



当前位置：首页>新闻发布>证监会要闻

关于推动不动产投资信托基金（REITs）市场高质量发展有关工作的通知

日期：2025-12-31 来源：证监会

【字号： 大 中 小】



(证监发〔2025〕63号)

中国证监会各派出机构，上海证券交易所，深圳证券交易所，北京证券交易所，中国证券登记结算有限责任公司，中国证券业协会，中国证券投资基金业协会：

关于推动不动产投资信托基金（REITs）市场高质量发展有关工作的通知

(证监发〔2025〕63号)

中国证监会各派出机构，上海证券交易所，深圳证券交易所，北京证券交易所，中国证券登记结算有限责任公司，中国证券业协会，中国证券投资基金业协会：

为贯彻落实党的二十届三中、四中全会和中央经济工作会议精神，按照《国务院关于加强监管防范风险推动资本市场高质量发展的若干意见》（国发〔2024〕10号）工作部署，推动不动产投资信托基金（以下简称REITs）市场高质量发展，完善基础制度，优化监管安排，健全市场功能，增强多层次资本市场服务实体经济质效。现就有关事项通知如下。

一、推动商业不动产REITs平稳健康发展

（一）深刻认识发展商业不动产REITs的重要意义。推动商业不动产REITs市场发展是资本市场落实党中央、国务院关于“盘活存量、做优增量”“提高直接融资比重”决策部署的重要举措，是通过市场化机制支持构建房地产发展新模式的有效手段，对于推动REITs市场健康发展、促进REITs功能发挥、不断提高资本市场制度的包容性和适应性具有重要意义。各单位要高度重视、精心组织，督促REITs市场各主体、各参与方、各环节严格落实有关监管要求和风险防控要求，切实做好商业不动产REITs各项工作，确保取得实效。

(二) 激发市场主体活力。结合商业不动产特点，明确商业不动产 REITs 市场化准入安排，着力稳定预期、提升效率，更好激发市场主体活力、充分发挥市场优势。重点支持符合政策导向、具有商业属性的资产发行商业不动产 REITs，提高发行上市效率。鼓励 REITs 持有业态相近、功能互补或运营协同的资产组合，推动跨领域资产整合，提升规模效应和风险分散能力。支持经营规范、治理健全、资产管理经验丰富的银行保险业资产管理公司等金融机构参与商业不动产 REITs 业务。有序拓展原始权益人范围。

(三) 加大工作推动力度。各证监局要充分发挥属地监管优势，加强政策宣传解读，推动优质资产培育，及时协调推动解决辖区商业不动产 REITs 发展过程中的堵点难点。证券交易所要持续提高市场推广质量，提升上市审核质效，优化市场服务，增强市场获得感。进一步压实基金管理人、财务顾问等机构的尽职调查与核查把关责任，确保商业不动产 REITs 信息披露真实、准确、完整，严把资产合规关、风险关和质量关。

二、加快推进 REITs 市场体系建设

(四) 推进市场扩容扩围。持续加大优质 REITs 供给，推动市场业态不断丰富、规模有序增长。完善 REITs 扩募制度安排与市场化定价机制，积极探索多元、高效的扩募实施路径。支持运营稳健、治理有效、信息披露质量较高的上市 REITs 通过购入资产、扩募、合并等方式做强做优，有序提升单只 REITs 资产规模和风险抵御能力，不断增强其长期价值创造的内生动力。平等对待各种所有制企业，支持民营企业通过 REITs 盘活存量资产，拓宽权益融资渠道。

(五) 加强二级市场建设。丰富覆盖 REITs 的指数体系，支持基金管理人开发挂钩相关指数的基金产品，支持符合条件的公募基金将 REITs 纳入投资范围，研究探索跟踪 REITs 指数的交易型开放式指数基金（REITs ETF）等创新产品，进一步丰富投资者资产配置选择。加大力度引导保险资金、社保基金、年金基金等各类中长期资金入市，发挥其稳定器和压舱石作用。推动将 REITs 纳入沪深港通标的范围，扩大市场高水平对外开放。推动专业投资机构加强 REITs 投研能力建设，倡导投资者关注资产基本面与长期投资价值。

