

能源公募 REITs 跨区域配置与政策适配性研究

于炎炎

英大基金管理有限公司，北京 100020

DOI:10.61369/ER.2025050001

摘 要： 能源公募 REITs 作为基础设施领域的重要金融创新工具，其跨区域配置特性呈现出独特的价值特征。在 "双碳" 目标背景下，我国能源结构转型加速推进，不同区域间的资源禀赋差异和政策导向分化，为 REITs 资产组合的跨区域布局提供了现实基础。跨区域配置能够有效分散单一市场风险，优化资产组合收益结构，但同时也面临区域政策差异带来的运营挑战。从国际经验来看，成熟市场的能源 REITs 普遍采用多元化地域布局策略，通过合理配置不同政策环境下的基础设施资产，实现风险对冲和稳定收益。当前我国能源公募 REITs 尚处发展初期，探索跨区域配置与政策环境的适配关系，对于完善市场机制具有重要意义。

关 键 词： 能源公募 REITs；跨区域配置；政策适配性

Research on Cross regional Allocation and Policy Adaptability of Energy Public REITs

Yu Yanyan

Yingda Fund Management Co., Ltd. Beijing 100020

Abstract： Energy public REITs, as an important financial innovation tool in the infrastructure field, exhibit unique value characteristics in their cross regional allocation. Against the backdrop of the "dual carbon" target, China's energy structure transformation is accelerating, and the differences in resource endowments and policy orientations between different regions provide a realistic foundation for the cross regional layout of REITs asset portfolios. Cross regional allocation can effectively diversify risks in a single market and optimize the return structure of asset portfolios, but it also faces operational challenges brought about by regional policy differences. From international experience, energy REITs in mature markets generally adopt a diversified regional layout strategy, which achieves risk hedging and stable returns by reasonably allocating infrastructure assets under different policy environments. At present, China's energy public REITs are still in the early stages of development. Exploring the adaptation relationship between cross regional allocation and policy environment is of great significance for improving market mechanisms.

Keywords： energy public REITs; cross regional configuration; policy adaptability

引言

能源公募 REITs 的跨区域发展需要解决政策环境差异带来的运营适配问题，各地区在能源价格形成机制、环保标准执行力度、土地审批流程等方面存在显著区别，直接影响 REITs 底层资产的运营效率和现金流稳定性。研究跨区域配置与政策适配性的内在关系，可为产品设计提供理论支撑。

一、公募 REITs 的特征

公募 REITs 具有收益稳定、强制分红和专业管理的核心特征。产品要求将 90% 以上可分配收益定期分配给投资者，形成稳定的现金流回报机制。基础资产限定为运营成熟的优质不动产

目，包括基础设施、商业地产等具备持续经营能力的资产类别。采用 "公募基金 + 资产支持专项计划 + 项目公司" 的三级架构设计，实现资金募集与资产运营的专业化分工。产品在证券交易所公开交易，为投资者提供流动性保障^[1]。由专业管理机构负责资产运营维护，投资者无需直接参与项目管理。采取封闭式运作模

作者简介：于炎炎（1975.06-），女，汉族，吉林省海龙县人，工商管理硕士，从事能源公募 Reits 投资与资产管理工作。

式，在保持资产完整性的同时，通过二级市场交易实现投资退出^[2]。



图1 公募 REITs 的特征

二、能源公募 REITs 跨区域配置的现状

当前我国能源公募 REITs 的跨区域配置呈现初步发展态势，在跨区域配置的市场现状方面，部分产品已尝试布局不同省份的能源资产，形成区域互补的投资组合。跨区域配置面临显著的地域差异问题，各地区在资源禀赋、电价政策、环保标准等方面存在明显差别^[3]。监管问题构成重要制约因素，不同省份的项目审批流程和监管要求尚未统一，增加合规成本。信息不对称现象较为突出，异地项目的运营数据和地方政策变动难以及时获取，影响投资决策。这些因素共同导致当前能源 REITs 仍以单一区域配置为主，跨区域发展进度相对缓慢^[4]。

