



2021清华五道口全球金融论坛全体大会五：基础设施REITs的发展前

清华新闻网5月27日电 2020年4月30日，国家发改委和中国证监会联合发布了《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》，这标志着中国公募REITs的正式启航。进入2021年5月，相关试点项目的申报和审批已落地。在2021清华五道口全球金融论坛上，围绕未来中国基础设施公募REITs的发展前景，清华大学五道口金融学院不动产金融中心理事长、全国政协委员、中国证券监督管理委员会原主席肖钢，美国哈佛大学法学院国际金融系统学荣誉教授哈尔·斯科特（Hal Scott）、美国REITs协会CEO斯蒂芬·韦克斯勒（Steven Wechsler）、深圳证交所党委委员、副总经理李辉以及高和资本联合创始人、执行合伙人周以升分别发表了主旨演讲。

加快构建政府引导、企业为主、市场运作的新基建投融资模式

肖钢着重从构建新基建市场化投融资模式角度探讨公募REITs的发展前景，他认为，基础设施公募REITs对于构建政府引导、企业为主、市场运作的新基建投融资模式具有重要的意义。肖钢指出，相比传统基建，新基建具有形态和边界不断演进拓展，与经济社会各领域深度融合；依赖新技术突破，创新速度快，迭代周期短；能够激发新的产业和市场需求，不断拓宽应用场景等特征。这些特点决定了企业是新基建投资的主体，然而当前新基建存在建设资金需求量大，但社会资本投入不足的突出问题。肖钢呼吁，要加快构建政府引导、企业为主、市场运作的新基建投融资模式，具体可以从四个方面入手，一是加大核心技术攻关，积极培育新基建应用市场，充分调动企业积极性，营造良好的发展环境。二是进一步增强地方政府资金引导作用，在防范化解地方政府债务风险中处理好增量债务和存量债务的关系，新增债务更多投入到新基建领域，发挥对经济增长与质量改善的撬动作用，存量债务进一步调整结构，提高使用效率。三是探索新基建的利益共享、风险共担机制，充分引入市场竞争，完善价格形成机制，优化资源配置，允许民营资本以股权或其他方式参与到新基建建设，激发市场主体投资活力。四是开辟新的资金渠道，推进新基建信托投资基金试点，有效盘活存量资产，吸引专业市场机构参与运营管理，提高投资建设和运营管理效率。

未来要进一步评估REITs的风险和收益特征

哈尔·斯科特对美国REITs的发展进行了系统性的梳理。首先，他介绍了股权类、抵押类和混合型三种不同类型REITs各自的特征和市场表现。随后，他分享了美国对于REITs的税收优惠政策及公司为了享有税收优惠政策应满足的条件，包括REITs公司需要服从美国1940年《投资公司法》的要求在税务局注册成为合格REITs公司，满足必要的信息披露，并将收益的大部分分红给投资者，对于上市发行的REITs公司还需接受证监会的监管。他表示，金融危机和疫情都给REITs带来了负面影响，上市发行的REITs相比非上市的REITs恢复得更快，他认为，未来还要进一步从气候变化、底层资产范围以及通胀等角度来评估REITs的风险和收益特征。

中国基础设施公募REITs有望推动经济持续增长

斯蒂芬·韦克斯勒表示，美国REITs诞生的起因是希望能够推出一套系统的金融工具和制度，使得不动产的投资更加公共化，能够将不动产发展的福祉分享给更多的人。REITs能够给不动产投资带来流动性，此外，还有降低不动产经营企业杠杆、长期抗通胀促进资本保值增值等其他一些好处。他指出，多样化的底层资产丰富了REITs投资人的投资选择，也带给他们更好的回报，譬如在此次疫情中与数字化经济捆绑的REITs资产（数据中心、物流仓储等）就取得了不错的市场表现。他认为，中国的REITs发展令人兴奋，此次以基础设施公募REITs作为试点，对于减少市场初期建设的风险是非常有益的，通过引导调动全国投资者，基础设施公募REITs有望推动经济的持续增长。

基础设施公募REITs试点具有重大意义

李辉表示，基础设施公募REITs试点具有更全局和更长远的重大意义。在当前国内法律和金融监管环境现实条件基础上，试点推出融合各方诉求的基础设施公募REITs，本身是一项重要的改革创新之举，同时有可能在更高层次、更大范围产生良好的外部效应，有利于立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局。与此同时，试点工作也面临

最新动态

- 08.02 清华大学“林枫计划”师生
- 08.02 清华师生开展“山西行”实
- 08.02 点亮理县乡村振兴的理想之
- 08.02 乡村振兴工作站四川理县站落
- 08.02 清华奥运健儿炼成记——清
- 08.02 合“创新之路
- 08.02 清华师生开展“重走百年大
- 08.02 践 郑力参加长沙支队党史学
- 08.02 我校“大规模云网络基础设
- 08.02 术”通过科技成果评价
- 08.02 北京清华长庚医院荣获“北
- 08.02 进集体”称号
- 08.02 清华大学药学院尹航课题组
- 07.30 活抑制剂为精准免疫调控提
- “文化产业赋能乡村振兴”
- 07.30 大学举行
- “趣巴西”项目大赛颁奖仪

一些问题，未来各方需要凝聚共识，从夯实试点项目的合法合规基础、规范完善试点产品的治理机制、有效提升项目信息披露的质量、协同解决产品推进中的难点问题等四个方面群策群力，完善公募REITs的制度建设，推进试点项目高质量平稳运行、试点工作行稳致远。

基础设施公募REITs的制度完善

周以升从市场人士的角度，对未来基础设施公募REITs的制度建设提出了六点建议：一是进一步简化交易结构，二是完善公募REITs的治理结构和机制，允许具有专业管理能力的地产基金管理人加入到公募REITs的运营和管理中，三是尽快落实税收优惠政策，尤其是资产重组阶段的税收递延，四是给予公募REITs更多杠杆空间，允许其使用多样化的配套融资工具，五是以长租房为抓手推进公募REITs底层资产范围的扩充，六是最终将商业不动产纳入到公募REITs的底层资产范围中。

供稿：金融学院

编辑：周枢阁

审核：吕婷

2021年05月27日 09:55:12



[关于我们](#) | [友情链接](#) | [清华地图](#)

清华大学新闻中心版权所有，清华大学新闻网编辑部维护，电子信箱: news@tsinghua.edu.cn
Copyright 2001-2020 news.tsinghua.edu.cn. All rights reserved.

