# REITs在中国的发展探析

来源：网络 作者：梦里花开 更新时间：2023-12-30

*摘 要 分析 了REiTs（房地产投资信托基金）的特性，并结合我国房地产业的现状，提出在我国 发展 REITs是必然的，它既有利于房产商，也有利于国家、中小投资者，是一个实现共赢的举措。文章进一步分析了在我国实现REITs的瓶颈以及解决方案...*

摘 要 分析 了REiTs（房地产投资信托基金）的特性，并结合我国房地产业的现状，提出在我国 发展 REITs是必然的，它既有利于房产商，也有利于国家、中小投资者，是一个实现共赢的举措。文章进一步分析了在我国实现REITs的瓶颈以及解决方案。

关键词 房地产 投资基金 信托业

中图分类号 F830.8 文献 标识码 A

在国家对房地产业加强宏观调控下，房地产业急需新的融资途径，REITs成了人们关注的焦点。本文从另一个的视角分析了REITs在我国发展的必要性以及如何将其在我国推广。

1 REITs的特性

REITs（Real Estate Investment Trusts，简写为REITs），可译为房地产投资信投基金或房地产投资信托，这种投资实际上是一种证券化的产业投资基金，按照聚池管理（Pooling Management)的原理成立，通过发行股票（基金单位），汇集公众投资者资金，由专门投资机构经营管理，通过选择不同地区、不同类型的房地产项目进行投资组合，将投资综合收益按比例分配给投资者。REITs具有以下特点：①专家管理。REITs将投资者的资金聚集成一股大的基金，由专家对基金进行管理，通过专业操作，提高资金的盈利能力；②可流动性。REITs是证券化的产业基金，持有者可以将受益凭证在市场上进行转让流通。上市的REITs可以在证券交易所自由交易。未上市的REITs的信托凭证一般情况下也可以在柜台市场进行交易流通；③收益高。REITs净收益的90％以上都必须以分红的形式返还投资者，委托手续费仅占很小一部分，此外有很多税收优惠。在美国，REITs的收益率基本上都达到7.3％，比美国国债高出350个基点；④分散风险。可以通过对不同地区、不同地产商进行投资，利用组合优势分散风险。

美国的REITs可以分为私募REITs、不上市的公募REITs、上市流通的公募REITs，其中2/3以上的REITs上市流通。

上市REITs的操作流程如下：

募资（个人投资者和机构投资者）→专业管理机构进行管理→选择优质商业物业购买→投资者分红→证券交易所上市。

从REITs的操作流程，我们可以看到这一过程涉及到中小投资者、机构投资者、专业管理机构、优质商业物业、证券交易所。中小投资者和机构投资者是市场的资金供给者，专业管理机构是融通资金的中介机构，优质的房地产商是资金的需求者，规范的证券交易所等交易市场是REITs的流通渠道。

2 在我国发展REITs的必要性 由附图可见，美国REITs的收益率远远高于S&P500的收益率。此外，由于投资者的收益主要源自REITs所持有房地产的定期租金、抵押贷款利息等稳定的收入，因此REITs的现金流较为稳定，波动性小。β系数是衡量投资工具的波动性与某一标准指数的波动性的相对值。1972～202\_年中美国REITs的β系数平均为0.56，这表明REITs的波动性只有S&P500的0.56。而且，REITs与股票市场相关度也很低，“1991～202\_年，美国REITs和S&P500指数相关性只有0.26％。”在我国股市持续低迷的情况下，REITs为广大投资者提供了一个优越的投资工具。④对于国家，REITs可以促使房地产投机者向投资者转变，使房地产业能够健康的发展。其一，REITs不仅是提供开发商资金，还要直接参与具体的项目的管理，由有经验的专业房地产管理人员对开发的项目进行监管、对经营管理提出意见，提高项目的质量。其二，REITs的收入，主要通过拥有成熟物业，以收取租金作为主要收入来源；另外有较小部分用于房地产的抵押贷款以利息作为主要的收入来源，相对稳定。这是一种长期、稳定、高收益的投资方式。其三，REITs在很长的期限里，每年都必须将大部分收益进行分配，可以促使短线的投机向长线的投资转变。在我国，房地产业正处在发展阶段，由于房地产业的巨额利润，吸引了一些投机者通过短线操作，倒卖房地产赚取差价，这些非真实的需求会畸形地拉高房地产的价格转变成房地产的泡沫，不利于我国房地产业的健康发展，也会给我国的稳定带来不利的 影响 。我国目前的信托产品较短，一般期限为1～3年，而且只是提供资金，不参与具体的项目管理，相对来说，REITs可以促使资金真正投向房地产业，促使房地产业健康的发展。

