# 中国发展房地产信托投资基金的思考

来源：网络 作者：水墨画意 更新时间：2024-01-12

*[摘要] 中国 发展 房地产投资信托基金具有可行性，但中国发展房地产投资信托基金缺乏有力的 法律 保障，缺少对房地产信托的税收激励政策及相应人才的缺乏，在一定程度上妨碍了房地产投资信托基金的发展。因此，健全中国房地产投资信托基金有关法律法规...*

[摘要] 中国 发展 房地产投资信托基金具有可行性，但中国发展房地产投资信托基金缺乏有力的 法律 保障，缺少对房地产信托的税收激励政策及相应人才的缺乏，在一定程度上妨碍了房地产投资信托基金的发展。因此，健全中国房地产投资信托基金有关法律法规，完善其组织形式并加强管理非常重要。

[关键词]中国；房地产信托投资基金；可行性

一、 目前 中国房地产业 金融 现状

二、中国发展房地产投资信托基金的可行性分析

1．在中国近4万亿元的居民金融资产中，储蓄存款占70％左右，居民金融资产膨胀和投资渠道不畅的矛盾，已成为中国金融领域的一大主要矛盾，这一矛盾也是冲击市场的不稳定因素，如不加以解决，就有可能使中国经济的高速增长遇到阻碍。同时，房地产贷款的严加控制与蓬勃兴旺的房地产行业巨大的资金需求也形成了一大矛盾。房地产投资信托基金的设立和发展则可使房地产企业在银行贷款之外找到一个新的融资途径，同时也为居民大量金融资产投资提供了多元化的选择，有助于化解上述两大矛盾，从而推进中国的金融改革和金融创新。

2．中国发展房地产投资信托基金有利于推进 现代 企业制度的完善，规范信托投资公司和基金管理公司的运营。信托基金作为一种产权形式，是一种集合投资制度，这一性质要求其必须在充分保护投资者的前提下，将投资收益放在首位。在中国的市场经济建设中，信托基金的设立已不仅仅是一种金融投资工具，它对于被投资企业及相关行业而言，担负着推进现代企业制度的形成、推动企业股份改造的创新作用，它真正形成了对企业的产权约束和管理约束，对于所投资企业促进合理经营，转换经营机制，强化资金的高效运用意义重大。

3．房地产投资信托基金具有分散投资，降低风险的基金特点，不会对一个企业投入大量的资金以至取得控股地位，它作为小股东必然更加关注企业的规范化运作，从而对房地产企业的运行起到外部监督的作用。同时，可以优化房地产行业内部结构。房地产投资信托基金在利润的驱动下将把资金投向具有一定潜力的房地产企业及项目，从而促进房地产企业的优胜劣汰和房地产项目的优化。在基金支持下还可以通过兼并、收购等手段加快同行业企业间的联合，有利于房地产产业大型企业集团的出现，实现资源的优化配置。

4．中国发展房地产投资信托基金有助于民间的非法集资、地下基金等组织走上正轨。大量的民间金融资产需要寻找出路，但由于缺乏良好的投资途径而导致非法集资，地下“标会”、地下基金、地下钱庄等不规范的委托理财以及各种炒买炒卖现象盛行，由于其一般数额巨大，并涉及千家万户直接的经济利益，引发许多纠纷乃至重大的金融犯罪案件，形成一大 社会 问题 ，直接影响社会的稳定。而房地产投资信托基金的运营管理是在产权明晰、财务健全、运作透明的条件下进行的，并且管理、运营和保管三权分立，从制度上杜绝了非法操作的可能性。而其良好的保值增值特点有利于引导民间资金脱离地下运营的投资轨道。 综上所述，建立和发展具有中国特色的规范的房地产信托基金不仅是适时的，可能的，而且是十分必要的。

三、中国发展房地产投资信托基金面临的障碍

2．中国房地产信托难以获得税收优惠。在美国，房地产投资信托基金得以发展的根本原因是其能够享受税收优惠，美国税法规定，房地产投资信托基金的房地产资产属于免税资产。同时为了避免双重征税，房地产投资信托基金作为人的集合也不存在公司税的问题。而目前中国法律尚未对信托收益的税收方面作出明确的规定，缺少对房地产信托的税收激励政策，无法促进房地产信托的快速发展。

3．中国现有的“资金信托管理办法”中有关资金信托计划不得超过(含)200份，且每份和约金额不得超过(含)5万元的限制，也是影响当前房地产信托业务发展的因素之一。众所周知，房地产作为资金密集型企业，其项目开发对于资金的需求是巨大的，因此房地产项目融资数额较大。根据上述规定，仅靠房地产信托资金远远无法满足房地产项目的资金需求。可见，在现阶段法律环境中，房地产信

托资金还不能成为房地产融资的有效工具，进而也无法在房地产金融体系中处于主导地位。

4．缺乏专业人才运作房地产投资信托基金。房地产基金的成功运作，需要大量包括基金管理、投资分析、财务顾问、房地产开发及 研究 及评后审计等方面的专业人才甚至是既懂房地产专业知识，又掌握投资银行业务和相关法律法规的通才。而现阶段国内能够符合这些条件的人才并不多，基金管理人员往往擅长单一的专业领域，很难适应大规模房产投资基金的经营运作，所以发展中国房地产投资基金迫切需要更多相关专业人才。