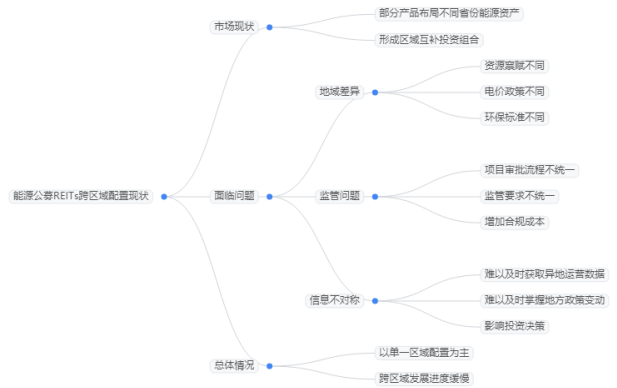


图2 跨区域配置现状

三、能源公募 REITs 跨区域配置的优化策略

（一）基于区域能源特点的配置优化

能源公募 REITs 需建立科学的区域评估体系，重点考量各地区的资源禀赋特征和能源结构特点。在电力需求旺盛区域配置调峰电源项目，在可再生能源富集区布局风电光伏资产，形成优势互补的资产组合^[5]。针对不同区域的气候条件和用能特性，优化项目类型选择和容量配比。建立区域能源供需分析模型，动态评估各区域电力市场的发展潜力。通过差异化区域配置实现资产组合的自然对冲，平抑单一区域市场波动风险^[6]。

（二）跨区域协同发展的配置模式

构建区域协同配置框架，实现不同省份能源项目的互联互

补。探索建立跨省域能源资产包，通过电网联络线实现电力互济。设计东西部能源项目组合方案，发挥西部资源优势和东部市场优势^[7]。推动建立区域间运营管理协同机制，实现运维资源的共享和优化配置。开发区域协同效益评估工具，量化跨区域配置带来的运营效率提升和价值创造。建立跨区域应急响应联动体系，提高整体运营可靠性。

（三）应对地域政策差异的配置调整

建立政策差异评估矩阵，系统分析各地区在电价机制、环保标准等方面的政策特点。制定灵活的区域配置策略，根据政策变化动态调整资产地域分布。构建政策敏感性分析模型，评估不同政策情景下的投资回报变化^[8]。建立政策跟踪监测机制，及时掌握各区域政策调整动向。开发政策风险对冲工具，通过多样化区域配置分散政策变动风险。建立政策适配性评估体系，确保项目选择与当地政策环境相匹配^[9]。

（四）利用大数据的跨区域精准配置

构建能源 REITs 大数据分析平台，整合各区域能源市场运行数据。开发智能选址决策系统，利用机器学习算法优化项目区域分布。建立跨区域能源资产绩效数据库，支持配置方案的持续优化。运用数据可视化技术，直观展示不同区域资产的运营表现。开发预测分析模型，预判各区域能源市场发展趋势。建立实时监测系统，动态跟踪跨区域资产运营状态。通过数据驱动决策，提高跨区域配置的科学性和精准度^[10]。

表1 大数据的跨区域配置

措施	具体做法
数据整合	构建大数据分析平台整合区域能源市场数据
选址优化	开发智能选址系统用算法优化项目分布
方案优化	建立绩效数据库支持配置方案优化
数据展示	运用可视化技术展示资产运营表现
趋势预判	开发预测模型预判市场趋势
状态跟踪	建立实时监测系统跟踪资产状态
决策提升	数据驱动提高配置科学性与精准度

四、能源公募 REITs 跨区域配置与政策的适配性策略

（一）现有政策对跨区域配置的支持

国家发改委和证监会的政策文件为能源公募 REITs 跨区域配置提供了制度基础。基础设施 REITs 试点政策明确将能源基础设施纳入试点范围，允许跨区域资产组合。电力体制改革政策推动跨省区电力交易机制建设，为不同区域能源项目协同运营创造条件。区域协调发展战略鼓励跨省区基础设施互联互通，支持能源项目协同布局。财税政策对 REITs 产品实行税收中性原则，降低跨区域配置的税务成本。绿色金融政策对符合条件的新能源项目给予融资支持，促进可再生能源跨区域发展。电力现货市场建设政策为跨区域电力资源配置提供了市场化平台^[11]。

