



- 用户登录
- 作者投稿
- 稿件察看

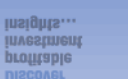
[首页](#)
[上半月刊](#)
[下半月刊](#)
[综合信息](#)

120+ renowned advisors reveal what to buy and what to sell

Meet face-to-face with top investment experts

Acquire a global market perspective

Discover profitable investment insights...



时代金融 -> 下半月刊 -> 正文

[2006年11月]浅析房地产投资信托基金对商业

【字体: 大 中 小】

作者: [陈 歌] 来源: [本站] 浏览: [5] 评论: [0]

热门文章

- [2006年4月]中国外汇储备现状分析与建...
- [2006年1月]如何加强会计人员职业道德...
- [2008年7月]运用多元线性回归模型分析...
- [2006年1月]中国衍生金融工具发展现状...
- [2006年1月]国有商业银行加快国际...

相关文章

· 暂无

推荐文章

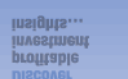
- [2006年1月]产品市场竞争强度影响上市...
- [2006年1月]商业银行走混业经营是必然...
- [2006年1月]中国存款保险制度模式...
- [2006年1月]中国创业板市场风险成因及...
- [2006年1月]从华夏并购案看券商重组

120+ renowned advisors reveal what to buy and what to sell

Meet face-to-face with top investment experts

Acquire a global market perspective

Discover profitable investment insights...



一、房地产投资信托基金在国内外的的发展状况

房地产投资信托基金(Real Estate Investment Trusts, 记为REITs)即房地产投资信托基金。实际上是一种证券化的产业投资基金, 通过发行股票(基金单位), 集合公众投资者资金, 由专门机构经营管理, 通过多元化的投资, 选择不同地区、不同类型的房地产项目进行投资组合, 在有效降低风险的同时, 通过出租不动产所产生的收入以派息的方式分配给股东, 从而使投资人获取长期稳定的投资收益, 是一种中长期的投资形式。

从1960年美国颁布《房地产投资信托法案》至今, REITs已经走过了45年历史, REITs已经成为房地产融资的主要工具, 整个市场已经非常成熟。根据最近的数据, 美国REITs行业的总市值已经超过3000多亿美元, 136只REITs在纽约证券交易所上市交易。

在亚洲, 日本、韩国、新加坡、香港等都相继制定了有关REITs的法规。新加坡和香港REITs的发展对国内有着直接的影响。新加坡于1999年5月颁布了《新加坡房地产基金指引》, 经过近三年的努力, 新加坡REITs的法律框架已基本成型, 目前新加坡7个上市REITs, 总市值60亿美金, 占新加坡资本市场的3.5%。新加坡证券交易所正在采取措施吸引国内房地产公司组建REITs到新加坡上市。

香港证监会于2003年7月30日正式公布了《房地产投资信托基金守则》, 2003年12月, 香港特区政府房屋委员会通过以房地产信托基金(REITs)形式, 将旗下商场、停车位等不动产注入上市的房地产信托基金, 即发起设立领汇房地产投资信托基金, 又名“领汇”。并于2005年11月25日, 领汇REITs成功上市, 受到市场热捧, 募集资金230亿港元, 成为世界最大的REITs。主要为了开发国内房地产市场, 香港证监会于2005年6月修改了《房地产投资信托基金守则》, 其中撤销了香港房地产投资信托基金投资海外房地产的限制, 允许房地产基金投资于全球各地的不动产, 从而为内地不动产通过香港和国际资本市场接轨开辟了新的途径。领汇的上市把国内的REITs热推到了新的高潮。

在国内, 虽然还没有正式着手制定有关的REITs法规, 在国内证交所上市REITs还为时尚早, 但由于市场的迫切需要, 业界对REITs的热情持续升温。许多专家学者呼吁加快国内REITs的制度建设。由于房地产信贷在国内商业银行中重要地位, 发展REITs必将国内商业银行有着重大影响。更重要的是, REITs并不是一个简单的金融产品, 在其背后, 同其他金融产品一样, 有一个全球性的巨大的市场体系, 即房地产市场体系。通过REITs, 房地产市场被证券化、金融化和全球化, 成为金融市场重要的组成部分, 所以十分有必要对REITs可能给商业银行带来的影响和机遇进行研究分析。

