

基础设施 REITs 来了-REITs 系列-关于 REITs 的类型

根据组织形式，REITs 可以分为公司型和契约型。

公司型 REITs 以《公司法》为依据，具有独立法人资格，通过向投资者发行股份筹集资金用于投资房地产，REITs 的投资者即为公司股东。REITs 的房租收益以股东分红的形式返还投资者。

契约型 REITs 以信托契约成立为依据，本身并非为独立法人，属于一种资产，由基金管理人发起设立，通过发行受益凭证筹集资金用于投资房地产。

两种类型的 REITs 主要区别在于法律依据与经营方式，通常契约型 REITs 比公司型 REITs 更为灵活。公司型 REITs 在美国占主导地位，而在英国、日本、新加坡等地契约型 REITs 则较为普遍。

根据投资形式，REITs 可以分为 3 种类型：权益型、抵押型和混合型。

权益型 REITs 投资于房地产并拥有所有权，目前越来越多的 REITs 也从事房地产经营活动，如租赁和客户服务等。其与传统房地产公司的主要区别在于，房地产公司是对房地产进行开发并销售，而 REITs 是投资与房地产并对对房地产进行运营，获得持续性的房租、房地产增值收益以及其他服务收入。

抵押型 REITs (Mortgage REITs, 简称 mREITs) 发放房地产抵押贷款或房地产抵押支持证券，其收益主要来源为利息收入。

权益型 REITs 的收益相较于抵押型 REITs 受利率变化的影响较小，更为稳定，从历史数据上看也提供了更好、更稳定的长期回报，同时也具有更好的流动性。权益型 REITs 拥有房地产所有权，投资者可以根据其自身需求，选择投资的不动产类型（住宅、商业、物流等）和地理区域。

根据运作方式，REITs 可以分为封闭型和开放型，概念类似于封闭式基金和开放式基金。

封闭型 REITs 的资本总额及发行份数在发行之初就被限制，在发行完毕后的规定期限内，不得任意追加发行新增的股份。封闭型 REITs 一般在证券交易所上市流通，投资者通过证券经纪商可以在二级市场买卖 REITs 的股票或受益凭证从中获取价差收益。在二级市场流通的 REITs 的价格在较大程度上受到市场供求变动的的影响，有可能高于或低于其净资产价值。

开放型 REITs 的资本总额或发行份数不固定，可以随时为了投资于新的不动产而追加发行新的股份筹集资金，投资者也可以随时买入或者赎回。开放型 REITs 的价格通常由净资产价值加手续费确定，有些开放型 REITs 会收取销售费，有的则收取赎回费。

封闭型 REITs 相较于开放型 REITs 的优势在于其管理难度较小，可以在封闭期内灵活运作，避免了投资者大量申购或赎回的不确定性所导致的对投资组合、投资周期的影响。而封闭型 REITs 的劣势也在于其资本总额固定，限制了 REITs 的发展规模，在物业发展前景良好的时候不能及时追加投资，失去增加收益的机会。

根据资金募集方式的不同，REITs 可以分为公募型与私募型。

投资对象方面，私募型 REITs 以非公开方式向特定投资者募集资金（例如机构投资者和资金规模较大的个人投资者），有最高人数限制，且不允许公开宣传；公募型 REITs 以公开发行的方式向社会公众投资者募集资金，可以公开宣传销售。法律监管方面，私募 REITs 受到法律法规的限制相对较少；公募 REITs 受到的法律限制和监管通常较多，例如利润分配、经营管理、投资策略、信息披露等方面。

来源：中国证券业协会

免责声明：

本栏目刊载的信息仅用于投资者教育之目的，不构成对投资者的任何投资建议，投资者不应当以该等信息取代其独立判断或仅根据该等信息做出决策。本栏目信息力求准确可靠，但对这些信息的准确性或完整性不作保证，亦不对因使用该等信息而引发或可能引发的损失承担任何责任。