

# 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

为进一步支持我市保障性租赁住房项目主体（以下简称申请主体）申报发行基础设施领域不动产投资信托基金（以下简称保租房 REITs），优化营商环境，推进保租房 REITs 发展，制定本指引，对涉及住房建设领域的相关事项办理提供具体指导。

## 一、适用范围

计划发行保租房 REITs 且已纳入全国基础设施 REITs 试点项目库的储备项目。

## 二、办理事项

申请发行保租房 REITs 涉及的发放保障性租赁住房项目认定书、变更保障性租赁住房项目认定书、出具无异议函、加快房源配租及其他需要住房建设部门协调推动的事项。

## 三、办理指引

### （一）发放保障性租赁住房项目认定书

1. **适用情形。**计划发行项目涉及的底层资产拟作为保障性租赁住房，但未取得保障性租赁住房项目认定书。

2. **申请材料。**按照我市保障性租赁住房项目认定有关规定提交申请材料。

3. **办理流程。**按照我市保障性租赁住房项目认定有关规定进行认定，并出具项目认定书。产权清晰的居住房屋项目，

自项目受理之日起十五个工作日内出具保障性租赁住房项目认定书；城中村房屋改造项目，自项目受理之日起三十个工作日内出具保障性租赁住房项目认定书。

## **（二）变更保障性租赁住房项目认定书**

**1. 适用情形。**计划发行项目涉及的底层资产已取得保障性租赁住房项目认定书，但产权单位或者运营管理机构需进行变更。

**2. 申请材料。**原项目认定书、当事人身份材料以及事项变更佐证材料。

**3. 办理流程。**申请变更事项依据充分，原项目认定书为区政府出具的，由区住房建设部门受理、审核后提请区政府，自受理之日起五个工作日内重新出具项目认定书；原项目认定书为市住房建设部门出具的，由区住房建设部门受理、审核后报请市住房建设部门，自受理之日起五个工作日内重新出具项目认定书。

## **（三）出具对项目以 100%股权转让方式发行保租房 REITs 的无异议函**

**1. 适用情形。**申请发行保租房 REITs 的底层资产存在资产处置限定条件或者特殊规定约定，且市发展改革部门已受理发行申报的项目。

**2. 申请材料。**经市政府审定同意发行保租房 REITs 的项目需提供申请函件、市政府会议纪要或者相关证明材料；其他项目需提供申请函件、已纳入全国基础设施 REITs 试点项目库作为储备项目的佐证材料、土地使用权出让合同或者土

地划拨决定书、涉及资产处置限制的相关规定或协议、REITs 产品总体架构及交易过程说明以及对底层资产以 100%股权转让发行保租房 REITs 不涉及分割转让或者分割销售且继续作为保障性租赁住房运营管理并接受监管的书面承诺。

### **3. 办理流程**

#### **（1）市政府审定同意发行的项目**

申请主体将申请材料递交至市住房建设部门收文窗口（深圳市福田区振兴路 1 号住建科研楼附楼 1 楼信访室，下同）。市住房建设部门自受理之日起三个工作日内出具无异议函。

#### **（2）其他项目**

申请主体将申请材料递交至市住房建设部门收文窗口。市住房建设部门自受理之日起十个工作日内，组织对项目以 100%股权转让方式发行保租房 REITs 的可行性进行研究后出具书面意见。书面意见中明确，在不涉及对保租房进行分割转让或者分割销售且继续作为保障性租赁住房运营管理并接受监管的条件下，对底层资产以 100%股权转让方式发行保租房 REITs 是否有异议。市住房建设部门可以根据项目情况报请市政府审定后出具意见，出具意见时间以市政府审定时间为准。

#### **（四）加快房源配租**

**1. 适用情形。**申请发行保租房 REITs 的底层资产属于政府组织配租的保障性租赁住房且已纳入我市住房发展年度实施计划中的年度供应计划（未纳入年度供应计划的，在申

请函件中明确申请纳入年度供应计划），项目房源尚未配租运营或者房源配租后因部分房源空置需要加快房源配租以满足发行出租率要求。

**2. 申请材料。**申请函件、已纳入全国基础设施 REITs 试点项目库作为储备项目的佐证材料、作为底层资产的房源基本信息（包括所在项目名称、地址以及保租房 REITs 发行对出租率和配租时间安排的要求）。

**3. 办理流程。**申请主体将申请材料递交至市住房建设部门收文窗口。市住房建设部门受理后，应当组织市、区住房保障部门等单位研究，合理优化配租流程。市、区住房建设部门在合理时间内加快房源配租。属于区住房保障部门配租的房源，市住房建设部门应当加强协调、推进配租。

#### （五）其他事项

**1. 适用情形。**需要住房建设部门支持办理的其他事项。

**2. 申请材料。**申请函件、已纳入全国基础设施 REITs 试点项目库作为储备项目的佐证材料、需要支持办理事项的基本情况。涉及建设工程的，提供该建设工程的相关材料。

**3. 办理流程。**申请主体将申请材料递交至市住房建设部门收文窗口。市住房建设部门受理后组织研究并出具意见。

#### 四、附则

（一）符合规定发行条件的公共租赁住房作为底层资产申报发行保租房 REITs 的项目，有关事项可以参照本指引办理。

（二）本指引由市住房建设局负责解释。