# 论房地产投资信托的制度特性

来源：网络 作者：落花成痕 更新时间：2025-02-13

*[摘要]本文揭示了房地产投资信托(REiTs)的集合投资制度本质及其制度内涵，指出了房地产投资信托制度所独具的契约性和 社会 性特点，以及其推动房地产业 发展 和 经济 社会进步的作用。　　[关键词]房地产;投资信托;制度特性　　一、房...*

　　[摘要]本文揭示了房地产投资信托(REiTs)的集合投资制度本质及其制度内涵，指出了房地产投资信托制度所独具的契约性和 社会 性特点，以及其推动房地产业 发展 和 经济 社会进步的作用。

　　[关键词]房地产;投资信托;制度特性

　　一、房地产投资信托(REITs)的制度内涵

　　二、房地产投资信托(REITs)制度的契约性

　　REITs作为一种通过募集大众投资者的资金交由专业投资机构投资经营房地产的集合投资制度，其产生与房地产业投资的“高进入壁垒”直接相关。这种产业进入壁垒主要体现在两个方面：一方面是高资本“门槛”。房地产投资动辄上千万，很多项目投资都是数亿元，甚至数十亿元，中小投资者根本无法承受。另一方面是专业化技能“门槛”。房地产投资虽然利润丰厚，但所面临的风险和不确定性很大。对房地产的投资需要对国家政策、宏观经济、房地产业发展周期、市场供求、房地产地段、价格、升值潜力等作出比较准确的判断，否则很容易导致投资失误，损失惨重。这种很高的专业化要求，一般投资者也是难以达到的。产业壁垒的存在，阻碍了大众投资者对于房地产业的投资。REITs制度的出现就是国家在制度创设上对于这一现象所作出的反应。通过REITs制度，礼会投资者将自己的资金委托给更具有专业优势和效率的机构或者人士去运用，并从代理人那里获得投资回报。这实际上就在委托人和代理人之间建立了一种契约关系。因此，更深入地看，REITs作为一种集合投资制度，它实质隐含着社会投资者与专业化的房地产投资管理机构之叫的特定权利义务关系，也即契约关系。

　　与一般契约关系不同的是，REiTs中体现的契约关系具有公共性和集体性的显著特点。为尽量减少因缔约双方信息不对称给投资者带来的损害，国家对于REITs的投资对象、资产结构、收入构成、分配比例等都进行了详细的规定，而一般的契约对于这些 问题 都是山缔约双方协商确定。也就是说，在REITs这一投资活动中，田家为 社会 投资者和专业投资管理机构拟定了一份公共契约，需要双方协商的 内容 已经很少了。作为接受这份公共契约的回报，国家给予其税收优惠。REITs投资中的契约关系的另一个显著特点是其集体性。在每一只REITs中虽然有成千上万个不同的投资者，但REITs契约并非由他们逐一与专业投资机构谈判签订一个个契约而形成，而是统一由专业投资机构根据国家规定提供一份集体契约(即REITs投资协议)，交由每一个投资者“背书”(即认购基金份额)，当达到法定的背书人数及投资金额时，集体契约有效成立。所以，从根本上讲，REITs这一集合投资制度就是一份山国家事先拟定好主要条款的集体投资契约，其主要目的在于通过提供税收优惠为社会大众提供一个房地产投资获利的渠道或者机会。

　　三、房地产投资信托(REITs)制度的社会性

　　KEITs作为国家创立并推动的特殊集合投资制度，其意义远远不止于一种商业行为，它还具有调整社会关系，维护社会稳定，促进社会进步的社会职能。社会性是REITs集合投资制度更为重要、更富意义的特性所在。这具体体现在以卜三个方面。

　　第一，大众参与性。房地产业是大众产业，与社会大众的生产、生活息息相关。房地产业又是一个创造巨大财富的产业，历来对于房地产的分配是决定社会财富分配的重要因素。然而，由于高资本和专业化进入壁垒，社会大众—直被排除在房地产投资之外，分享不到房地产业 发展 所带来的好处，房地产业所累积的巨额财富往往被少数人所占有，从而加剧了社会贫富分化。这种因为投资机会不均等而导致的财富占有的多寡更容易使大众产生社会不公平感，如果国家不采取措施而任其累积，势必 影响 到社会的稳定和 经济 的持续发展。对于此，美国政府创设的REITs制度为大众投资者提供了一个持有房地产、分享房地产利润的公平机会，使房地产业成为社会大众直接参与的产业。REITs不仅集合了大众投资者的资金，而且集合了大众投资者的投资意愿和投资行为，它以一种集体行动的方式实现了房地产投资的大众化和社会化。

　　第二，资本社会化。REITs集合的是分散在千千万万投资者手中的闲散资本，有着广阔的资金来源，其对房地产业的投资是直接投资，这使得房地产业的资本来源真正实现了社会化。在房地产业高度发达的美国，REITs是房地产业投资的主导力量，它改变了原来房地产 企业 对于银行资金等间接资本的依赖局面，将源源不断的社会资本直接与房地产业对接起来，从而使房地产业的发展获得了坚实的社会资本支持和支撑。

　　第三，房地产产权社会化。在REITs出现以前，房地产主要由私人或者国家拥有，其产权的社会性很低。REITs通过对房地产进行证券化，将房地产产权(更确切地讲是受益权)分?小友“股份”，让社会大众投资购买，直接获取其租金和资产升徝等产权收益，这相当于大众投资者拥有了该房地产。比如，美国著名的商务娱乐和办公建筑群——洛克菲勒中心，在1985年通过REITs形式实现证券化，向社会发售产权份额，使原来财团私有的房地产变成现在的山千千万万的社会投资者所拥有，改变了洛克菲勒中心的产权性质。当大量的私有房地产权和国有房地产权通过REITs转变为社会产权以后，整个房地产业的产权结构将发生根本改变，房地产业最终也就实现了社会化。这将无疑是REITs这种集合投资制度对于社会发展和社会进步所作出的重大贡献。

本文档由范文网【dddot.com】收集整理，更多优质范文文档请移步dddot.com站内查找