

中国基础设施领域不动产投资信托基金(REIT)法规的最新进展

2024年8月2日

中国基础设施 REITs 法规的最新进展

2024年7月26日，中国国家发展和改革委员会（“发改委”）发布了《关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》（“《通知》”），通知自2024年8月1日起生效。

《通知》对中国内地基础设施 REITs 制度进行了多项更新，包括：

- **扩展符合条件的资产类别**，除仓储物流（包括冷库等）、新经济基础设施（包括数据中心等）、租赁住房、工业园区、购物中心、清洁能源项目和之前已经纳入的其他资产类别外，现在还包括：
 - **商业办公用房**
 - 条件是它们与购物中心不可分割，同一产权归属，并且（连同酒店）不超过相关资产总建筑面积的 30%（特殊情况下不超过 50%）
 - **酒店**
 - 条件是它们与工业园区或购物中心不可分割，同一产权归属，且（连同配套底商或商业办公用房，根据其适用底层资产类型）不超过相关资产总建筑面积的 30%（购物中心在特殊情况下不超过 50%）；或
 - 同一产权归属的景区规划范围内
 - **依法登记并备案的养老设施**
- **取消最低收益率要求**，之前规定非特许经营权、经营收益权类项目的净现金流分派率不低于 3.8%（特许经营权、经营收益权类项目的内部收益率不低于 5%）
- **简化申报程序**，不再要求在项目前期培育阶段要求行业专家辅导，并规定相关部门在申报过程中完成某些步骤的时限
- 将无需再投资于新项目/在建项目的 **IPO 净回收资金** 比率提高至 15%（之前为 10%）

贝克麦坚时律师事务所欢迎这些旨在鼓励更多发起人通过中国基础设施 REITs 的形式上市其资产的更新。我们期待中国基础设施 REITs 法规随着市场的成熟而进一步完善，包括更新中国内地和香港 REIT 互联互通的时间和资格标准。

联系方式



王进雄
合伙人, 房地产
+852 2846 1642
jeremy.ong
@bakermckenzie.com
香港



王航
合伙人, 资本市场
+86 10 6535 3866
hang.wang
@bakermckenzie.com
北京



龚维樑
合伙人, 房地产
+86 21 61058516
alexander.gong
@bakermckenziefenxun.com
上海



杨广水
合伙人, 资本市场
+86 10 5649 6009
yangguangshui
@fenxunlaw.com
北京

**Baker
McKenzie.**

© 2024 Baker & McKenzie. **Ownership:** This site (Site) is a proprietary resource owned exclusively by Baker McKenzie (meaning Baker & McKenzie International and its member firms, including Baker & McKenzie LLP). Use of this site does not of itself create a contractual relationship, nor any attorney/client relationship, between Baker McKenzie and any person. **Non-reliance and exclusion:** All information on this Site is of general comment and for informational purposes only and may not reflect the most current legal and regulatory developments. All summaries of the laws, regulation and practice are subject to change. The information on this Site is not offered as legal or any other advice on any particular matter, whether it be legal, procedural or otherwise. It is not intended to be a substitute for reference to (and compliance with) the detailed provisions of applicable laws, rules, regulations or forms. Legal advice should always be sought before taking any action or refraining from taking any action based on any information provided in this Site. Baker McKenzie, the editors and the contributing authors do not guarantee the accuracy of the contents and expressly disclaim any and all liability to any person in respect of the consequences of anything done or permitted to be done or omitted to be done wholly or partly in reliance upon the whole or any part of the contents of this Site. **Attorney Advertising:** This Site may qualify as “Attorney Advertising” requiring notice in some jurisdictions. To the extent that this Site may qualify as Attorney Advertising, PRIOR RESULTS DO NOT GUARANTEE A SIMILAR OUTCOME. All rights reserved. The content of the this Site is protected under international copyright conventions. Reproduction of the content of this Site without express written authorization is strictly prohibited.

联系我们!

我们将继续关注中国内地基础设施 REITs 以及 REIT 互联互通的进一步发展。如果您对上述内容有任何疑问，请随时与您通常的贝克麦坚时联系人或本客户快报中列出的律师联系。