**附件:**

《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第4号

——保障性租赁住房（试行）》起草说明

**一、制定背景**

为贯彻落实党中央、国务院关于加快发展保障性租赁住房，进一步盘活存量资产、扩大有效投资的决策部署，规范做好保障性租赁住房试点发行基础设施领域不动产投资信托基金（以下简称基础设施REITs）有关工作，根据《中国证监会办公厅 国家发展改革委办公厅关于规范做好保障性租赁住房试点发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）有关工作的通知》（证监办发〔2022〕53号，以下简称《保障性租赁住房REITs通知》）要求，上海证券交易所（以下简称本所）制定了《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第4号—保障性租赁住房（试行）》（以下简称《保障性租赁住房REITs指引》）。

**二、主要内容**

《保障性租赁住房REITs指引》共计5章18条，分为总则、业务参与机构与基础设施项目、回收资金使用与监管、运营管理与信息披露、附则。主要内容如下：

**（一）细化业务参与机构与基础设施项目准入要求**

严格落实国家房地产调控政策要求，在《保障性租赁住房REITs通知》明确保障性租赁住房基础设施REITs原始权益人应当为开展保障性租赁住房业务的独立法人主体基础上，进一步明确原始权益人控股股东或者其关联方业务范围涉及商品住宅和商业地产开发情形下的业务隔离要求。同时，明确保障性租赁住房基础设施REITs的项目应当经有关部门认定为保障性租赁住房项目，且配租对象、租金标准等符合相关政策要求。

根据《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号）要求，明确对满足基础设施基金上市要求、符合市场预期、确保风险可控，且已能够实现长期稳定收益的项目灵活确定运营年限要求。

**（二）明确回收资金使用与监管要求**

为促进保障性租赁住房领域投融资良性循环，在《保障性租赁住房REITs通知》基础上，明确因特殊原因导致回收资金投资计划无法正常执行，确需变更回收资金用途的，原始权益人应当向本所提交回收资金投向变更报告，基金管理人应当确认符合回收资金投向要求并披露临时报告。

为防范回收资金进入非租赁住房等房地产开发领域，对于原始权益人控股股东或者其关联方的业务范围涉及商品住宅和商业地产开发的，要求原始权益人应当建立并落实回收资金管理制度，对回收资金严格实行闭环管理。同时，明确回收资金投资的新项目通过子公司或者其他关联方实施的，该子公司或者其他关联方也应当遵守原始权益人相关回收资金管理制度。

**（三）明确运营管理及信息披露要求**

运营管理方面，要求基金管理人和运营管理机构按照国家有关保障性租赁住房相关政策制定适宜的运营管理机制，提高运营效率，促进保障性租赁住房领域运营管理专业化。

信息披露方面，针对保障性租赁住房基础设施REITs特征，明确招募说明书除常规披露事项外，还应当披露原始权益人业务独立性情况、保障性租赁住房认定依据和历史运营数据，以及回收资金使用安排等。