

《中国证监会关于推出商业不动产投资 信托基金试点的公告（征求意见稿）》 起草说明

一、起草背景

经过五年探索实践，REITs 市场稳步发展，功能持续发挥，在盘活存量资产、提高直接融资比重、满足居民财富管理需求等方面取得一定成效。截至 2025 年 11 月 27 日，已上市 77 只 REITs，融资金额 2070 亿元，总市值 2201 亿元。市场运行平稳有序，2024 年以来，中证 REITs 全收益指数上涨 22.46%，REITs 已逐步成为重要的大类资产配置品种。

从全球成熟市场发展经验来看，商业综合体、商业零售、写字楼、酒店等商业不动产是 REITs 产品重要的底层资产。我国商业不动产存量规模庞大，具有通过 REITs 进行盘活并拓宽权益融资渠道的内在需求。借鉴国际经验并结合我国实际，坚持市场化法治化方向，适时推出商业不动产 REITs，可以更好发挥 REITs 功能作用，支持构建房地产发展新模式，进一步提升多层次资本市场服务实体经济的质效。

二、《公告》主要内容

《公告》共八条，主要包括以下内容：一是产品定义，商业不动产 REITs 是指通过持有商业不动产以获取稳定现金流并向基金份额持有人分配收益的封闭式公开募集证券投

资基金。二是基金注册及运营管理要求，明确基金管理人及基金托管人、尽职调查、申请材料、商业不动产等方面要求，以及基金管理人的主动运营管理责任。三是发挥基金管理人和专业机构作用，压严压实责任，要求严格遵守执业规范和监管要求。四是强化监管责任，明确各监管机构依法依规履行商业不动产 REITs 监管和风险监测处置等职责。此外，商业不动产 REITs 其他有关事宜，参照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》有关规定执行。