3 REiTs在我国的 发展 途径

3.1 REITs实现共赢的关键——完善法规，加强监管

能够实现共赢是REITs的一大优势。如何能使REITs在我国的推行中充分实现这个优势，关键就在于完善法规，加强监管，而不是在于税收优惠。根据我国1999年证券法，证券只包括股票及债券，不像美国证券概念涵盖从股票、债券到票据、投资合同等极为广泛的范畴，上市REITs存在 法律 真空。我国 目前 的信托产品缺乏有效的监管，对于房地产商也没有严格的信息披露制度，在独立董事、公司治理方面也没有要求，相对于美国的REITs而言，缺乏规范和有力的监管。这容易使REITs的经营脱离正常的轨道，很有可能会变成 中国 的第二个股市，成为房地产商圈钱的工具，损害中小投资者的利益，也不利于房地产的健康发展。因此，在我国打造REITs，当务之急就是要健全法规，加强监管。

3．2 REITs在我国推行存在的一些 问题

（1）税收优惠问题。国外的REITs可避免双重收税，这和我国目前《税法》的规定有冲突。我国现在的房地产业是高利润的行业，房地产开发商在房价快速上升中获得了巨额利润，而中小投资者却不能进入这个需要巨额资金的投资领域。因此REITs税收优惠目标是保护广大投资者，让他们能分享房地产业增值带来的收益。

（2）中国房地产的产权问题。REITs通过发行凭证，将房地产的所有权分割给众多的投资者，投资者可以将凭证进行转让，但是我国现行法律对房地产产权转让规定只能进行整体转让，而不能分割转让。此外，我国目前房地产产权的登记程序很复杂，大大增加了运作成本，降低了REITs的效率。

（3）缺乏专业的信托机构。REITs应当由信托投资公司经营，要直接参与具体项目的开发、利用、经营等各方面，需要较强的专业知识和技能。我国目前的信托机构不具备这样的专业能力，而具有这种专业能力的房地产公司受到法律的限制，不能成为REITs的受托人。

4 在我国推行REITs的政策建议

4．1 完善相关的法律，出台《产业基金法》，对REITs的设立、投资方向、收入分配进行具体的规定

（1）设立条件。①为防止股份过于集中，规定不能由5名以下股东合计拥有50%以上的股份。②REITs信托机构财务状况必须良好，可以参照美国和日本对公司的净资产和盈利情况做出限制。③董事会由投资人选举产生，董事会大部分成员为独立董事。

（2）投资方向。规定至少总投资的７５％是投资在房地产业，７５％以上的资产由房地产抵押票据、现金和政府债券组成，至少是总收入的７５％来自于租金收入或者不动产抵押贷款的利息收入和房地产销售所得等，严格禁止资金拆借。这项限制可以约束信托机构的投资行为，使信托资产的大部分投入到房地产业，避免短期投机行为，降低经营风险，促进房地产业的健康发展。

（3）收益分配。REITs的收益90%要分给投资者。不对REITs进行双重征税，只对投资者个人征税。但是税收优惠有前提，尽量防止信托机构任意炒作不动产或将资金拆出，以保证投资收益大部分落实到投资人手里。

（4）修改税法有关规定，允许税收优惠。明确规定信托投资项目不属于应税财产，信托机构免交所得税，营业税享受优惠税率。税收优惠的重要前提是，每个 会计 年度纳税所得的９０％以上当作红利分配给股东。另外，股东人数必须大于5人，否则不能享受税收优惠，保证投资收益归广大投资者。

（5）产权问题。简化当前的产权转移手续，明确房地产产权可以分开转让，制定具体的操作程序。为提高REITs的运行效率提供一个良好的法律环境。

4．2 培养专业的信托机构

REITs需要专业的房地产信托机构，它由经验丰富的房地产经营管理专家组成，他们对房地产市场很了解，能够识别成熟的房地产物业，挑选优质的房地产物业，对项目的开发、以及后续的经营管理都很擅长，这是REITs实现共赢不可或缺的。我国可以将优秀的房地产经营管理公司转变为信托机构，允许他们成为REITs的受托人。

4．3 建立发达的房地产信托产品的二级市场

REITs期限很长，具有强流动性的REITs对投资者更有吸引力，可以满足投资者临时需要变现的要求。美国大约有2/3的REITs在国家级的股票交易市场上市，我国目前的信托产品流动性要比国债、证券投资基金差很多。我国可以通过建立监管完善的房地产信托产品二级市场，进而提高REITs的流动效率，降低交易成本。

4．4 加强监管

我国目前的信用环境不是很理想，加上我国房地产业正处在发展阶段，很多方面还不规范，也存在一些违规行为，广大中小投资者处于信息不对称的弱势，加强监管对保护中小投资者的利益有着重要意义。因此，要严格按照法律规定约束信托投资机构、房地产商的行为，执行信息披露制度，要求披露季度、年度财务报告及相关表格。对于违规拆借资金、投资方向超出业务范围的信托投资机构，要依法进行整治。

参考 文献

1 朱善利.中国基金投资市场——现状、问题与展望[M].北京： 经济 科学 出版社，202\_

2 张永岳,陈伯庚.新编房地产经济学[M].北京：高等 教育 出版社，1998

3 特瑞斯·M·克劳瑞特, G·斯泰西·西蒙·龙奋杰, 李文诞译.房地产 金融 ：原理和实践[M].北京：经济科学出版社，202\_

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！