

WIKIPEDIA

不動產投資信託

維基百科，自由的百科全書

不動產投資信託（英語：**Real Estate Investment Trust**，縮寫 **REIT**，IPA：/ˈriːt/）又稱房產信託、地產信託；是一種類似封閉式**共同基金**，但投資標的物為**不動產**的投資工具。不動產投資信託由美國國會於1960年創造，主要是藉由不動產的證券化及許多投資人的資金集資，使沒有龐大資本的一般投資人也能以較低門檻參與不動產市場，獲得不動產市場交易、租金與增值所帶來的獲利。同時投資人又不需要實質持有不動產標的，並可在證券市場交易，因此市場流通性優於不動產。

不動產投資信託的特點是信託主要收入來自租金，因此收益較為穩定，而信託亦必須將未來絕大部分的盈餘用作派息。正因如此，不動產投資信託的派息率遠高於市面一般股票。

據一般觀察，不動產投資信託的**風險與報酬**約居於**股票與公債**之間。不動產投資信託同時投資多項不動產標的，可分散風險。而另一方面由於其不動產的特性，也使得不動產投資信託在對抗**通貨膨脹**時特別有利。

投資不動產投資信託時，應留意**景氣**及**區位**等因素將影響空置率的高低、經營者的經營管理策略及是否善盡管理責任、承租戶是否正常繳納租金，以判斷收益分配及REITs淨值及股價是否將受到影響。並觀察歷史成交股價，以較低持有**成本**獲取較高年化利率。預測不動產投資信託的價格有很多種方法如**GDMH** ^[1]

目錄

中華民國不動產投資信託

香港房地產信託基金

新加坡不動產投資信託

馬來西亞不動產投資信託

日本不動產投資信託

中華人民共和國不動產投資信託

REIT和**REAT**

REIT基金

不動產投資信託公司

參考資料

外部連結

中華民國不動產投資信託

香港房地產信託基金

- 港交所**：**0405** (https://www.hkex.com.hk/Market-Data/Securities-Prices/Equities/Equities-Quote?sym=0405&sc_lang=zh-HK) **越秀房地產投資信託基金**
- 港交所**：**0435** (https://www.hkex.com.hk/Market-Data/Securities-Prices/Equities/Equities-Quote?sym=0435&sc_lang=zh-HK) **陽光房地產投資信託基金**
- 港交所**：**0625** (https://www.hkex.com.hk/Market-Data/Securities-Prices/Equities/Equities-Quote?sym=0625&sc_lang=zh-HK) **睿富中國商業房地產投資信託基金**（已停牌，準備除牌）

- **港交所：0778** (https://www.hkex.com.hk/Market-Data/Securities-Prices/Equities/Equities-Quote?sym=0778&sc_lang=zh-HK) **置富產業信託**
- **港交所：0808** (https://www.hkex.com.hk/Market-Data/Securities-Prices/Equities/Equities-Quote?sym=0808&sc_lang=zh-HK) **泓富產業信託**
- **港交所：0823** (https://www.hkex.com.hk/Market-Data/Securities-Prices/Equities/Equities-Quote?sym=0823&sc_lang=zh-HK) **領展房地產投資信託基金**
- **港交所：1275** (https://www.hkex.com.hk/Market-Data/Securities-Prices/Equities/Equities-Quote?sym=1275&sc_lang=zh-HK) **開元產業信託**
- **港交所：1426** (https://www.hkex.com.hk/Market-Data/Securities-Prices/Equities/Equities-Quote?sym=1426&sc_lang=zh-HK) **春泉產業信託**
- **港交所：1881** (https://www.hkex.com.hk/Market-Data/Securities-Prices/Equities/Equities-Quote?sym=1881&sc_lang=zh-HK) **富豪產業信託**
- **港交所：2778** (https://www.hkex.com.hk/Market-Data/Securities-Prices/Equities/Equities-Quote?sym=2778&sc_lang=zh-HK) **冠君產業信託**
- **港交所：87001** (https://www.hkex.com.hk/Market-Data/Securities-Prices/Equities/Equities-Quote?sym=87001&sc_lang=zh-HK) **匯賢產業信託**（採用人民幣計價、發行以及派息）

