

关于《公开募集不动产投资信托基金网下投资者管理规则》的说明

为深入贯彻党的二十届三中、四中全会和中央经济工作会议会议精神，落实新“国九条”以及“1+N”政策体系要求，衔接配套《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》，持续强化公开募集不动产投资信托基金（以下简称不动产基金）网下投资者自律管理，规范投资者参与不动产基金网下询价和认购行为，维护不动产基金定价和发行秩序，中国证券业协会（以下简称协会）对《公开募集基础设施证券投资基金网下投资者管理细则》（以下简称《管理细则》）进行修订，起草形成《公开募集不动产投资信托基金网下投资者管理规则》（以下简称《不动产基金管理规则》），现将起草情况说明如下。

一、起草背景

2021年1月，为保障基础设施领域不动产投资信托基金业务试点顺利开展，做好制度供给，协会制定发布《管理细则》，对基础设施基金网下投资者实施自律管理。为配合商业不动产投资信托基金试点，按照网下投资者统筹管理的原则，参照《首次公开发行股票网下投资者管理规则》规定的自律措施类型、裁量标准和实施程序，结合不动产基金业务品种的特点和近年来自律管理工作实践，协会起草形成《不动产基金管理规则》。通过完善不动产基金网下投资者注册条件，对投资者行为规范提出更高要求，优化自律管理措施，

旨在进一步提高不动产基金网下投资者参与网下询价和认购业务的能力和水平，促进不动产基金市场高质量发展。

二、主要修订内容

《不动产基金管理规则》共六章三十五条，主要修订内容包括：

一是拓宽适用范围。规则适用范围由基础设施领域不动产投资信托基金扩大至商业不动产投资信托基金，网下投资者参与询价和认购的投资范围随之扩大，因此，《不动产基金管理规则》同步作名称适应性调整。

二是强化网下投资者注册管理。网下投资者注册类型调整为证券公司、基金管理公司、保险公司以及前述机构资产管理子公司、商业银行、政策性银行、理财公司、期货公司、信托公司、财务公司、合格境外投资者、符合一定条件的私募基金管理人以及其他中国证监会认可的专业机构投资者。全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等可根据有关规定参与商业不动产投资信托基金网下询价与认购。注册条件方面，机构投资者的设立时间、持续经营年限、资产规模等要求维持不变。同时，参照《首次公开发行证券网下投资者管理规则》，结合商业不动产投资信托基金业务特点，从信用记录、研究定价能力、合规风控水平、风险承受能力、业务独立性、通讯设备管控、内部问责和薪酬绩效约束等方面，对投资者提出了明确要求。

三是加强网下投资者适当性管理。与《首次公开发行证券网下投资者管理规则》保持统一，明确网下投资者或者其

管理的配售对象发生重大事项的，应当及时履行报告义务。通过定期开展适当性自查，及时出清不适宜参与不动产基金网下询价和认购业务的投资者和相关投资账户，实现对网下投资者及其管理配售对象的常态化、动态化管理。

四是压实基金管理人、财务顾问执业责任。强调基金管理人和财务顾问应各司其职、勤勉尽责，共同做好网下投资者参与不动产基金网下询价和认购业务的核查和监测工作。优化资产规模核查口径，由询价首日前第五个工作日调整为询价首日前第三个工作日，对基金管理人、财务顾问的核查工作提出更高要求，进一步压实核查把关责任。

五是坚持惩教结合，严厉打击网下违规行为。对于年内首次违规和多次违规采取梯次处理措施，年内首次出现违规行为且情节相对较轻的，通过加强教育培训，要求其主动掌握监管要求、规范询价行为；对于违规情节较重或者多次发生违规行为的，从严采取资格限制措施，并将书面自律措施、纪律处分实施情况向行业公开。综合运用多种方式，对基金管理人、财务顾问及其工作人员加强自律管理，切实贯彻严监严管的工作要求。

六是明确投资者分类管理机制。根据自律管理实践工作需要，明确可根据网下投资者及其管理的配售对象业务类型、业务开展情况、人员队伍建设情况、合规风控情况和监管评价等，对网下投资者、配售对象实施分级分类自律管理，强化执业声誉约束，打造高质量不动产基金网下投资者队伍。

七是解释以及实施时间。明确本规则自发布之日起施行，本规则实施前已注册的网下投资者及其管理的配售对象，可按原业务权限依照本规则规定参与不动产基金网下询价和认购业务。《公开募集基础设施证券投资基金网下投资者管理细则》《关于期货公司资管产品参与公开募集基础设施证券投资基金网下询价和申购有关注册事项的通知》同时废止。