

# 关于加快推进南京市基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的若干措施

为推进我市基础设施领域不动产投资信托基金（以下简称基础设施 REITs）健康发展，激发市场活力，形成存量资产和新增投资的良性循环，根据国家证监会、国家发改委《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）等精神，结合我市实际，制定以下措施。

**一、鼓励各区（园区）积极开展试点。**建立我市基础设施 REITs 试点工作考核激励机制，鼓励各区（园区）规范开展意向项目、储备项目和存续项目 3 类项目试点申报。其中成功申报为储备项目的，在市对区高质量发展考核中，按照稳投资工作总分的 10% 予以加分；年度内如有项目成功发行 REITs 的，当年按照稳投资工作总分的 20% 予以加分。（责任单位：市发改委，江北新区管委会、各区政府，南京经济技术开发区管委会、江宁经济技术开发区管委会）

**二、加强项目培育孵化。**在国家试点项目库基础上，增设市级后备项目库，形成“试点一批、储备一批、培育一批”的滚动实施机制，后备项目库向各类所有制的原始权益人同等开放。

运营时间、收益率、权属关系等条件暂不满足规定，但有参与意向、行业领域符合政策要求的项目，按“应入尽入”原则，纳入市级后备项目库管理。主管部门对入库项目持续跟踪和指导服务，符合条件后推动申报进入国家试点项目库。（责任单位：市发改委、市政府国资委，江北新区管委会、各区政府，南京经济技术开发区管委会、江宁经济技术开发区管委会）

**三、推动基础设施建设运营模式转变。**大力推动全市涉及基础设施资产管理的国企、园区、平台通过发行和控股 REITs，优化建立基础设施“建设、REITs 增发、权属出让、再建设”的良性模式。鼓励我市发行成功的 REITs 基金通过扩募等形式，以南京都市圈和长三角区域为重点，跨城市并购基础设施资产，推动基础设施管理产业化发展。（责任单位：市发改委、市政府国资委，江北新区管委会、各区政府，南京经济技术开发区管委会、江宁经济技术开发区管委会）

**四、培育和引进基础设施运营管理团队。**鼓励我市相关基础设施运营管理团队按照基础设施 REITs 资产管理要求，提升和强化专业化经营管理水平，加快向第三方专业运营商转型。鼓励国际、国内领先的基础设施专业运营管理企业参与我市基础设施 REITs 项目运营管理。鼓励中央企业、省属国企在南京设立基础设施专业运营机构，鼓励其通过多种方式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，力争在我市形

成一批行业领先、辐射全国的基础设施 REITs 专业运营管理龙头企业。(责任单位：市发改委、市政府国资委，江北新区管委会、各区政府，南京经济技术开发区管委会、江宁经济技术开发区管委会)

**五、加大对原始权益人的财税政策支持力度。**对于注册地在南京、成功发行基础设施 REITs 产品的原始权益人，参照《推动南京企业上市“宁航行动”计划》《关于进一步支持企业利用资本市场的实施细则》中关于首次公开发行上市企业奖励的规定，给予 200 万元奖励，市、区（开发区）按 1:1 分担。涉及江北新区奖励经费，由江北新区自行负担。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。(责任单位：市地方金融监管局、市财政局、市税务局，江北新区管委会、各区政府，南京经济技术开发区管委会、江宁经济技术开发区管委会)

**六、培育壮大本市基础设施 REITs 中介机构。**鼓励本市符合条件的各类企业通过新设、收购或参股等方式申请公募基金管理资质并开展相关业务。鼓励本市会计师事务所、律师事务所、信托公司、资产评估机构等中介机构做大做强，积极参与基础设施 REITs 试点业务。充分利用我市支持城市硅巷、基金街区发展的优惠政策，推动金融投资、律师事务所、会计事务所、人才中介、知识产权等服务创新中介机构加快集聚，提供适合创新创业的配套设施和完善的服务功能，引导基础设施

REITs 市场、交易、中介、运营等企业集群发展。（责任单位：市发改委、市地方金融监管局）

**七、强化 REITs 高质量发展人才支撑。**着力引进一批具有丰富从业经验的基金管理和基础设施运营管理高端人才，其中符合我市现有人才政策的，在房屋购租、创业投资等方面享受相应的优惠政策。符合条件的高层次人才，及时发放“紫金山英才卡”，集成提供创新创业、子女教育、健康医疗、品质生活等特色精准服务。充分运用南京优质高校资源，鼓励本市企业、金融机构与高等院校开展合作，强化从业人员培训交流和人才培养，培育南京市基础设施 REITs 领域专业干部队伍和人才群落。（责任单位：市人才办，市发改委、市地方金融监管局）

**八、强化区域内基础设施 REITs 联动发展。**落实《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》和《南京都市圈发展规划》要求，积极对接上海国际金融中心建设和金融资源配置功能，引入各类优质的金融中介机构，提升我市基础设施 REITs 金融服务功能。鼓励区域内投资者共同持有同一产品，并合作组建运营管理公司，以资本为纽带打造跨区域项目运营管理新模式。（责任单位：市发改委、市地方金融监管局）

**九、引导带动新增投资。**鼓励试点项目将回收资金投入基础设施补短板项目建设，促进形成投资良性循环，符合条件的纳入市重大项目计划保障推进。对使用回收资金投入的新项目，以及在盘活存量资产方面取得积极成效的项目单位，在同

等条件下优先争取安排中央预算内投资和地方政府专项债券等，充分调动盘活存量积极性。（责任单位：市发改委、市财政局）

**十、做好我市基础设施 REITs 产品推介。**搭建项目资源对接平台，推动原始权益人与专业服务机构加强对接，通过网上发布、线下推介、专场见面会等方式，加大我市优质基础设施 REITs 产品推介力度。支持专业机构投资者及社会保障、养老保险、年金等基金参与本市基础设施 REITs 产品的战略配售和投资。（责任单位：市地方金融监管局、市发改委）

**十一、建立基础设施 REITs 市级工作推进机制。**在鼓励各区（园区）积极申报的基础上，由市发改委牵头会市地方金融监管局、市政府国资委、市财政局等多部门，搭建集评估推介、沟通协调、跟踪指导于一体的市级工作推进机制。主动对接、争取和落实中央部委和省级支持 REITs 发展的政策举措，加强与沪深证券交易所的工作协调。坚持问题导向、及时响应需求、明确职责分工、定期会商会办，共同推动解决试点工作中权益确认、转让、重组等重点瓶颈事宜。推动全市基础设施 REITs 试点工作尽快取得实效。（责任单位：市发改委、市各有关部门）