（二）制定适配跨区域配置的政策建议

建议建立跨区域项目审批协调机制，简化备案流程。完善电力跨省交易制度，明确输电费用分摊规则。统一环保监管标准，

建立区域互认机制。优化税务处理政策，对跨区域配置给予税收中性安排。制定专门的资产评估指引，解决跨区域项目估值标准差异问题。建立区域政策协调平台，促进各省监管标准趋同。完善信息披露要求，增强跨区域项目透明度。

（三）政策引导下的跨区域配置创新

在政策支持下探索新型跨区域合作模式。开发区域联动的资产包产品设计，实现政策红利的充分利用。创新交易结构安排，通过特殊目的载体实现跨区域资产整合。建立政策套利分析框架，优化区域配置策略。设计适应不同政策环境的治理结构，提高管理效率。开发政策风险对冲工具，降低区域政策变动影响。探索跨区域电力金融产品，增强资产流动性^[12]。

（四）跨区域配置与政策动态适配机制

构建政策变化预警系统，及时识别政策调整信号。建立政策影响评估模型，量化分析政策变动对资产组合的影响。开发动态配置调整工具，实现资产组合与政策环境的实时适配。完善政策沟通渠道，保持与各区域监管部门的常态化交流。建立政策情景

模拟系统，预判不同政策走向下的最优配置方案。定期更新区域政策数据库，为决策提供及时参考^[13]。

表2动态适配机制

机制维度	具体措施
预警	构建政策变化预警系统
评估	建立政策影响评估模型
适配	开发动态配置调整工具
沟通	完善与监管部门政策沟通渠道
模拟	建立政策情景模拟系统
数据	定期更新区域政策数据库

五、结束语

能源公募 REITs 跨区域配置需建立，在对各地政策环境的深入理解基础上。科学的区域组合策略能有效提升资产抗风险能力，促进市场健康发展。随着政策协调机制不断完善，跨区域配置将展现更大价值空间，为投资者创造稳定回报。

参考文献

[1] 彭雅. 基础设施公募 REITs 模式在清洁能源企业的应用研究 [D]. 贵州财经大学, 2024.
[2] 郭欣成. 清洁能源公募 REITs 产品结构和融资风险研究 [D]. 广西大学, 2024.
[3] 包春青. 清洁能源 REITs 融资动因及效果研究 [D]. 兰州财经大学, 2023.
[4] 王梓洋; 杨超. 基于不同底层资产特征的基础设施公募 REITs 税收处理分析 [J]. 财政监督, 2024(03): 93-99.
[5] 马雪泉. 如何利用公募 REITs 促进政府融资平台转型 [J]. 中国总会计师, 2023(09): 68-71.
[6] 王甲同. 扩募是公募 REITs 生命力的体现 [J]. 金融会计, 2023(08): 46-51.
[7] 张宝珠; 何召滨. REITs 产品如何助推电力企业高质量发展? ——以国家电投 REITs 实践为例 [J]. 管理会计研究, 2022(06): 30-43.
[8] 陈鸿祥. 中国公募 REITs 的经济逻辑与演进安排 [J]. 地方财政研究, 2022(08): 90-100.
[9] 刘浩; 杜冠超; 褚喆盟; 陈刚华; 刘洋. 基础设施 REITs 模式在高速公路领域应用的研究 [J]. 交通财会, 2022(04): 11-16.
[10] 严婷婷; 庞靖鹏; 罗琳; 郭姝姝. 加快推进水利领域不动产投资信托基金 (REITs) 试点对策及建议 [J]. 中国水利, 2022(06): 60-62.
[11] 王羽佳; 杨宇桀; 姚卓; 卢泉. 绿色金融对我国碳排放强度的影响 [J]. 河北农业科学, 2024(06): 1-6
[12] 章天浩. “双碳”背景下四川省水电外送工程的问题分析和建议 [J]. 中国工程咨询, 2024(12): 97-101.
[13] 杨梅; 陈磊. 建筑企业参与新能源基础设施公募 REITs 的融资风险研究 [J]. 建筑经济, 2024(07): 12-18.