



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

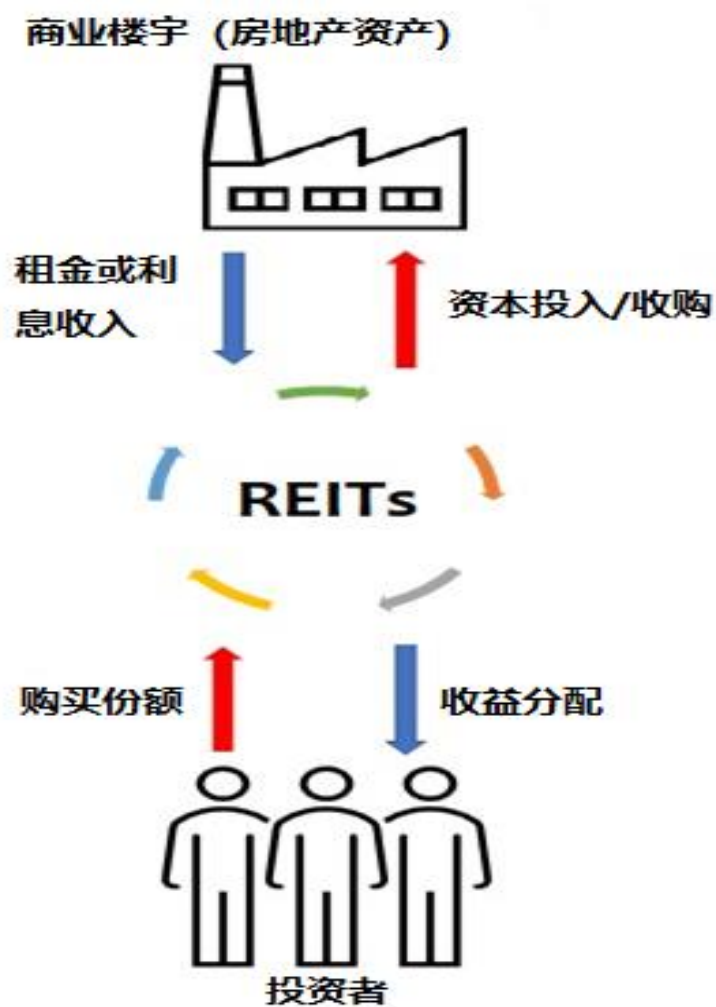
房地产投资信托基金（REIT）是一个投资概念，指的是投资者可以买卖那些持有 房地产等相关资产的基金，而基金则主要通过所持有的这类资产获取收益。REIT 的一些好处在于，它由专业的公司进行管理，参与经营那些有利可图的房地产项目，这往往能为投资者提供稳定的收益流。REIT 可以创建一个风险受到限制的多元化投资组合。REIT 通常能够受益于“资本增值”，即资产价值的上升会带来租金收入的增加。任何个人都可以投资于由大型商业地产构成的 REIT 投资组合，就像他们通过购买股票来投资于其他行业一样。持有 REIT 的个人通过份额净值的增长来获取主要的收益。个人不需要成为任何房产的出资人——这意味着他们无需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

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



预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_388

