

天津市发展和改革委员会
中国证券监督管理委员会天津监管局文件
天津市地方金融管理局

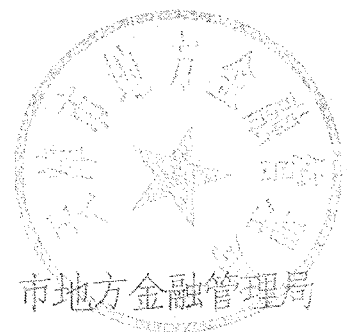
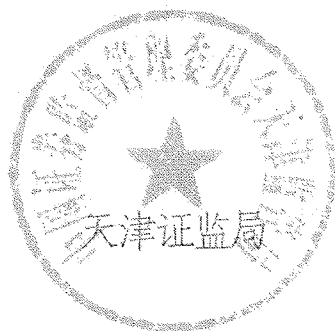
津发改财金〔2025〕351号

市发展改革委天津证监局市地方金融管理局
关于印发《天津市支持 REITs 常态化申报发行
市级工作专班组建方案》和《天津市支持 REITs
高质量发展的若干措施》的通知

市级相关部门，各区发展改革部门，各有关单位：

为进一步贯彻落实《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》（发改投资〔2024〕1014号）和《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基

金（REITs）常态化申报推荐工作的通知》（发改办投资〔2025〕782号）有关要求，加强基础设施公募REITs统筹推动和政策保障，市发展改革委、天津证监局、市地方金融管理局共同牵头，组织研究制定了《天津市支持REITs常态化申报发行市级工作专班组建方案》和《天津市支持REITs高质量发展的若干措施》。现印发给你们，请认真组织落实。



2025年11月5日

（此件主动公开）

天津市支持 REITs 常态化 申报发行市级工作专班组建方案

为贯彻落实《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》（发改投资〔2024〕1014号）和《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化申报推荐工作的通知》（发改办投资〔2025〕782号）要求，进一步创新基础设施领域投融资机制，强化资本市场服务实体经济能力，推动“三新”，做实“三量”，促进形成投资良性循环，组建天津市支持 REITs 常态化申报发行市级工作专班（以下简称“市级工作专班”）。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，有效发挥 REITs 连接实体经济和资本市场的重要作用，深入领会把握 REITs 对推动我市投融资模式转变、扩大权益性融资比重、有效降低债务水平、加快平台公司转型、形成投资良性循环的重大意义，围绕交通设施、能源设施、市政设施、生态环保、租赁住房、产业园区、新型基础设施等重点领域，挖掘

优质资产培育发行 REITs 上市，加快构建盘活存量与新增投资的良性循环。

二、工作职责

统筹推动我市 REITs 常态化申报发行相关工作。传达贯彻国家层面关于 REITs 工作的政策要求和部署安排。研究出台我市支持措施等政策文件，在项目储备培育、推动循环投资、吸引民间资本、纳税辅导等方面给予政策保障。行业主管部门、国资部门、各区推动各自领域、区域积极开展 REITs 项目谋划包装，建立完善 REITs 储备项目库，根据项目成熟度梯次管理。依法依规统筹协调解决储备项目存在的证照补办、历史欠费、资产重组、产权转让、特许经营权拆分、债务负担等问题，推动项目逐步具备发行条件。

三、组织架构

市级工作专班由市发展改革委戴永康同志任组长，市发展改革委陈建江同志、天津证监局胡经生同志、市地方金融管理局张建华同志任副组长，市国资委、市工业和信息化局、市民政局、市财政局、市规划和自然资源局、市生态环境局、市住房城乡建设委、市交通运输委、市水务局、市商务局、市文化和旅游局、市市场监管委、市税务局等部门分管负责同志任小组成员。市级工作专班设在市发展改革委，各成员单位相关处室主要负责同志担任联络员，必要时开展集中办公。

组 长:	戴永康	市发展改革委党组书记、主任
副 组 长:	陈建江	市发展改革委副主任
	胡经生	天津证监局党委委员、副局长
	张建华	市地方金融管理局副局长
成 员:	韩 剑	市国资委副主任
	崔 伟	市工业和信息化局副局长
	秦桂萍	市民政局副局长
	王 刚	市财政局副局长
	崔 龙	市规划和自然资源局副局长
	张 涛	市生态环境局副局长
	王士敏	市住房城乡建设委党委委员、副主任
	尹相君	市交通运输委副主任
	王立义	市水务局党组成员、副局长
	李 宏	市商务局副局长、一级巡视员
	陈 冰	市文化和旅游局党组成员、副局长
	张 涵	市市场监管委副主任
	朱春礼	市税务局副局长
联 络 员:	邱 彪	市发展改革委财政金融处处长
	冯红莉	天津证监局债券监管处处长
	林艳红	市地方金融管理局运管三处处长

