

一张表读懂基础设施REITs常态化发行新规

作者：王爻 朱晓彬 张绿茵

2024年7月26日，国家发展和改革委员会（“国家发改委”）正式颁布《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，“1014号文”），标志着具有中国特色的基础设施REITs正式迈入常态化发行的新阶段。

1014号文与《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，“958号文”）、《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》（发改投资〔2023〕236号，“236号文”）一脉相承，在原有的基础设施REITs试点阶段的申报规则基础上进行了巩固、改进和深化。

我们对1014号文与958号文、236号文的相关申报要求进行了梳理，形成如下对比表格，以便大家能够简明扼要地了解基础设施REITs常态化发行阶段国家发改委的申报要求到底有哪些主要变化。

内容	958 号文及 236 号文	1014 号文	主要变化
行业范围扩容	➢ 958 号文 一、试点区域和行业范围 2. 能源基础设施。包括风电、光伏发电、水力发电、天然气发电、生物质发电、核电等清洁能源项目，特高压输电项目，增量配电网、微电网、充电基础设施项目，分布式冷热电项目。	一、行业范围要求 2. 能源基础设施。包括风电、太阳能发电、水力发电、天然气发电、生物质发电、核电等清洁能源项目；储能设施项目；清洁低碳、灵活高效的燃煤发电（含热电联产煤电）项目；特高压输电项目，增量配电网、微电网、充电基础设施项目。其中，燃煤发电项目应具备以下一项或多项条件：纯凝工况最小发电出力在 30%额定负荷及以下；掺烧生物质、氢、氨等低碳燃料，掺烧热量比例不低于 10%；配备大规模碳捕集利用与封存（CCUS）设备。	能源基础设施行业类型中，新增储能设施项目、符合条件的清洁低碳、灵活高效的燃煤发电（含热电联产煤电）项目。
	6. 园区基础设施。位于自由贸易试验区、国家级新区、国家级与省级开发区、战略性新兴产业集群的研发平台、工业厂房、创业孵化器、产业加速器、产业发展服务平台等园区基础设施。其中，国家级与省级开发区以《中国开发区审核公告目录（2018 年版）》发布名单为准，战略性新兴产业集群以国家发展改革委公布名单为准。	6. 园区基础设施。位于自由贸易试验区、国家级新区、国家级与省级开发区、战略性新兴产业集群的研发平台、工业厂房、创业孵化器、产业加速器、产业发展服务平台等园区基础设施项目。其中，国家级与省级开发区以《中国开发区审核公告目录（2018 年版）》发布名单为准，2018 年以后的开发区需取得国务院或省级人民政府的批复文件，战略性新兴产业集群以国家发展改革委公布名单为准。