

房地产投资信托基金融资面临五大障碍 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/473/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E6_c67_473099.htm

国际物业顾问戴德梁行表示，尽管跨境REITs(房地产投资信托基金)的出现提供了种种房地产投资的渠道和便利，但国内尚未成熟的房地产运营模式，构成了内地房地产开发商进行境外融资的障碍。戴德梁行估计部高级助理董事叶子华在今天的新闻发布会上表示，跨境REITs将面临五大障碍。首先是物业业权。部分国内房地产项目的产权问题成为REITs融资的一大法律障碍。其中不单纯是土地使用权性质和使用年限问题，也包含取得正式产权证明文件的问题。因此物业业主在筹备将房地产项目注入REITs时，必须先确定已取得房地产的产权证明文件。其次是专业管理。国内的房产项目普遍缺乏专业资产管理等问题，而且国内现有能提供租户组合和长期回报率等投资运营状况分析的专业资产管理公司较少，物业业主需要聘请专业管理公司参与运营。同时，房地产项目要透过REITs上市融资，必须先由当地证监会认可的房地产评估机构评定房地产的市场价值。由于国内房地产商普遍没有接受此市场概念，所以可能与基金经理在基金单位的定价上出现分歧。在会计准则方面，叶子华说，证监会对上市公司信息透明度有较高要求，特别是财务及税务方面，需要配合国际会计准则，并须全面披露，而国内房地产开发商在这方面存在缺陷，有待进一步提高企业的信息透明度。另外，由于国内房地产税前回报率一般会达到百分之七至十以上，但由于国内税种较多，税率也较高，税后的投资回报不一定能达到境外投资

者的预期收益率。这位投资专家表示，以现时国内房地产开发商的营运模式，要通过境外监管机构的严格要求，可能需要较长时间的准备。但从长远看，目前存在的诸多障碍将随着内地市场与国际市场的接轨逐渐得以解决 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com