杨秋维	市国资委产权处处长
王萌萌	市民政局规划财务处处长
朱天利	市工业和信息化局投资与技术改造处处长
吕春廷	市财政局基本建设处处长
阎 冬	市规划和自然资源局业务处处长
张 凯	市生态环境局科技与财务处处长
陈璟滨	市住房城乡建设委投资计划处处长
李海斌	市交通运输委综合规划处处长
纪俊松	市水务局规计处处长
闫炳伟	市商务局市场建设处处长
段建斌	市文化和旅游局产业处副处长
刘永超	市市场监管委政务服务处副处长
张光彤	市税务局政策法规处处长

四、工作制度

（一）工作会议制度。市级工作专班根据工作需要组织召开全体会议、专题会议和联络员会议，全体会议重点研究全市 REITs 常态化申报发行的全局性、综合性工作；专题会议重点研究 REITs 具体项目推动难点问题等专项性工作。根据日常工作需要组织召开联络员工作会议，协调落实市级工作专班决定事项和部署要求。

（二）工作推动机制。市发展改革委牵头组织市级工作专班日

常工作，有效发挥市场化机构专业优势，从中介服务机构抽调骨干力量，在工作专班集中办公。有效组织市级工作专班成员单位、各区系统摸底全市项目资产情况，对具备一定申报基础或有申报意愿的企业进行前期辅导，提出申报堵点问题解决建议。

（三）项目储备机制。完善项目储备库，全面梳理交通、能源、市政、生态环保、租赁住房、产业园区等重点领域的存量基础设施资产，选取资产质量优良、现金流稳定的项目开展 REITs 培育，按照项目成熟度、资产质量等标准进行分类入库，定期更新、动态管理，按照“申报发行、重点推动、意向储备”梯次推进。

（四）问题协调制度。落实属地服务责任，对于区级层面的证照补办、历史欠费、资产重组、产权转让、特许经营权拆分、债务负担等一般性问题，原则上由各区依法依规协调解决，区级层面协调存在困难的跨区域、跨行业、跨部门复杂问题，提级由市级工作专班协调。

（五）跟踪问效制度。定期对工作开展情况进行跟踪，对储备项目多、质量好，有成熟储备项目已经申报或获得注册发行的区和市属国有企业，给予正向宣传激励，对进度滞后的及时了解困难问题，切实提高各区、各部门、各市属国有企业的责任意识，以鲜明导向激励担当作为、破解难题。

天津市支持基础设施领域不动产信托基金 (REITs) 发展的若干措施

基础设施领域不动产信托基金 (REITs) 是我国直接融资领域的重要制度创新, 试点运行以来, 在盘活优质企业资产、降低企业资产负债率、提高项目运营管理效率和形成投资良性循环等方面发挥了重要作用, 已经逐步成为资本市场服务实体经济、促进经济高质量发展的重要举措。为落实好 REITs 常态化发行要求, 提高我市 REITs 申报质量、发行数量, 推动形成全市投资良性循环, 为全市盘活存量资产工作提供重要支撑, 制定以下支持措施。

一、建立高效协同工作机制

(一) 建立市级工作专班。建立天津市 REITs 工作专班, 由市发展改革委主要负责同志任组长, 市发展改革委、天津证监局、市地方金融管理局分管负责同志任副组长, 市级相关部门分管负责同志任成员。落实国家 REITs 相关政策和部署要求, 统筹推进全市 REITs 常态化申报发行工作, 研究出台我市 REITs 支持措施等政策文件, 加强优质项目谋划储备, 协调解决项目难点问题。(责任单位: 市级工作专班成员单位)

(二) 优化服务环境。着力解决我市 REITs 项目涉及的国资交易、合规证件补办、产权办理与转让、土地使用、特许经营权转让、税务办理等突出问题，开辟绿色通道，精简办理流程，压缩办理时限，为加快推进 REITs 项目提供有力保障。开辟税务咨询通道，指导企业完善发行方案涉税安排及上市发行后的税收缴纳工作，落实在资产划转、股转交易、设立运营等环节的税收减免政策。(责任单位：各区发展改革部门，市级工作专班成员单位)