若纳入项目底层资产的单体建筑中包含物理上不可分割、产权上归属于同一发起人（原始权益人）的酒店和配套底商，且占同一单体建筑面积比例不超过 30%的，可纳入项目底层资产。	1、明确 2018 年后新成立的合格开发区的界定标准； 2、园区基础设施项目中，新纳入单体建筑中物理上不可分割、产权上归属于同一发起人（原始权益人）的酒店和配套底商，且占同一单体建筑面积比例不超过 30%。
	8. 保障性租赁住房。包括各直辖市及人口净流入大城市的保障性租赁住房项目。	8. 租赁住房。包括各直辖市及人口净流入大城市的保障性租赁住房项目、公共租赁住房项目，由专业机构自持、不分拆单独出售且长期用于出租的市场化租赁住房项目，以及专门为园区入驻企业提供配套服务的租赁住房项目（园区范围与“6. 园区基础设施”的范围要求一致）。	扩展至专业机构自持、不分拆单独出售且长期用于出租市场化租赁住房，以及园区配套租赁住房。
	9. 探索在其他基础设施领域开展试点。 （2）自然文化遗产、国家 AAAAA 级旅游景区等具有较好收益的旅游基础设施，其中自然文化遗产以《世界遗产名录》为准。	10. 文化旅游基础设施。包括自然文化遗产、国家 AAAAA 级和 AAAA 级旅游景区项目。在景区规划范围内、产权上归属于同一发起人（原始权益人）的配套旅游酒店可纳入项目底层资产。	文化旅游基础设施行业类型中，新增 4A 旅游景区项目，并纳入景区规划范围内、产权上归属于同一发起人（原始权益人）的配套旅游酒店。
	➢ 236 号文 二、合理把握项目发行条件 （四）支持消费基础设施建设。……优先支持百货商场、购物中心、农贸市场等城乡商业网点项目，保障基本民生的社区商业项目发行基础设施 REITs。	11. 消费基础设施。包括百货商场、购物中心、商业街区、商业综合体、农贸市场等城乡商业网点项目，家居、建材、纺织等各类专业市场项目，以及保障基本民生的社区商业项目。与消费基础设施物理上不可分割、产权上归属于同一发起人（原始权益人）的酒店和商业办公用房，可纳入项目底层资产，其建筑面积占底层资产总建筑面积比例合计原则上不得超过 30%，特殊情况下最高不得超过 50%。	1、进一步将家居、建材、纺织等各类专业市场项目并入消费基础设施。 2、消费基础设施项目中，新纳入物理上不可分割、产权上归属于同一发起人（原始权益人）的酒店和商业办公用房，其建筑面积占底层资产总建筑面积比例合计原则上不得超过 30%，特殊情况下最高不得超过 50%。
	无养老设施	12. 养老设施。依法登记并在民政部门备案的养老项目。	新增养老设施资产类型。
突出亮点	/	二、项目基本条件要求	1、项目原则上应将实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分完整

