

附件 2

《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 3 号——扩募及新购入不动产（试行）》修订说明

一、修订背景

2025 年 12 月，中国证监会发布《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》（以下简称《商业不动产基金公告》），正式启动商业不动产投资信托基金（以下简称商业不动产 REITs）试点。

为了进一步丰富不动产投资信托基金（以下简称不动产 REITs）业务类型，健全业务规则体系，深圳证券交易所在中国证监会的统一部署下，对《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 3 号——新购入基础设施项目（试行）》进行了修订，并更名为《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 3 号——扩募及新购入不动产（试行）》，进一步明确不动产 REITs 扩募及新购入不动产要求，提升工作质效，促进 REITs 市场健康发展。

二、主要修订内容

本次修订主要包括以下几方面内容：

一是扩充业务指引适用范围。根据《商业不动产基金公告》，将商业不动产 REITs 纳入指引适用范围，调整全文相关表述，包括将“公开募集基础设施证券投资基金”“基础设施基金”“基础设施资产支持证券”“基础设施项目”分别调整为“公开募集不动产投资信托基金”“不动产基金”“不动产资产支持证券”“不动产项目”等。

二是调整购入不动产部分条件。结合前期 REITs 业务实践经验，提高购入不动产项目的灵活性，拟购入的不动产项目原则上与不动产基金当前持有的不动产项目为同一业态、相近业态，互补或者具有运营协同效应。对不动产基金运营业绩不作限制性要求，缩短申请新购入不动产项目的时限要求，原则上从上市之日起提交基金变更注册申请之日起满 12 个月调整为满 6 个月。

三是调整扩募发售阶段战略投资者范围。扩募发售阶段战略投资者原则上限于拟购入不动产项目的原始权益人及其同一控制下的关联方，配售份额、限售期限等要求与首次发售时一致。其中，定向扩募在发售阶段可通过基金份额持有人大会表决引入专业机构投资者。

四是简化业务指引章节设置。将自律监管章节相关内容整合至《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》中，在附则章节明确对不动产基金业务参与人及其人员采取自律监管措施或者纪律处分的适用情形。