓励市域内符合条件的基础设施项目资产整体打包发行 REITs 产品。统筹考虑全市范围内各类基础设施资产，以同类集合互补、提升项目运营效益为目标，强化储备项目资产确权和优化整合，积极探索单个 REITs 项目资产由多个原始权益人共同持

有的制度安排，充分发挥优质基础设施资产的集合规模效应，加快培育孵化一批权属清晰、收益稳定、特色突出的优质基础设施 REITs 产品。（责任单位：市发展改革委、市国资委、市科技局、市交通运输局、市水务管理局、市城市管理局等）

七、建立 REITs 项目投资良性循环机制。引导、支持各类基础设施新建、改扩建项目以 REITs 为导向，开展投融资方案、产权结构、资产管理、收益现金流等前期规划安排，鼓励通过发行 REITs 产品盘活企业存量资产、优化融资结构。推动将盘活存量资金用于新增投资，为相关新增投资项目工程报建、工程咨询服务等提供便利条件。发挥政府投资带动作用，用好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等支持政策，在安排中央预算内投资时，优先支持使用回收资金投入的新项目，以及在盘活存量资产方面取得积极成效的项目单位。鼓励具有稳定投资收益和良好社会效益的优质 PPP 项目开展基础设施 REITs 试点，促进社会资本加快回收投资资金、提高资产流动性。（责任单位：市发展改革委、市国资委，各区市政府）

八、探索成立青岛市基础设施 REITs 产业联盟。培育和壮大基础设施 REITs 中介机构市场，鼓励工程咨询、会计师事务所、律师事务所、信托公司、资产评估机构等中介机构积极参与产品发行，为基础设施 REITs 项目原始权益人提供优质专业中介服务。发挥相关行业协会作用，完善相关领域自律规则、执业标准和业务规范，推动各市场主体贯彻落实国家法律制度和政策要

求，促进基础设施 REITs 产业持续健康发展。（责任单位：市发展改革委、市财政局、市司法局、市地方金融监管局、青岛证监局、青岛银保监局等）

九、壮大基础设施 REITs 人才队伍。支持本市注册的各类内外资机构申请公募基金管理人资质并开展基础设施 REITs 服务，支持符合条件的企业适时申请专项公募基础设施 REITs 基金管理人资质，积累基础设施 REITs 专业管理经验。鼓励国际、国内优质公募 REITs 基金管理人来青岛发展。鼓励本市企业、金融机构与高等院校、研究机构开展合作，培养一批基础设施 REITs 产业发展急需人才。（责任单位：市地方金融监管局、市教育局等）

十、建立基础设施 REITs 部门协调机制。市发展改革委、青岛证监局牵头，会同相关部门形成常态化工作协调机制，加强对全市基础设施 REITs 发展的指导和推动。主动对接、争取和落实中央部委和省级支持 REITs 发展的政策举措，加强与沪深证券交易所的工作协调，完善财税、金融、土地、人才等支持发展配套政策，合力解决项目运作过程中的困难和问题，指导全市合理有序开展基础设施 REITs 工作。（责任单位：市发展改革委、青岛证监局、青岛银保监局、市教育局、市财政局、市自然资源和规划局、市生态环境局、市城市管理局、市水务管理局、市国资委、市地方金融监管局、市税务局等）

十一、加强风险防范和投资者保护。贯彻执行国家法律法规

和政策规定，落实基础设施 REITs 项目审核、监督、管理各项制度，借鉴国内外成熟市场标准，推动基金管理人与运营管理机构健全权责利机制，促进基金管理、运营管理等业务依规有序开展。加大对 REITs 相关业务活动的监督检查力度，确保项目稳定、合规运营，切实保障投资者合法权益，推动本市基础设施 REITs 持续健康规范发展。（责任单位：市发展改革委、青岛证监局、青岛银保监局、市地方金融监管局）