底层资产完整性要求		(二) 底层资产完整。项目原则上应将实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分完整纳入底层资产范围；特殊情况下无法全部纳入底层资产的，应采取有力举措保障底层资产运营管理的稳定性。对于 园区基础设施等项目，鼓励将资产所属同一建筑物全部纳入底层资产，特殊情况下未纳入部分资产占单体建筑的面积原则上不得超过 30%，最高不得超过 50%。	所有需时、不可分割的各组成部分完整纳入底层资产范围。 2、对于园区基础设施等项目，鼓励将资产所属同一建筑物全部纳入底层资产，特殊情况下未纳入部分资产占单体建筑的面积原则上不得超过 30%，最高不得超过 50%。
明确政府补贴要求	/	二、项目基本条件要求 (三) 运营收益良好。.....项目收入来源中包含政府补贴的， 应为按行业统一规定提供的补贴，不得为针对特定项目的专门补贴。	明确项目收入来源中包含政府补贴的，应为按行业统一规定提供的补贴、不得为针对特定项目的专门补贴。
不再要求最低 IRR/净现金流分派率	➤ 236 号文 二、合理把握项目发行条件 (五) 合理把握项目收益与规模。根据不同类型基础设施 REITs 项目的具体情况，合理把握项目收益水平。申报发行基础设施 REITs 的特许经营权、经营收益权类项目，基金存续期内内部收益率 (IRR) 原则上不低于 5%；非特许经营权、经营收益权类项目，预计未来 3 年每年净现金流分派率原则上不低于 3.8%。	二、项目基本条件要求 (三) 运营收益良好。.....项目现金流投资回报良好，近 3 年经营性净现金流均为正。最近 3 个会计年度的平均息税折旧摊销前利润 (或经营性净现金流)，不低于未来 3 个会计年度平均预计息税折旧摊销前利润 (或经营性净现金流) 的 70%；对于运营时间不足 3 年但能够实现长期稳定收益的项目，在确保风险可控的前提下，可合理确定相关要求。	1、不再统一要求基础设施 REITs 的 IRR 或净现金流分派率等指标。 2、最近 3 个会计年度的平均息税折旧摊销前利润 (或经营性净现金流)，不低于未来 3 个会计年度平均预计息税折旧摊销前利润 (或经营性净现金流) 的 70%。
适当放宽部分情形下可扩募资产的规模要求	➤ 958 号文 二、项目基本条件 5. 资产规模符合要求。 (1) 首次发行基础设施 REITs 的项目，当期目标不动产评估净值原则上不低于 10 亿元。 (2) 发起人 (原始权益人) 具有较强扩募能力，以控股或相对控股方式持有、按有关规定可发行基础设施 REITs 的各类资产规模 (如高速公路通车里程、园区建筑面积、污水处理规模等) 原则上不低于拟首次发行基础设施 REITs 资产规模的 2 倍。 ➤ 236 号文 二、合理把握项目发行条件 (五) 合理把握项目收益与规模。.....首次发行基础设施 REITs 的保障性租赁住房项目，当期目标不动产评估净值原则上不低于 8 亿元。	二、项目基本条件要求 (四) 资产规模符合要求。对于首次发行基础设施 REITs 项目，当期目标不动产评估净值原则上不低于 10 亿元 (租赁住房项目和养老设施项目不低于 8 亿元)。发起人 (原始权益人) 具有较强扩募能力，以控股或相对控股方式持有、基本具备发行基础设施 REITs 条件的各类资产合计规模 (如高速公路通车里程、园区建筑面积、污水处理规模等) 原则上不低于拟首次发行资产规模的 2 倍。对于因行业共性原因导致确实缺乏其他可扩募资产的项目，以及首次发行规模超 50 亿元的项目，可适当放宽可扩募资产规模要求。	1、首发规模：坚持首次发行当期目标不动产评估净值原则上不低于 10 亿元 (租赁住房项目不低于 8 亿元) 的要求，并明确养老设施项目首发不低于 8 亿元的要求。 2、可扩募资产规模：原则上不低于拟首次发行资产规模的 2 倍。但对于因行业共性原因导致确实缺乏其他可扩募资产的项目，以及首次发行规模超 50 亿元的项目，可适当放宽可扩募资产规模要求。
明确集体土地及租赁土地合规要求	/	三、项目合规要求 (三) 土地使用依法合规。4. 如使用集体土地，应说明集体土地产权人与项目公司之间的关系，提供相关协议文件，以及订立该等协议经相关有权主体同意情况。如存在外部租赁用地，租赁期限不得超过 20 年。如项目公司使用土地的剩余年限少于基金存续期限，应说明相关情况。	明确对使用集体土地和租赁用地的合规要求。

