

# 基础设施 REITs 来了- REITs 系列-REITs 投资的房地产类型有哪些？

REITs 全称房地产投资信托基金，顾名思义是投资房地产的信托基金。和许多投资者所理解的房地产包括住宅、写字楼、商铺的范围不同，这里的房地产是一个极为宽泛的概念，它是“房产”+“地产”的总称，房产是指建筑在土地上的各种房屋，包括住宅、商铺、厂房、仓库以及办公用房等。地产是指土地及其上下一定的空间，包括地下的各种基础设施、地面道路等。房地产由于位置的固定性和不可移动性，又被称为不动产。

在了解房地产概念的基础上，再去看 REITs 投资的行业类别，可以理解它不仅限于民用住宅、写字楼、商铺，还可以是仓库、厂房、工业园区、酒店等等。大多数 REITs 专注于一种特定的房地产类型，但有些 REITs 也会选择多种房地产类型构成投资组合。下文将简单介绍常见的 REITs 投资的房地产类型。

**零售类。**零售 REITs 拥有并管理零售类房地产，将其出租给租户。零售 REITs 所投资的房地产类型包括：大型区域性购物中心、工厂直销或折扣购物中心、超市（例如沃尔玛、家乐福）等大型零售商。

**住宅类。**住宅 REITs 拥有和管理多种类型的住宅，例如公寓、学生宿舍、工厂宿舍、居民住宅等。一些住宅 REITs 专注于特定的细分市场，例如特定的地理区域或特定的租户群体。

**办公室类。**办公室类 REITs 拥有并管理办公室类房地产，并将这些办公空间出租给企业。办公类的物业类型也有许多，从传统的写字楼到新兴的花园式办公场地（例如商务花园、商务别墅）。有些办公室类 REITs 专注于特定类型的市场，例如中央商务区或郊区市场；有些则强调特定类型的租户，例如政府机构、互联网公司、生物科技公司等。办公室类 REITs 对经济环境较为敏感，当经济下行时，公司经营困难会导致办公类租房需求下降，导致租金收入减少。

**医疗保健类。**医疗保健 REITs 拥有并和管理各种与医疗保健相关的房地产，例如养老院、医院、医疗办公大楼、疗养院、专业护理机构等。医疗类 REITs 具有两个优势：一是租赁期限较长（医院通常不会在短期内更换地址）；二是租户收入稳定，医疗作为百姓生活的刚需之一，医院的收入收到经济环境影响较小。

住宿、度假类。住宿 REITs 拥有和管理酒店和度假村。住宿类 REITs 根据酒店不同水平的服务和设施拥有不同级别和类型的酒店，例如快捷酒店、商务酒店、星级酒店、度假村等。由于酒店的经营和管理较为特殊，一些 REITs 会选择外部管理，聘请专业的酒店管理公司负责酒店的经营。

**自助仓储类。**自助仓储 REITs 拥有和管理仓储设施并将仓储空间出租给租户，包括公司和个人。

**林业类。**林业 REITs 拥有和管理各种类型的林地，主要从事采伐和销售木材。

**工业类。**工业 REITs 拥有和管理工业设施，并将这些工业设施出租给租户。一些工业 REITs 专注于特定的工业设施类型，例如仓库或配送中心。工业类地产近年依靠电子商务行业的快速发展，市场需求快速上升，工业 REITs 的各类仓储、物流设施可以更好地满足其快速交付的需求。然而，有些工业类地产的出租也会受于行业限制，例如特定车间、工厂等（用于工业冶炼的厂房是无法出租给纺织公司作为工厂）。

**基础设施类。**基础设施类 REITs 拥有和管理基础设施类房地产，包括：光纤电缆、无线基础设施、通讯塔、能源管道、废弃物处理工厂等。

**数据中心类。**数据中心 REITs 拥有和管理用于储存数据的设施。数据中心 REITs 通常提供一系列服务器和数据存储相关的服务和产品，例如不间断供电、物理安全防护、冷却机组等。

**特殊类。**特殊 REITs 所拥有和管理独特的房地产类型，这些房地产不属于上述任何类型，例如电影院、赌场、户外广告牌、农田等。

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。