四、发展中国房地产投资信托基金的设想

1．法制环境的建设。由于目前中国尚未出现真正的房地产投资信托基金，另外房地产信托的投资形式也存续时间较短。现阶段一方面加强对房地产投资信托 理论 的研究探索，制定出适合中国运行并发展的房地产投资信托基金理论依据。另一方面应尽快建立一套规范房地产投资信托基金的法律体系，使其有法可依。应进一步完善《公司法》和《信托法》、《投资基金法》，并专门针对投资基金的设立、发展、经营、退出等运作流程制定出切实可行的实施细则，使中国的房地产投资信托基金在成立之初即规范运作，同时随着其业务的快速发展，将做到有法可依、有章可循。另外房地产投资信托基金在税收优惠政策的调整上，可以通过区分收入的不同来源采取不同的征收 方法 。②

3．中国房地产投资信托基金的业务范围。借鉴美国REIT公司的经验，考察中国目前的《证券投资基金管理暂行办法》以及《设立境外中国产业投资基金管理办法》，中国的房地产投资信托基金的业务范围应作如下限制：

(1)以持有、经营、管理收益性物业为主营业务，不得销售持有时间少于3年～4年的物业。

(2)证券投资净额不得超过总资产的10％。

(3)对下属公司(包括参股、控股公司)的股权投资净额不得超过净资产总额的15％～20％。

(4)如果是公司型基金，建议基金公司本身不能经营管理所拥有的物业，必须委托专业的房地产经营管理公司管理，以保障投资者的利益最大化。

(5)对房地产投资净额不得少于总资产的80％。

(6)只能向发放住房抵押贷款或商业抵押贷款的银行或公司购买房地产抵押贷款，不得发放抵押贷款；可以投资房地产抵押贷款支持债券(MBS)，也可以在条件成熟时作为特设机构(SPV)以购买的房地产抵押贷款为基础发行MBS，这种投资也计入房地产投资额中。 5．中国房地产投资信托基金的设立模式。

(1)章程的确立和公布。章程是确定房地产投资信托基金的权利文件，它对基金的存在理由加以说明，申明成立的目的。章程由信托基金的发起人制订，提交首届成立大会通过后，交公证人认可，报政府有关主管部门审查登记，并在指定的媒介上予以公告。它应详尽说明如下 内容 ：基金的名称、经营地址、目的、资本总额、经营人和保管人的名称和职责、基金的受益凭证的发行与转让、基金的投资政策和限制、经营情况的信息披露、 会计 和税收、终止和清盘等。

(2)订立信托契约(契约型房地产投资信托基金)。其包括投资人与管理人签定的委托管理契约、投资人与保管人订立的委托保管契约以及投资人由于购买信托基金受益凭证而形成的契约等。

(3)受益凭证的发行与认购。可以采取公募和私募两种方式，通过募股说明书对于该基金加以详尽的说明。投资者通过购买信托投资公司或基金管理公司发行的受益凭证来实现投资(如果是公司型信托基金，投资者则通过购买公司股份的形式实现)。

(4)信托基金的信息公开披露。管理人对房地产信托基金的投资人情况、基金的运营情况、财务状况、管理人情况、保管人情况、资产净值、变动情况等重要信息必须及时进行公开披露。

(5)受益凭证的购回与转让。一般可由基金公司购回受益凭证使投资人实现退出，如基金上市则可在证券市场上通过交易实现退出。

6．中国房地产投资信托基金的管理模式。建议国家立法机关尽快制定房地产投资信托基金相应的法律、法规和条例细则，对于房地产投资信托基金进行规范管理，并在发行总量上予以宏观控制，设立资质认定制度。由符合条件的信托投资公司或设立专门的房地产信托基金管理公司作为基金的管理人，并指定若干资本金充足、信誉良好的 金融 机构作为基金保管人。同时对于申请基金使用的房地产 企业 设立申请条件。对于信托公司或基金公司的各类专业人才的人数、比例、对外投资的组合比例、投资的决策程序及风险防范机制等也要提出明确要求。

7．对房地产投资信托基金的监管。中国对于房地产投资信托基金的监管主要体现在两方面：一是政府有关主管部门的监管；二是投资人为保障其投资权益的监管。政府有关主管部门的监管除了上述提及的资质认定和提高市场准入门槛等方式外，还可采取制定严厉的处罚措施对基金管理人进行不定期的强制审计，及时发布指导意见等。赋予投资人较大的权利是对房地产投资信托基金进行市场监管的可行 方法 。如投资人对基金管理公司在运用信托资产上的相关限制、对于公开披露信息的要求、查看经营和财务状况的要求，禁止场外交易和关联交易的要求等，经代表一定基金份额投资人同意可以撤换基金经理。

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！