简化发展改革委对资产可转让性的审核事项	➢ 958 号文 二、项目基本条件 3. 基础设施项目具有可转让性。 (1) 发起人（原始权益人）、项目公司相关股东已履行内部决策程序，并协商一致同意转让。 (2) 如相关规定或协议对项目公司名下的土地使用权、项目公司股权、特许经营权、经营收益权、建筑物及构筑物转让或相关资产处置存在任何限定条件、特殊规定约定的，相关有权部门或协议签署机构应对项目以 100% 股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议，确保项目转让符合相关要求或相关限定具备解除条件。 (3) 对 PPP（含特许经营）类项目，PPP（含特许经营）协议签署机构、行业主管部门应对项目以 100% 股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。	三、项目合规要求 (四) 从法律法规、政策规定、投资管理等角度具备可转让性。如国家和地方有关法规制度及政策文件，项目审批、核准或备案手续，土地出让合同（或土地租赁协议）、特许经营协议或 PPP 合同及园区入园协议（如有）中对项目公司名下的土地使用权、项目公司股权、经营收益权、建筑物及构筑物转让或相关资产处置存在任何限定条件、特殊规定约定，相关有权部门或协议签署机构应对项目以 100% 股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。企业内部决策、国资转让、分拆上市、融资限制条件等事项，由发起人（原始权益人）按照法规制度、监管要求、公司章程等自行办理，发展改革部门不予判断。	1、若转让限制存在于国家和地方有关法规制度及政策文件，项目审批、核准或备案手续，土地出让合同（或土地租赁协议）、特许经营协议或 PPP 合同及园区入园协议（如有）中，相关有权部门或协议签署机构应对项目以 100% 股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。 2、发改委不再对企业内部决策、国资转让、分拆上市、融资限制条件等事项进行判断。
区分新老 PPP 机制下的项目合规性要求	➢ 958 号文 五、项目审查内容 (八) PPP（含特许经营）类项目还需满足以下条件： 1. 2015 年 6 月以前采用 BOT、TOT、股权投资等模式实施的特许经营类项目，应符合当时国家关于特许经营管理相关规定。2015 年 6 月以后批复实施的特许经营类项目，应符合《基础设施和公用事业特许经营管理办法》（国家发展改革委等 6 部委第 25 号令）有关规定。 2. 2015 年 6 月以后批复实施的非特许经营类 PPP 项目，应符合国家关于规范有序推广 PPP 模式的规定，已批复 PPP 项目实施方案，通过公开招标等竞争方式确定社会资本方，并依照法定程序规范签订 PPP 合同。 3. 收入来源以使用者付费（包括按照穿透原则实质为使用者支付费用）为主。收入来源含地方政府补贴的，需在依法依规签订的 PPP 合同或特许经营协议中有明确约定。 4. 项目运营稳健、正常，未出现暂停运营等重大问题或重大合同纠纷。	三、项目合规要求 1. 项目收入来源以使用者付费（包括按照穿透原则实质为使用者支付费用）为主。收入来源含地方政府补贴的，应为按行业统一规定提供的补贴，且近 3 年每年补贴金额占项目年度总收入比例原则上不超过 15%。 2. 项目运营稳健正常，政府和社会资本方之间未发生重大合同纠纷。 3. 2014 年 9 月前实施的特许经营项目，应符合当时国家关于特许经营管理的相关规定，取得特许经营协议签署机构、行业主管部门出具的无异议函。 4. 2014 年 9 月至 2023 年 2 月前已完成招标采购程序的政府和社会资本合作项目，应符合 PPP 项目清理核查要求，且取得 PPP 合同或特许经营协议签署机构、行业主管部门出具的无异议函。如属于特许经营项目，应符合《基础设施和公用事业特许经营管理办法》（国家发展改革委等 6 部门 2015 年第 25 号令）等有关规定。 5. 2023 年 2 月前未完成招标采购程序的项目，以及后续新实施的项目，应符合《国务院办公厅转发国家发展改革委、财政部〈关于规范实施政府和社会资本合作新机制的指导意见〉的通知》（国办函〔2023〕115 号）、《基础设施和公用事业特许经营管理办法》（国家发展改革委等 6 部门 2024 年第 17 号令）等有关文件要求，属于全国政府和社会资本合作项目信息系统中的合规项目。若特许经营协议未明确支持后续发行基础设施 REITs，则应取得特许经营项目实施机构、行业主管部门出具的无异议函。	1、PPP 项目按照新老划断，按照实施时间分为 2014 年 9 月前、2014 年 9 月至 2023 年 2 月前、2023 年 2 月之后三个阶段，分别执行当时国家关于 PPP 项目的相关规定以及 PPP 新机制要求。 2、收入来源含地方政府补贴的，应为按行业统一规定提供的补贴，且近 3 年每年补贴金额占项目年度总收入比例原则上不超过 15%。
扩大	➢ 236 号文	四、回收资金使用要求	1、不再限制新建项目投资和存量资产

