

REITs是房地产直接融资方向所在 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/65/2021_2022_REITs_E6_98_AF_E6_88_c41_65587.htm 金融的问题之一是绝大部分风险集中在银行身上"应该在既定的收入分配格局下分析市场的有效需求和各种融资方式的有效性。" "房地产产业如果要用信托基金的方式解决开发商的融资问题，应该建立权益型的基金，而不应该是债权型的基金，让资金持有人承担风险的同时享受回报。"针对房地产金融的发展趋势问题，昨日，中国人民银行副行长吴晓灵在2005中国地产金融年会上表示。吴晓灵说，房地产业的发展关系国计民生，但房地产生产周期长，资金需求密集和最终消费者支付积累需要一个过程，这个之间存在资金需求与供给的时间差矛盾，解决这个时间差就是一个金融问题。她表示,房地产能否在商品生产中获得融资融通，取决于商品是否有最终的有效需求。目前房地产金融问题主要有两个：一是房地产融资方式没有形成风险分担的机制，绝大部分风险集中在银行身上，蕴藏了金融风险；二是在住房商品房方面，住房货币化的改革尚未完全到位，在住房货币化和最低生活保障的关系上尚未找到一个完善的解决办法，导致收入分配上存在一些尚未解决的问题，从而影响到住宅商品的有效需求。前一个问题是金融政策问题，后一个问题是住房政策和收入分配政策问题，但后一个问题对金融活动的安全性有重大影响。应该在既定的收入分配格局下分析市场的有效需求和各种融资方式的有效性。吴晓灵直言，直接融资能提高资金的使用效益，因此拓宽直接融资的渠道是当务之急。吴晓灵认为，用公开发行业收益凭证的方式

设立房地产投资信托基金（REITs）才是房地产直接融资的方向和可持续发展的模式，也是解决房屋租赁市场投资来源的重要融资方式。一般而言，债权型基金主要指信托贷款，即银监会"212号文"限制的类型；而股权投资、资产收益类基金都属于权益型的基金。事实上，近几个月来，深国投与嘉德置地、摩根士丹利分别签署开发商业地产的合作协议，大连万达通过出让部分股份首获50亿元人民币海外融资以尝试REITs等一系列举措，使得相关市场频起波澜。"最近，北京、深圳和大连都是内地进行REITs尝试的活跃区域。"正承担大量此类业务法律顾问的海华永泰律师事务所主任颜学海律师指出，"REITs是在不失去物业产权前提下可募集大量资金的最有效方式之一。"长江实业董事总经理赵国雄认为，从发展商的角度来看，一些虽然比较旧但回报比较高、租户比较稳定的物业，适合放在REITs，可以降低发展商融资的压力。"最近咨询这类融资方式的企业显著增多，只要是拥有大量收租物业的发展商，或者是收购了大量收租物业的机构，都有条件一试REITs。"颜学海说。但颜学海同时表示，内地企业在面对REITs时，目前最大的难题是如何合理突破税收限制---由于商务楼宇的租金收益有征税要求，这往往使申请REITs的项目收益率难以达到财务要求。"这需要政策的倾斜。"颜学海说。颜学海表示，从去年全年内地房地产信托产品的结构来看，抵押贷款类产品占有所有信托产品的绝大多数份额，股权投资类和权益转让类的产品比重较小，而恰恰是后两者将担负起REITs的重任。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