

房地产投资信托基金



房地产基金

(二)房地产投资信托基金的功能

1.提供了收益较高的投资工具

REITs特别是广大中小投资者，提供投资于房地产的渠道 REITs主要以发行股票的形式来筹集资金，将投资于房地产所需的资金化整为零，者可据自己资金能力选择定的投资数量。此外EITs对于买数额没有硬性的下限规定，从这点来说要优于其他普通股票形式。另外，与REITs套的法律也充分维护投资者的权益。例如，相关法律规定EITs收入

给投资者，这样确保投资者可以获得更多的现金流。
中至少有75%来自房地产;REITs净收益的90%以上都必须以分红的形式返还

2.提高了房地产投资的流动性

由于房地产作为不动产，属于非货币性资产，投资者很难在短时间内将其兑换成现

金，因此直接投资房地产要承担较大的变现风险，即当投资者由于偿债或其他原因要将房地产兑现时，由于房地产市场的不完备会使投资者遭受损失。相比之下，REITs以股票的形式来筹集资金，具有股票流动性强的特点，能够随时在股票市场上变现，便于投资者控制投资数额和投资范围。

3.为投资者有效规避风险

REITs较高的流动性也使得其波动性减小，这一点可以利用 β 系数的值来衡量。 β 系数是将投资工具的市场价值波动性与某一标准指数(例如标准普尔500股价指数)波动性的相对值。从美国市场来看，1987年到1996年的10年中REITs的 β 系数是0.59，即REITs的波动性是标准普尔500股价指数的0.59，充分反映了其波动性小，抗风险能力很强。此外，REITs能抵御通货膨胀的不利影响，通货膨胀率的提高会使REITs拥有的物业增值，租金水平上升，促使投资者收入的增长。

4.给房地产企业提供了直接融资渠道

REITs可以促使房地产开发商和物业所有者融资渠道的多元化，将单一的银行贷款融资形式向机构投资者、个人投资者融资转变，吸引资本市场的资金不断流入房地产市场

REITs的发行将优化公司的资本结构，降低债务比例，增强公司资产的流动性。

在美国，REITs的采用还可以在在一定程度上享受税收优惠。同时由于税收优惠是法律规定的，因此房地产企业不需要在避税问题上花太多的研究代理费用，从而降低了成本。