回收资金使用的选择空间	五、用好回收资金促进有效投资 (十四) 严格把握回收资金用途。基础设施 REITs 净回收资金(指扣除用于偿还相关债务、缴纳税费、按规则参与战略配售等资金后的回收资金)应主要用于在建项目、前期工作成熟的新项目(含新建项目、改扩建项目);其中,不超过 30%的净回收资金可用于盘活存量资产项目,不超过 10%的净回收资金可用于已上市基础设施项目的小股东退出或补充发起人(原始权益人)流动资金等。在符合国家政策及企业主营业务要求的条件下,回收资金可跨区域、跨行业使用;除国家有特殊规定外,任何地方或部门不得设置限制条件,影响企业按照市场化原则依法合规使用回收资金。	(一) 准确把握回收资金用途。发起人(原始权益人)应将净回收资金主要用于在建项目、前期工作成熟的新建(含改扩建)项目和存量资产收购;用于补充发起人(原始权益人)流动资金等用途的净回收资金比例不超过 15%。回收资金可按照市场化原则依法合规跨区域、跨行业使用。除国家有特殊规定外,任何地方或部门不得设置限制条件。 (二) 严格遵守相关政策要求。……应符合房地产调控政策要求,不得将回收资金变相用于商品住宅开发项目。应符合信息披露要求,将回收资金使用等有关情况向社会公开。	收购的资金使用比例,并允许不超过 15%的净回收资金用于补充发起人(原始权益人)流动资金等用途。 2、不得将回收资金变相用于商品住宅开发项目。
推荐流程变化	➢ 236 号文 三、切实提高申报推荐效率 (七) 规范项目申报受理流程。项目前期培育阶段结束、基本符合申报条件后,发起人(原始权益人)应按发改投资〔2021〕958 号文、发改办投资〔2022〕617 号文等要求,向有关省级发展改革委报送项目申报材料。省级发展改革委应及时对项目申报材料进行初步审核,对基本符合条件的项目应于 5 个工作日内正式受理;对明显不符合发行条件或材料不完整、不齐备的不予受理,并于 5 个工作日内作出回复。 项目受理后,我委、省级发展改革委将明确专人对接,优化工作流程,加快工作进度,共同开展项目判断。省级发展改革委应及时将符合条件的项目申报文件和相关材料报送我委。…… (八) 完善中央企业申报流程。中央企业可将项目申报材料和项目所在地省级发展改革委意见直接报送我委,也可通过省级发展改革委报送。…… (九) 及时开展咨询评估。对省级发展改革委正式报送和我委直接受理的项目,我委将按照《国家发展改革委关于修订印发〈国家发展改革委投资咨询评估管理办法〉的通知》(发改投资规〔2022〕632 号)的规定,及时选取咨询评估机构,办理咨询评估委托书,由咨询评估机构对项目是否符合推荐条件进行综合评估。项目评估时间一般不超过 30 个工作日;咨询评估机构因特殊情况确实难以在规定时间内完成的,征得投资司书面同意后,可以适当延长完成时限。咨询评估机构应在规定时限内提交评估报告。	六、项目申报推荐程序 各有关方面应严格按下列程序开展项目申报和推荐工作。 (一) 报送省级发展改革委。首次发行时,发起人(原始权益人)应认真做好申报材料准备,直接向项目所在地的省级发展改革委报送项目申报材料。发起人(原始权益人)拟整合跨省(区、市)及计划单列市多个项目一次性发行基础设施 REITs 的,应向发起人(原始权益人)注册地省级发展改革委报送完整申报材料,并分别向项目所在地省级发展改革委报送涉及该地区的项目材料;发起人(原始权益人)注册地省级发展改革委对本地区项目和基础设施 REITs 发行总体方案审查把关,项目所在地省级发展改革委对本地区项目审查把关。 已发行基础设施 REITs 新购入项目时,发起人(原始权益人)应在基金管理人按照证券交易所有关规定首次发布临时公告披露相关信息后,向新购入项目所在地省级发展改革委报送项目申报材料。 (二) 省级发展改革委把关。对于明显不符合申报条件或材料短缺严重不具备评估条件的项目,省级发展改革委应在 10 个工作日内退回,未退回的项目即正式受理。…… (三) 报送国家发展改革委。省级发展改革委将符合条件的项目报送国家发展改革委。中央企业可将项目申报材料和项目所在地省级发展改革委意见直接报送国家发展改革委,也可通过省级发展改革委报送。…… (四) 国家发展改革委评估推荐。收到报送项目后,国家发展改革委将按照咨询评估管理有关规定,及时选取咨询评估机构。咨询评估机构初步核对项目申报材料,对于明显不符合申报条件或材料短缺严重不具备评估条件的项目,应当在收到材料后 10 个工作日内出具建议不予受理的书面意见;国家发展改革委将根据咨询评估机构意	1、简化工作流程,取消前期辅导环节,改为由省级发改委或中央企业直接申报,建立项目受理前的“退回”处理和受理后的问题清单制度。 2、限定省级发改委的退回或受理时间、咨询评估机构初审阶段时间、咨询评估机构正式评估阶段提出问题清单的次数以及项目方反馈时间,进一步提高申报推荐效率。