二、国内对REITs追捧的成因分析

(一) 发展REITs是宏观调控下房地产业发展的迫切需要

为了防止经济过热, 控制房价水平增长过快, 保障国民经济健康稳健发展, 中央政府出台了各种宏观调控措施, 尤其是针对房地产业, 收紧土地和信贷资金两闸门。从央行在2003年6月出台《加强房地产信贷管理的通知》开始, 商业银行对房地产开发贷款的门槛逐步提高。进入2005年, 政府更加调控措施更加频繁, 从税收、房地产销售等各个环节进行调控。2005年9月, 中国银监会最近出台的《加强信托投资公司部分业务风险提示的通知》, 对资金饥渴症的开发商无疑是雪上加霜。该通知指出, 新发行房地产信托投资基金计划的开发商必须“四证”齐全, 自有资金超过35%, 同时具备二级以上开发资质。这事实上使得对房地产信托的监管比银行贷款还要严格。因此, 一方面是直接融资的需求上升, 另一方面是通过房地产集合资金信托计划融资变得更加困难。中国房地产开发企业普遍表现出对于REITs的极大热情, 就不足为怪了。

(二) 发展REITs是控制商业银行信贷风险的要求

据国家统计局统计, 2005年全国房地产开发投资总额为15759亿元, 其中房地产开发中房地产开发商贷款余额9141亿元, 增长17%, 2005年人民币贷款余额19.5万亿元, 同比增长13.0%。房地产贷款增长率继续高于全部金融机构人民币贷款增长率。这还不包括通过企业流动资金贷款形式变相进入房地产市场的资金。据统计, 信贷资金占房地产投资资金的比例还要更高一些。这给商业银行的金融风险带来了巨大的压力。所以, 迫切要求商业银行通过有效途径来化解来自房地产的风险。

(三) REITs的金融市场优势

业界之所以对REITs趋之若鹜, 除了其能为房地产市场提供资金外, 重要的是REITs本身所具有的金融市场优势。REITs推出可以增加房地产投资的流动性。房地产由于其本身的固定性使得它的流动性较差, 而REITs实质上是一种房地产证券化产物, 通常采用股票或者收益凭证的形式, 使房地产这种不动产流动起来, 具有很强的流动性, 即有利于房地产开发商的退出, 也方便REITs购买者在二级市场上转让。同时, REITs的专业化经营可以实现规模效益, 它是将所筹集的资金委托专业人士集中管理, 进行多元化投资组合, 选择不同地区和不同类型的房地产项目及业务进行投资, 可有效地降低投资风险, 获得相对理想的投资回报率。

(四) 为中小投资者开辟新的投资渠道

REITs将房地产资产证券化, 使房地产投资变得大众化。投资者在其财务允许范围内既分享了专业投资于房地产业的高收益, 又降低了投资风险。在供给方式上, 信托投资公司既可以作为房地产信托设立资金信托, 以贷款模式介入房地产, 也可以用股权投资信托和房地产资产证券化等模式介入, 丰富了投资者的投资领域。

三、REITs对国内商业银行的影响

根据央行《2004年中国房地产金融报告》, 55%以上的房地产资金来自银行的信贷支持, 实际还可能更高。当发展REITs之后, 很大一部分房地产资金将来直接融资。这将极大地化解由于房地产资金集中来自信贷资金给商业银行带来的风险压力。

(一) REITs的发展, 对商业银行直接的影响为:

