江阴市关于推动基础设施领域不动产投资

信托基金（REITs）发展若干措施

（征求意见稿）

为进一步深化创新基础设施领域投融资机制，有效盘活存量资产，激发市场主体活力，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）、《关于做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目申报工作的通知》（发改办投资〔2020〕586 号）和《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（证监会公告〔2020〕54 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 项目储备库。加强项目谋划、遴选、申报、发行、运营等全过程服务，建立“试点一批、储备一批、谋划一批”的滚动实施机制。鼓励各类投资主体将符合《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）条件的项目申报纳入我市基础设施 REITs 项目储备库，重点推动一批权属清晰、收益稳定、特色突出、现金流充足的优质基础设施项目尽快上市发行。

二、加大财税政策支持力度。本市企业成功发行基础设施REITs 产品后，可按其募集资金规模的 0.5%申请一次性激励补贴，单户补助最高不超过 300 万元，对本市成功发行的基础设施REITs 产品的公募基金管理人，可按其实现融资规模的 0.05%申请一次性补助，单户补助最高不超过 50 万元。对运营期分红按照政策规定享受企业所得税优惠，对列入《公共基础设施项目企业所得税优惠目录》内的项目可按照国家有关规定享受企业所得税减免优惠。对于涉及资产重组环节、存续管理环节产生的税费在市级权限内予以优惠或减免。

三、加快培育专业基础设施运营机构。加大市属国有企业基础设施优质运营资源整合力度，提高市属国有平台公司运营能力，加快向基础设施专业运营商转型。鼓励金融、运营等专业机构在我市设立基础设施法人机构，鼓励其加强与市属国有企业合作。支持具备条件的民营企业开展基础设施专业运营，支持其参与市属国有企业混合所有制改革。加快培育一批行业领先、辐射全国的基础设施 REITs 专业运营管理龙头企业。

四、鼓励申办基础设施 REITs 公募基金管理人资质。支持我市金融机构申请公募基金管理人资质并开展基础设施 REITs 业务，大力吸引市外内外资优质基础设施 REITs 公募基金管理人入驻，对注册在我市的境内外基础设施 REITs 公募基金持牌法人金融机构，可按其注册资本的 1%给予奖励（享受政策的企业 5 年内不得迁离我市）。对在本市新设立或新迁入的持牌公募基金管理人、基础设施REITs 资产运营机构，结合对经济带动、财税贡献等，一事一议予以奖励。

五、加大优质基础设施 REITs 项目推介力度。搭建基础设施REITs 长期机构投资人、中介机构与基础设施 REITs 储备项目的对接平台，促进市场主体间的交流，推动基础设施 REITs 产业持续健康发展。市各有关部门基础设施REITs 产业有关咨询服务，按政府购买服务相关规定执行，所需资金在部门预算中统筹。加强与专业机构、高校等开展合作，定期向社会公布基础设施REITs 项目库，鼓励国家和省级专业机构在我市开展业务咨询、项目策划等工作，并在我市设立研究、运营等分支机构。

六、实施基础设施 REITs 产业人才计划。鼓励本市企业、金融机构与高等院校、科研机构开展合作，培养一批基础设施REITs产业发展急需人才。健全高端人才引进机制，在租房购房补贴、高层次人才贡献奖励等方面加大政策倾斜力度，引进一批具有丰富从业经验的基金管理和运营管理领军人才，对符合条件的优秀人才及优秀团队成员给予“暨阳英才”计划人才政策奖励及服务保障。

七、鼓励国有企业转型发展。将 REITs 发行规模作为降杠杆措施纳入国有企业经营业绩考核评价指标，鼓励国有企业拓展权益融资渠道，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。对于成功发行的基础设施 REITs 项目可作为所属地区或国有企业创新项目，纳入各地区、各部门或国有企业高质量考核体系，对于基础设施 REITs 发行过程中涉及的国有资产交易在市级权限内予以简化或豁免。

八、积极探索“PPP+REITs”发展模式。完善 PPP 项目社会资本股权退出、参与方责权利承继、合作协议调整等配套制度，在确保项目权责明晰、运营稳定、风险可控的前提下，围绕轨道交通、收费公路、垃圾和污水处理等重点领域，鼓励符合条件PPP 项目开展基础设施 REITs，形成投资良性循环。

九、支持基础设施 REITs 产业集群发展。聚焦省级以上开发区等重点区域，创新市场准入、办公用房等支持政策，引导基础设施 REITs 市场、交易、中介、运营等企业集群发展。各开发区对符合条件的入驻企业给予租金或装修补贴，具体补贴标准由开发区块根据实际情况另行确定。

十、建立推进基础设施 REITs 产业发展工作机制。加强对全市基础设施 REITs 产业发展的统筹协调和组织推进。建立项目申报发行绿色通道，加大对上争取力度。进一步加大财政政策、税费征缴、国资管理等方面激励力度，积极引导专业金融（基金、券商等）、咨询、法律等中介机构为我市基础设施 REITs 储备项目提供咨询服务。

本措施自发布之日起施行，有效期 5 年。