	(十) 加快做好项目推荐。自项目正式受理之日起 3 个月内, 应完成省级发展改革委报送、委托咨询评估、有关业务司局会签、向中国证监会推荐项目的相关工作。发起人 (原始权益人)、基金管理人等根据要求补充、修改项目材料的时间不计算在上述时间内。 四、充分发挥专家和专业机构作用 (十一) 发挥专家前期辅导作用。项目前期培育阶段, 我委将适时组织相关行业专家对项目进行辅导, 就投资管理手续合规性、项目收益稳定性等方面研提意见。项目申报材料准备过程中, 我委将根据需要组织行业专家提出修改完善意见。针对个别对项目有重大影响的关键问题, 发起人 (原始权益人) 可聘请权威的独立第三方机构出具专业意见。我委将根据工作需要, 必要时组织专业力量, 对有关项目进行现场核查。	见, 对项目进行“退回”处理。初步核对不存在明显问题的项目, 国家发展改革委将委托咨询评估机构对项目进行正式评估。 评估过程中, 咨询评估机构可以采用问题清单方式请项目发起人 (原始权益人)、基金管理人等补充材料或说明情况, 原则上不超过 2 次。项目应在收到问题清单后 15 个工作日内完成答复, 特殊情况可申请延期 1 次, 延期时长不超过 10 个工作日。若项目在规定时间内无法完成答复或 2 次答复后仍无法清晰说明有关情况, 咨询评估机构应按规定出具不建议推荐的评估意见。国家发展改革委将根据工作需要, 必要时组织专业力量, 对有关项目进行现场核查。 对于评估建议推荐、委内相关司局无不同意见的, 国家发展改革委将向中国证监会推荐并转送项目材料。	
压实项目参与各方责任	/	七、压实各方责任 各有关方面应认真履职尽责, 切实提高工作质量。对于申报时敷衍塞责、隐瞒事实、弄虚作假等情况, 国家发展改革委将加大惩戒力度。 (一) 压实项目方责任。对于同一发起人 (原始权益人)、基金管理人, 若其申报的项目在连续 12 个月内被国家发展改革委按“退回”处理的次数达到 3 次, 国家发展改革委 6 个月内将不再受理其申报的项目; 若故意隐瞒关键情况或编造虚假材料, 一经发现, 国家发展改革委 12 个月内将不再受理其申报的项目, 并将有关情况函告中国证监会。 (二) 压实中介机构责任。对于为项目提供服务的律师事务所、会计师事务所、资产评估机构、税务咨询机构以及担任财务顾问的证券公司等中介机构, 若存在单独或协助发起人 (原始权益人)、基金管理人等隐瞒客观事实、提供虚假材料或误导性陈述, 以及重大遗漏等情况, 一经发现, 国家发展改革委 12 个月内将不再受理其参与的项目, 并将有关情况函告中国证监会及其行业主管部门。 (三) 压实省级发展改革委责任。各省级发展改革委要切实负起责任, 对项目质量和申报材料严格把关, 坚决避免将明显不符合申报条件或材料明显短缺的项目报送至国家发展改革委。对于项目被退回次数较多的省级发展改革委, 国家发展改革委将根据具体情形, 分类采取约谈提醒、通报批评、暂停受理其报送项目等惩戒措施。 (四) 压实咨询评估机构责任。咨询评估机构应按照规定独立、客观、公正开展评估工作, 严格遵守廉洁、回避、保密等工作纪律, 确保评估质量和评估时效。若存在未及时发现问	1、进一步压紧压实各方责任, 确保权责一致。严格执行“退回”制度, 对于申报项目和材料明显不符合要求的, 国家发改委将及时退回, 并将退回次数与暂停受理相挂钩。 2、严明惩戒纪律, 对于申报时敷衍塞责、隐瞒事实、弄虚作假等情况, 国家发改委将视情况采取暂停受理、函告中国证监会和有关行业主管部门等监管措施。 3、严格咨询评估, 国家发改委将对评估机构开展工作质量评价和年度考核, 切实保障项目评估质量。

		明显不符合申报条件或材料严重短缺的项目、2次提出问题清单后仍有关键问题遗漏导致无法得出评估意见、委托评估用时严重超出规定时限、评估报告质量低劣导致评估工作延误等情况，国家发展改革委将按照规定予以严肃处理，并纳入年度考核；情节严重的，取消其相应评估资格。	
--	--	--	---

根据1014号文规定，1014号文从2024年8月1日起实施。此前国家发改委印发的有关文件与1014号文不一致的，以1014号文为准。1014号文原则上采用“新老划断”的方式实施，2024年8月1日之后报送至国家发改委的项目按照新要求执行；2024年8月1日之前国家发改委已正式受理以及已推荐至中国证监会的基础设施REITs项目，继续按照原申报要求执行，但回收资金使用方面可根据项目实际情况自主申请按照1014号文要求调整使用方案。

自2020年4月我国推进基础设施REITs试点相关工作以来，我国基础设施REITs市场从无到有并稳健发展，随着基础设施REITs正式迈入常态化发行的新阶段，我们期待并相信具有中国特色的基础设施REITs市场将迎来更加规模化、多元化的发展。

2024-07-30