1. 房地产开发贷款量应该减少。随着REITs的发展, 房地产商直接融资的比例上升, 商业银行的开发贷款势必减少。
2. 商业地产开发贷款可能增加。虽然房地产开发贷款总量减少, 但由于REITs的发展, 推动商业地产繁荣, 所以商业银行商业地产的开发贷款可能增加。
3. 商业地产开发贷款期限可能需要更长。由于开发商对商业地产不采取分割销售, 或者物业建成后需要一定的培育才能引入REITs, 所以开发商需要更长的贷款期限才能支持。

(二) REITs的发展, 对商业银行间接的影响为:

REITs的发展, 给一般大众提供了投资大型房地产项目的机会。在吸引大众投资方面, REITs具有三大优势。

1. 高收益性。一般认为, REITs的正常回报率在6%到8%之间, 大大高于目前居民的储蓄存款利息收入, 而且收益比较稳定。
2. 低风险性。由于REITs所信托的资产为商业地产, 有现实的市场价值, 且能够产生稳定现金流, 所以风险较低。
3. 高流动性。REITs的流动性基本等同于股票, 将解决了直接购买房地产所产生的变现难题。

国内如果正式开放REITs市场, 将对商业银行的居民储蓄产生巨大冲击。

四、国内商业银行迎接REITs时代的到来

REITs是今后几年内即将出现的重要的金融产品, 把庞大的房地产资源证券化、金融化, 凭借自身特有的金融市场优势, 将在金融市场取得举足轻重的地位。商业银行应该未雨绸缪, 提前做好充分的准备, 迎接REITs时代的到来, 体现在以下几个方面:

(一) 房地产信贷业务策略的转变

信贷业务还是国内传统商业银行的主要业务, REITs对商业银行的最大影响还是房地产开发贷款。目前形势下, 商业银行应加大对优秀房地产商的投入。优秀房地产商拥有十分丰富的资源, 尤其通过REITs的催化, 优秀房地产商将给商业银行提供丰富的金融资源, 创造高的价值。另外, 优秀房地产商如果成功实施REITs后, 其自有资金得到巨大的提升, 经营风险性大幅降低, 对商业银行的依赖也将下降。所以, 在目前房地产资金极其紧张局面下, 商业银行应该有计划、有目的在全国遴选一批优秀的房地产商, 进行重点信贷投入和支持, 建立稳固的业务关系, 占领先机。与此同时, 商业银行可以适当加大对中心城市黄金地段的商业地产的信贷投入。当然需要落实好项目的抵押手续, 给予适当延长的贷款期限。

(二) 为REITs所需要的投资银行业务做好准备

为REITs的投资银行业务做好准备, 这可能是商业银行最重要和最迫切的课题。应该说, 所有的房地产公司都在商业银行有大量的房地产开发贷款, 商业银行既最了解房地产商, 又具有相当大的发言权。所以, 商业银行从事REITs的投资银行业务应该是具有相当的便利和优势。由于国内商业银行不能混业经营, 在投资银行业务方面没有能力, 也缺少专业人才。幸好国内REITs市场也还要几年的时间才能开放, 恰好给商业银行有了一定的准备时间。REITs市场也许可能是商业银行从事投资银行业务最好的切入点。

(三) 代理销售业务和创新相关外汇业务

由于广大投资者对REITs的热捧, 所以, 今后国内REITs市场开放后, 商业银行对REITs代理销售业务应给予充分重视。如果能成为第一家代理销售的商业银行, 将极大地提升银行的声誉。诸如越秀, 今后也还有更多的国内地产在国外设立REITs, 这些REITs就需要把国内以人民币计算的租金收入, 兑换成外币进行红利派发。这样就给商业银行创造了远期外汇业务。

【1】 罗刚强 王琴 我国房地产投资信托发展的现状 障碍及路径选择 [J] 北方经济 2006年13期
 【2】 丁行政 葛桂林 我国应积极发展房地产信托基金 [J] 经济师 2006年7月
 【3】 刘峰 浅析房地产投资信托基金 [J] 经济论坛 2006年4月
 【4】 任纪军 发展上市房地产投资信托的路径选择 [J] 中国房地产 2005年9月

