

什么是不动产投资信托基金（REITs）？

网址：<https://mp.weixin.qq.com/s/xCKPFZHcx81Milauy3U1QA>

2020年4月30日，中国证监会和国家发展改革委联合发布了《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点相关工作的通知》，标志着境内基础设施领域公募REITs试点正式起步。

2020年8月7日，中国证监会发布《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称《指引》），明确了产品的定义，运作模式和份额发售方式，规范了基金的投资运作。

11月17日，上海发展改革委发布了建立上海市基础设施REITs项目储备库有关工作的通知。

种种迹象表明，公募REITs离我们越来越近了。那么，REITs到底是什么呢？

01

REITs 的概念

不动产信托投资简称REITs，是不动产证券化的一种重要手段。REITs与常见的基金运作模式相似，不同之处在于其**投资的是不动产组合**。REITs最早起源于美国，后发展至日本，新加坡，澳大利亚等国家和地区，诞生至今已有60年。REITs可以投资的不动产种类有很多，像公寓，写字楼，仓库和基建等。需要注意的是，根据《指引》中的要求“**聚焦重点行业。优先支持基础设施补短板行业，包括仓储物流、收费公路等交通设施，水电气热等市政工程，城镇污水垃圾处理、固废危废处理等污染治理项目。**”，**未来将要发布的REITs投资范围暂时不包括住宅及商业地产。**

02

收益

REITs的收益主要来源于**租金和运营投资设施产生的收益**，例如投资者购买的REITs投资了某条高速公路，那过路费就可以算作基金的收益。《指引》中对于收益的解释是“**基金通过资产支持证券和项目公司等载体(以下统称特殊目的载体)取得基础设施项目完全所有权或经营权利；基金管理人主动运营管理基础设施项目，以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的**”。

03

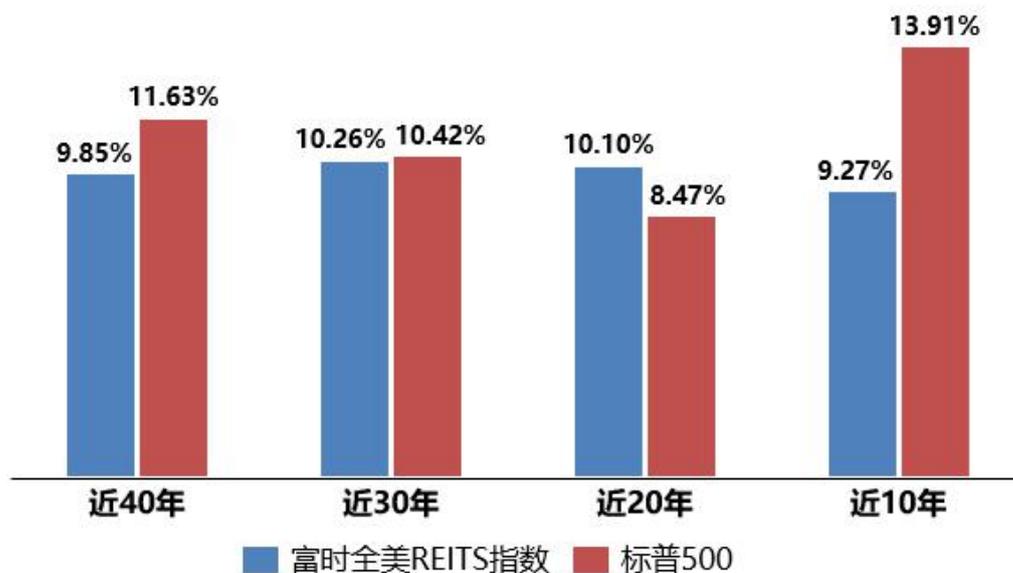
为什么要投资 REITs?

不动产本身有抗通胀的性质。如果REITs投资的是优质的不动产，那么其收益会随着经济发展及通胀水平的增长而增长，且**有较大概率跑赢通胀**。因此对于绝大多数投资者来说，这是配置抗通胀资产时的一个选择。当然最关键的问题是**如何判断基金投资的是不是“优质不动产”**。根据《指引》对基金拟持有的基础设施的要求“**原则上运营3年以上，已产生持续、稳定的现金流，投资回报良好，并具有持续经营能力、较好增长潜力**”，不难看出并不是随便一个新建的基础设施都能被REITs投资的，满足这一条件的**基础设施绝大部分较为优质**。

对于我们投资者来说，REITs**降低了投资不动产的门槛**。传统的不动产投资需要投入大量资金，高门槛几乎阻止了中小投资者的入场，而REITs通过将不动产证券化，大大降低了投资门槛并且加强了不动产的流动性。REITs同时也降低了投资风险。使用REITs可以同时投资多个地区，不同种类的不动产，避免了鸡蛋放在一个篮子里的情况。并且

《指引》规定 80% 以上的基础设施基金资产投资于基础设施资产支持证券，其余基金资产应当依法投资于利率债，AAA 级信用债，或货币市场工具。

同时，REITs 有着**较高的长期回报率**。《指引》中指出，每年需要分配给投资者不低于 90% 可供分配利润的收益。参考一下美国的 REITs 和标普 500 截至 2021 年 3 月 31 日的收益率对比，长期来看，**美国 REITs 的年化回报率和标普 500 指数收益率不相上下**。（注意包含 2007-2008 次贷危机的时间段）



数据来源：全美 REITs 协会 (NAREIT)

04

结语

总而言之，作为一款全新的中风险+中受益金融工具，REITs 的出现提供更多投资选择。但同时我们建议投资者在全面了解产品的基础上理性投资，避免盲目跟风。

中航证券提醒您：理性看待市场，文中所含信息均来源于公开资料，并不构成对任何具体证券买入、卖出或持有的投资建议。我们力求信息准确，但对该等信息及资料的完整性、正确性不做保证，亦不对因使用该等信息引发的损失承担任何责任。投资有风险，入市需谨慎。