(六) 不断完善市场生态。完善 REITs 发行与交易机制，优化以市场化为导向的 REITs 估值与发行定价机制，规范推介、询价、定价、配售等发售行为。结合不动产运营特点与风险收益特征，强化 REITs 信息披露和市场约束。持续加强与相关部门

沟通协调，积极推动 REITs 配套政策落实落地，提升政策合力。加快推进 REITs 专项立法及部门规章的制定工作，着力提升制度的包容性和适应性，夯实 REITs 市场高质量发展的法治基础。健全多层次 REITs 市场体系。

三、完善 REITs 申报注册制度机制

(七) 优化审核注册流程。健全规范透明、权责清晰的 REITs 审核注册流程，统一审核理念与标准，完善工作机制，优化环节衔接，更好发挥集体决策把关机制作用，切实提升审核注册效率。强化公权力运行监督制约，建立健全有效制衡的质量控制体系与廉政监督机制，为 REITs 审核注册流程规范运行提供坚实保障。强化证监会对证券交易所 REITs 上市审核工作的业务指导与监督检查，一体推进审核质量、效率提升与廉政风险防控。REITs 审核注册工作坚持“能公开、尽公开”原则，接受社会监督。

(八) 健全市场化标准体系。坚持 REITs 作为资产上市平台的证券本质属性，持续完善针对不同业态资产的 REITs 审核重点关注事项和信息披露要求，按照“成熟一类、推出一类”原则，以适当形式公开相关标准。及时总结 REITs 审核注册实践中的共性问题，研究形成解决方案并向市场传导，促进形成稳定预期。研究建立与无风险利率等市场基准挂钩的、更具灵活性的收益率要求。监督 REITs 回收资金使用，严格遵照国家产业政策、外汇管理和相关法律法规规定，重点支持盘活存量，鼓励用于扩大投资。

四、加强监管与风险防范

(九) 健全全链条监管机制。遵循 REITs 特点规律和风险特征，完善覆盖尽职调查、发行定价、上市交易、资产运营管理、信息披露等全链条监管制度，强化对不动产资产质量、运营管理、治理水平的穿透式监管。证监局要坚持问题和风险导向，做好 REITs 日常监管与风险监测处置，及时发现、处理违法违规行为和风险事件。证券交易所要通过审核问询、现场督导、现场检查等方式严把 REITs 发行上市准入关，做好上市交易、信息披露、风险监测等自律监管工作，切实维护市场平稳运行。证券业协会、基金业协会要加强对基金管理人、财务顾问、网下投资者等 REITs 参与主体的自律管理。强化科技监管应用。

(十) 促进市场主体归位尽责。持续压实基金管理人的 REITs 主动管理职责，通过协议安排、监督检查等方式强化运营管理机构对不动产的运营责任，更好发挥产业方专业优势，提升运营管理效能，持续增强 REITs 运营质量和分红能力。督促基金

管理人、基金托管人、财务顾问、资产支持证券管理人、原始权益人及其他专业机构，严格依照法律法规、合同约定和公开承诺切实履行职责。依法打击违法违规行为，保护投资者合法权益。

(十一) 维护市场平稳运行。着力健全 REITs 信息披露制度，提升信息披露的透明度、标准化和及时性，强化对重大事件的临时披露要求。进一步健全 REITs 交易监测监控机制，加强风险监测预警，维护二级市场平稳运行，有效防范化解重大风险，不断增强市场韧性和抗风险能力。强化预期引导和投资者教育，多种方式开展政策解读与舆论宣传，持续营造良好市场环境。

请各单位各司其职、协同联动，切实提升监管合力，积极推动 REITs 各项工作落实落地。

中国证监会

2025 年 12 月 31 日