

持续“深”耕保租房 REITs 加快实现投融资良性循环

文/蒋雯菁 张永丹

10月23日上午，招商基金蛇口租赁住房REIT（不动产投资信托基金）在深圳证券交易所上市，为招商蛇口新添了一个租赁住房板块公募REITs平台。它的成功上市，不仅为企业未来基础设施发展注入新的活力，还有利于推进深圳市多层次REITs市场建设，持续推动保障性租赁住房规模化、专业化发展，构建多层次租赁住房供应体系。

随着我国房地产市场面临转型，保障性住房成为构建房地产发展新模式的重要环节。而保障性租赁住房REITs作为一项创新金融工具，正在逐步展现出其独特的投资价值和社会意义。

深圳市从全国首批保障性租赁住房REITs之一的红土深圳安居REIT起步探索，经过多年持续深耕，在有关行业模式、制度建设、资产运营等方面均取得良好成效，为保障性租赁住房的可持续发展贡献深圳力量。



安居锦园项目



凤凰公馆项目

率先探索提供先行示范模板

什么是保障性租赁住房REITs？通俗地讲，就是以保障性租赁住房为基础资产，以产生稳定的租金收益为支撑发行公募REITs，以未来产生的运营现金流为投资人主要收益来源的金融产品，能够有效连接保障性住房租赁市场和资本市场。

作为全国最早开始探索REITs促进保障性租赁住房发展的城市之一，深圳在2018年就发行了全国首单人才租赁住房类REITs，为保障性住房资产证券化率先探索经验。同时，推动将保障性住房纳入REITs试点范围，推进监管沟通、市场调研和项目准备工作，为全国其他城市发行租赁住房REITs提供深圳经验和深圳智慧。

2021年7月，深圳市各有关部门开始全力协同推进保障性租赁住房认定、试点资产新房认定、项目配租、资产重组和项目过户手续等事项，确保满足发行基础设施REITs的条件。2022年8月，红土深圳安居REIT在深圳证券交易所正式发行。随后，深圳市制定出台一系列具体的政策措施，逐步完善保障性租赁住房发行基础设施REITs的政策体系。

2023年8月1日，深圳市出台《深圳市保障性住房规划建设管理办法》，其中第三十二条第二款规定，“保障性租赁住房项目用于发行不动产投资信托基金（REITs）及资产支持证券（类REITs）的，经市人民政府批准后，可以通过办理不动产权转移登记或者签订土地使用权出让合同补充协议将土地使用权人变更为全资项目公司，变

更后的土地用途和产权限制条件等合同内容维持不变”，首先明确了保障性租赁住房发行基础设施REITs时有关产权划转的政策依据。

同年，深圳市住房和建设局印发了《关于发行基础设施领域不动产投资信托基金（保障性租赁住房类）有关事项办理指引》，明确涉及住房建设领域的相关事项办理工作规则，完善深圳市基础设施REITs先行先试的工作机制，在为企业办事提供便利的同时，也进一步优化了深圳市营商环境。

随后，深圳市发展和改革委员会印发《关于支持深圳市基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）高质量发展的若干措施》，提出基础设施REITs项目储备重点培育、构建基础设施REITs高质量发展体系、强化基础设施REITs政策保障和促进基础设施规范发展四大方面共18条举措，进一步夯实了深圳市盘活存量资产扩大有效投资政策体系，强化了深圳市基础设施前期谋划储备和激励等系列措施。

这些举措切实打通了深圳市发行保障性租赁住房REITs的政策瓶颈，对其发展大有裨益。截至目前，由深圳市安居集团有限公司（以下简称安居集团）运营的、红土深圳安居REIT盘活的底层资产安居百泉阁、安居锦园、保利香槟苑和凤凰公馆4个项目均高效稳健运营，出租率保持高位运行。

疏通REITs申报发行堵点问题

全国首批意味着没有先例，成功发行保障性租赁住房REITs，深圳是摸着石头过河的。

房产税减免等方式，切实降低REITs谋划、申报、发行和运营过程中的各类成本。另一方面，通过建立与市场挂钩的保障性租赁住房租金定价和调整机制，支持安居集团提升住房出租率等提升资产的收益水平，为盘活存量资产创造条件。

打造多层次保租房REITs市场

作为保障性住房，红土深圳安居REIT这4个项目的租金定价都大幅低于同地段、同品质市场化住房租赁价格，体现了很强的“居民可负担”的民生属性。且项目均位于深圳市核心区域或区域核心地段，交通便利，基础设施完善，深受新市民、青年人的欢迎，整体出租率达99%，切实为各类人才在深圳实现安居乐业提供有力保障。

好事当然要持续推进。目前，安居集团正积极通过扩募盘活存量资产扩大增量投资，于2024年6月1日发布首批资产扩募公告。刚刚上市交易的招商基金蛇口租赁住房REIT，其底层资产为位于深圳市南山区蛇口自贸区的壹栈太子湾和壹栈林下两个保障性住房项目，已分别运营4年和8年，均已成熟稳定，且项目周边交通便利、生活配套齐全，为南山区各类人才和筑梦青年提供了稳定的温暖品质之居。

此外，与其他行业REITs相比，深圳市保障性租赁住房规模大，具备打造多层次保障性租赁住房REITs市场的有利条件。

据介绍，目前安居集团等公司正在积极推进Pre-REITs基金+类REITs+公募REITs的“REITs+”产业链相关工作，助力构建保障性租赁住房多层次REITs市场。其中，安居集团50亿元租赁住房类REITs储架已获深圳证券交易所批复，并于2024年2月发行类REITs第1期。“REITs+”产业链正帮助深圳市在保障性住房领域实现“投、融、建、管、退”全生命周期循环，加快推进大型城市保障性住房体系建设。

据了解，为了办成这件事，深圳市政府前后召开了多次专题会议，研究解决配租、资产划转等重点难点问题。在发行公募REITs涉及的免进场交易、资产转让、资产认定、证照办理、税收等方面先行先试，在合法合规的基础上进行模式创新，确保满足REITs发行的各项条件。

例如，有关部门可以按规定向符合条件的项目出具保障性租赁住房项目认定书，将原安居集团持有的项目资产装入新设立的项目公司后，与项目公司签署土地出让补充协议。

同时，为最大限度保障公募REITs底层资产安全和租户权益，统筹兼顾投资者的合法权益，深圳充分发挥国有企业作用，由国有企业承担本次公募REITs发行的主要工作，强化了对国有资产的运营和价值管理。

REITs的估值定价建立在不动产资产的运营收入基础之上。为此，深圳还要通过提升收益端和降低成本端两个方面，保证REITs的净现金流分派率达到发行要求。

一方面，支持安居集团通过协议方式获取土地，寻求保障性租赁住房



保利香槟苑项目

（本版图片由深圳市住房和建设局提供）