二、加强项目谋划和储备

(三) 完善项目储备库。全面梳理交通、能源、市政、生态环保、租赁住房、产业园区等 12 个支持领域的存量基础设施资产。按照项目成熟度、资产质量等标准进行分类入库，实行动态管理。加强项目培育孵化，对于营运时间、收益率、权属关系等条件暂不满足相关规定的基础设施项目，按照“应入尽入”原则纳入意向储备项目库管理，形成“申报发行、重点推动、意向储备”的梯次推进机制。(责任单位：市级工作专班成员单位，各区发展改革部门)

(四) 发挥国企引领示范作用。鼓励市、区国有企业选取资产质量优良、现金流稳定的项目开展 REITs 申报，鼓励加大基础设施存量资产整合力度，跨区域并购同类基础设施资产。研究将 REITs 发行作为降低资产负债指标的重要措施，激发国有企业主体积极性。对于因 REITs 发行影响营业收入、融资规模等考核指标的，一事一

议研究调减相关任务指标，不增加国有企业考核负担。（责任单位：市国资委、市发展改革委、天津证监局，市级工作专班成员单位，各区发展改革部门）

（五）做优重点项目培育。建立“市区联动+部门协调+专家评估”的项目推动模式，逐个项目辅导制定培育方案和申报推进方案，明确各阶段时间节点和责任分工，推动项目尽早满足申报条件。用好国家发展改革委“引导社会资本参与盘活国有存量资产中央预算内示范专项”，积极做好符合条件项目的申报工作。（责任单位：市发展改革委、天津证监局、市财政局，市级工作专班成员单位）

三、加强 REITs 管理和中介机构培育

（六）加强专业机构培育。鼓励我市符合条件的机构申请公募基金管理人资质，支持我市公募基金管理人、资产支持证券（ABS）管理人、证券公司开展 REITs 业务，支持其他中介机构拓展 REITs 相关法律、会计、税务、资产评估业务。支持国内优质基础设施运营管理机构在津设立分支机构或子公司，参与我市 REITs 项目谋划和包装申报工作。鼓励我市国有企业聚焦优势领域拓展业务范围，向基础设施专业运营商转型，形成一批业内领先、面向全国的 REITs 专业运营管理重点企业。（责任单位：市发展改革委、天津证监局、市地方金融管理局、市国资委，各区发展改革部门）

（七）加强人才队伍建设。鼓励天津本地高校、科研机构开设

REITs 相关课程和培训项目，培养专业人才。对标我市现有人才引进优惠政策，市级相关部门、各区协同落实 REITs 专业人才安家落户、子女教育、医疗健康、出行便利、租住房等方面政策，支持新引进符合条件的 REITs 专业人才申领“海河英才”卡，享受相关服务。

（责任单位：市教委、市人社局、市地方金融管理局、市公安局、市卫健委、市交通运输委、市住房城乡建设委，各区发展改革部门）

（八）建设 REITs 生态全链条。支持金融机构创新“REITs+”组合融资工具，通过设立 Pre-REITs 基金、并购基金、发行资产证券化产品等方式，为项目提供低成本、全周期的投融资服务。支持企业利用 Pre-REITs、类 REITs、持有型不动产 ABS 等工具开展融资，促进与 REITs 衔接转化，助力盘活存量资产。支持政府投资重大基础设施项目以发行 REITs 为导向编制投融资方案，探索财政投入资金的退出路径。鼓励原始权益人将 REITs 回收资金优先用于本市项目建设，并将其孵化培育为 REITs 后期扩募的标的资产。（责任单位：市地方金融管理局、天津证监局、市发展改革委、市财政局）

四、加强宣传引导和业务培训

（九）加大宣传推广力度。举办 REITs 专题论坛、研讨会、新闻发布会等活动，深化品牌会议影响力，宣传天津支持 REITs 发展的政策措施和成功案例，引聚业内专家建言献策。对已经成功上市发行的项目，组织开展现场观摩活动，加强学习交流和经验互鉴，

提升直观感受度。用好官方网站、社交媒体等宣传平台，及时发布 REITs 工作重要进展信息，提高社会关注度和参与度。（责任单位：市发展改革委、天津证监局、市地方金融管理局）

（十）开展常态化培训。常态化组织开展 REITs 项目培训活动，邀请国家发展改革委、中国证监会、沪深交易所及业内相关中介机构专家授课，深入讲解常态化发行的条件要点、申报要求、审核标准，为意向发行企业做好指导服务。（责任单位：市发展改革委、天津证监局、市地方金融管理局）