

《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 4 号——保障性租赁住房（试行）》起草说明

一、制定背景

为了贯彻落实党中央、国务院关于加快发展保障性租赁住房，进一步盘活存量资产、扩大有效投资的决策部署，规范做好保障性租赁住房试点发行基础设施领域不动产投资信托基金（以下简称基础设施 REITs）有关工作，深圳证券交易所（以下简称本所）根据《中国证监会办公厅 国家发展改革委办公厅关于规范做好保障性租赁住房试点发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）有关工作的通知》（以下简称《保障性租赁住房 REITs 通知》）要求，制定了《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 4 号——保障性租赁住房（试行）》（以下简称《保障性租赁住房 REITs 指引》）。

二、主要内容

《保障性租赁住房 REITs 指引》共计 5 章 20 条，分为总则、业务参与机构与基础设施项目、回收资金使用与监管、运营管理与信息披露、附则。主要内容如下：

（一）细化业务参与机构与基础设施项目准入要求

严格落实国家房地产调控政策，在《保障性租赁住房 REITs 通知》明确保障性租赁住房基础设施 REITs 原始权益人应当为开展保障性租赁住房业务的独立法人基础上，进一步明确原始权益人控股股东或者其关联方业务范围涉及商品住宅和商业地产开发情形下的业务隔离要求。

贯彻落实《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号）要求，加强对在强化民生保障方面发挥重要作用项目的支持力度，明确对于出租率较高、已能够实现长期稳定收益的保障性租赁住房项目，在满足基础设施基金上市要求、符合市场预期、确保风险可控等前提下，可适当降低三年运营年限要求。

（二）明确回收资金使用的报告与披露义务

为促进保障性租赁住房领域投融资良性循环，明确原始权益人通过转让保障性租赁住房项目取得的净回收资金，应当按照《保障性租赁住房 REITs 通知》要求优先用于保障性租赁住房项目建设，确无可投资的保障性租赁住房项目的，可以用于其他基础设施补短板重点领域项目建设，且原始权益人应当按季报告回收资金使用情况，基金管理人应当在定期报告和临时报告中披露回收资金使用情况。

同时，明确因特殊原因导致回收资金投资计划无法正常执行

的，原始权益人应当及时向本所报告相关情况和应对措施；确需变更回收资金用途的，原始权益人应当向本所提交回收资金投向变更报告，基金管理人应当披露临时报告。

为防范回收资金流入商品住宅或商业地产开发领域，对于原始权益人控股股东或者其关联方的业务范围涉及商品住宅和商业地产开发的，要求原始权益人建立并落实回收资金管理制度，对回收资金实行严格闭环管理。

（三）明确运营管理与信息披露要求

运营管理方面，要求基金管理人和运营管理机构按照国家有关保障性租赁住房相关政策制定适宜的运营管理机制，提高运营效率，促进保障性租赁住房领域运营管理专业化。

信息披露方面，针对保障性租赁住房基础设施 REITs 特征，明确招募说明书除常规披露事项外，还应当披露保障性租赁住房认定依据、原始权益人业务独立性情况、回收资金用途承诺和使用安排等信息。