

知外房

ZHIWAIFANG



研究报告

2020 十二月

© ZHIWAIFANG | 2020

作者保留所有权利。未经 ZHIWAIFANG 的明确书面同意，任何人不得对本文档进行复制、发行、转发、分发、传播、销售、出版或用于制作音视频作品。

中国版的房地产投资信托基金（REIT）即将落地

作者：

Victor Chukwuemeka 博士（主任）
ZHIWAIFANG
邮箱：info@zhiwaifang.com

免责声明：本报告由 Zhiwaifang 编撰，仅代表 Zhiwaifang 的观点。Zhiwaifang 是一家涉及产品、金融和经济领域的独立研究咨询公司。虽然 Zhiwaifang 已尽全力确保本文所使用和引用的研究数据真实可靠，但将不对其正确性做任何保证。Zhiwaifang 对任何错误或遗漏不承担任何责任。本报告仅作研究用途，不构成投资建议，亦不用于招揽证券交易或投资交易。

一段时间以来，中国金融界的人士一致认为中国版的房地产投资信托基金（以下简称为REIT）即将到来。许多消息来源也表明，新冠疫情事实上加速了REIT的到来。REIT的交易方式同股票有很多类似之处。但在中国，普通人投资房地产的金融工具中，REIT尚未被包括在内。不过，随着中国版REIT的推出成为热议，似乎预示着中国经济将会有数万亿美元资金的注入。由于新冠疫情爆发并对经济造成了一定的影响，中国加大了刺激消费的力度。随着经济增速降至一段时间以来的最低水平，目前将REIT引入中国金融市场进行试点似乎是一个理想的选择。卖出地方政府债券刺激了消费，而下调关键利率则促进了流动性的增加。

欧美国家的REIT

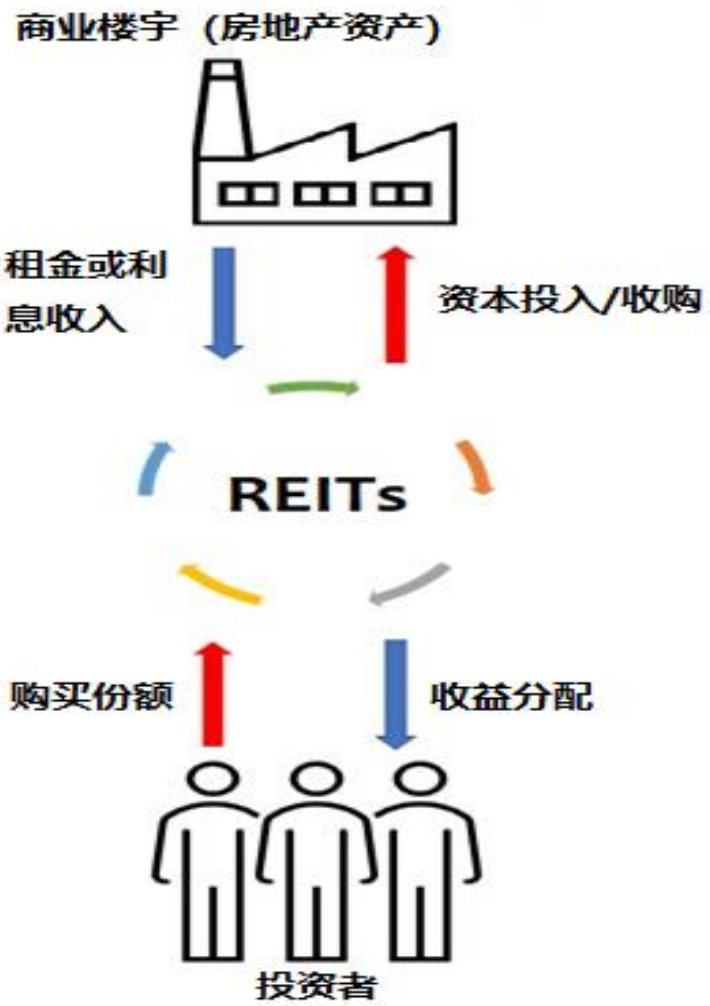
房地产投资信托基金（REIT）是一个投资概念，指的是投资者可以买卖那些持有 房地产等相关资产的基金，而基金则主要通过所持有的这类资产获取收益。REIT 的一些好处在于，它由专业的公司进行管理，参与经营那些有利可图的房地产项目，这往往能为投资者提供稳定的收益流。REIT 可以创建一个风险受到限制的多元化投资组合。REIT 通常能够受益于“资本增值”，即资产价值的上升会带来租金收入的增加。任何个人都可以投资于由大型商业地产构成的 REIT 投资组合，就像他们通过购买股票来投资于其他行业一样。持有 REIT 的个人通过份额净值的增长来获取主要的收益。个人不需要成为任何房产的出资人——这意味着他们无需实际购买房产。

REIT 提供长期投资规划和可预测的收入流。REIT 允许将投资组合分散到公开交易的股票、债券和共同基金。这样，投资者可以保障其资本并获得固定收入，也能确信其投资通常具有很好的增长潜力。

不同种类的REIT

REIT类型	REIT特点
权益型REIT	投资者可以从房产的租金收入中获得股息，如果房产升值，也可以从出售房产的收入中获得资本收益。
抵押型REIT	抵押型REIT直接借钱给房产的业主或贷款给那些使用房产作为担保的借款人。REIT通过贷款的利息获得收益。
混合型REIT	这以上两种类型的结合。在这种情况下，收益来源包括资本收益、收取的租金和贷款利息。

REIT 周期



各种类型的 REIT

REIT 持有的资产类型可以是多元化的。它们可以是办公室、商业零售体、工业或仓库建筑、医院或其他医疗设施、存储场所（通常是大型的）、酒店大楼或多户型公寓。REIT 的资质因国家/地区而异。不过，一般而言，REIT 所持有的资产中必须至少有 75% 是房地产；REIT 的收益至少有 75% 来自租金、抵押贷款的利息或房地产的销售收入；REIT 必须有能力将其收益的一部分作为股息支付给持有其份额的股东；REIT 必须纳税，具体税额取决于所涉及的国家。REIT 必须有管理实体，该管理实体可以是信托机构或是指定董事的董事会；REIT 在成立的当年必须有一定数量的股东（通常为 100 名）。

REIT 可以进行交易，也有不可交易的。以下是每种类型的一些特点。

交易型 REIT	就像股票一样，这种类型的 REIT 可以进行买卖，也可以在公开市场上交易。
非交易型 REIT	此类 REIT 不在官方的证券交易所里进行交易。就收益来源而言，许多此类 REIT 可能更为稳定。与交易型的 REIT 相比，流动性更为有限。非交易型 REIT 的投资者一般是寻求更长期的投资。
私募型 REIT	此类 REIT 不在交易所里进行交易，也不受严格的司法管辖。此类 REIT 的投资者必须是合格投资者（accredited investor）。

以上是对欧美国家 REIT 的简介，而中国版的 REIT 在推出时可能会有自己的流程和规则。REIT 的推出将释放出可用于再投资的资金，并且 REIT 的试点可能会集中在某些领域的项目上。中国版 REIT 的成功推出将为中国经济的发展带来可喜的补充，也将是房地产行业向前发展的积极一步。