新加坡不動產投資信託

- **SGX：AU8U** (<http://sg.finance.yahoo.com/q?s=AU8U.SI&m=SI>) **凱德商用中國信託**
- **SGX：AW9U** (<http://sg.finance.yahoo.com/q?s=AW9U.SI&m=SI>) **先鋒醫療產業信託**
- **SGX：C38U** (<http://sg.finance.yahoo.com/q?s=C38U.SI&m=SI>) **凱德商用新加坡信託**
- **SGX：F25** (<http://sg.finance.yahoo.com/q?s=F25.SI&m=SI>) **置富產業信託**
- **SGX：F3EU** (<http://sg.finance.yahoo.com/q?s=F3EU.SI&m=SI>) **Indiabulls 房產信託**
- **SGX：K2LU** (<http://sg.finance.yahoo.com/q?s=K2LU.SI&m=SI>) **凱詩物流信託**
- **SGX：K71U** (<http://sg.finance.yahoo.com/q?s=K71U.SI&m=SI>) **K信託亞洲**
- **SGX：N9LU** (<http://sg.finance.yahoo.com/q?s=N9LU.SI&m=SI>) **鵬瑞利中國商用信託**
- **SGX：RW0U** (<http://sg.finance.yahoo.com/q?s=RW0U.SI&m=SI>) **豐樹大中華商業信託**

馬來西亞不動產投資信託

2005年推出REITs，以購物廣場及辦公大樓組成組合資產^[2]。

日本不動產投資信託

日本是亞洲第一個推行REIT的國家，2001年9月日本建物基金投資法人、日本不動產投資法人在東京證券交易所上市，開始了J-REIT市場。日本在2010年10月5日宣布第一波**量化寬鬆政策**，日本銀行（央行）擬購買日本不動產投資信託基金，將激勵日本不動產價格上揚^[3]。

中華人民共和國不動產投資信託

- **上海浦東新區**
- **天津濱海新區**
- **北京市政府持有的廉租房、公租房資產和房租收益**^[4]
- **中信啟航專項資產管理計劃**
- **中信華夏蘇寧雲創資產支持專項計劃**

REIT和REAT

REIT是先向投資人募集資金，再用以投資不動產。REIT具有所有權，平時收取租金並定期分配現金股利給投資人，若處分不動產則收益或損失都歸投資人。

REAT是指不動產資產信託（**Real Estate Asset Trust**），方式是先將不動產交付信託，再將不動產分為小單位的受益憑證售予投資人。**REAT**是債權，投資人擁有的權利是定期取得利息及到期收回本金，相關不動產所有權仍在原**REAT**的發行單位。

REIT基金

REIT基金是指以不動產證券化商品為投資標的的共同基金，包含**REITs**、商業房地產抵押債券（**CMBS**）、商業不動產擔保債務憑證（**CRE CDO**）。

不動產投資信託公司

- 通用成長公司（**General Growth Properties**）
- 米爾斯公司

參考資料

- Li, Rita Yi Man, Fong, S., Chong, W.S. (2017) *Forecasting the REITs and stock indices: Group Method of Data Handling Neural Network approach* (<http://www.tandfonline.com/doi/citedby/10.1080/14445921.2016.1225149?scroll=top&needAccess=true>), *Pacific Rim Property Research Journal*, 23(2), 1-38
- 大馬產業投資信託具競爭力 (<http://biz.sinchew-i.com/node/40851>) 網際網路檔案館的存檔 (<https://web.archive.org/web/20101129031336/http://biz.sinchew-i.com/node/40851>)，存檔日期2010-11-29.
- 日寬鬆政策點火 亞太REITs喊燒 (http://money.udn.com/fund/storypage.jsp?f_MAIN_ID=339&f_SUB_ID=3054&f_ART_ID=222394) *Archive.is*的存檔 (https://archive.is/20120719022707/http://money.udn.com/fund/storypage.jsp?f_MAIN_ID=339&f_SUB_ID=3054&f_ART_ID=222394)，存檔日期2012-07-19
- 北京版REITs方案草定 (<http://www.eeo.com.cn/2010/1203/187968.shtml>) - 經濟觀察報

外部連結

- （繁體中文） REITs－穩健投資的另類選擇 (<https://web.archive.org/web/20160304201109/http://www.fund.gov.tw/ct.asp?xItem=2753&ctNode=472&mp=1>)
- （繁體中文） 買REITs 當商辦包租公 (https://archive.is/20130428085448/http://money.udn.com/fund/storypage.jsp?f_ART_ID=210803)
- 寧買REITs 不買出租物業 (<https://archive.is/20140808011130/http://worldjournal.com/bookmark/25512306--REITs->)
- National Association of Real Estate Trusts** (<http://www.nareit.com/>)
- 買房不是夢想？投資REITs真的讓你美夢成真嗎？ （英語）。（繁體中文）

取自 "https://zh.wikipedia.org/w/index.php?title=不動產投資信託&oldid=46094307"

本頁面最後修訂於**2017年9月7日 (週四) 16:48**。

本站的全部文字在創用CC 姓名標示-相同方式分享 3.0 協議之條款下提供，附加條款亦可能應用（請參閱使用條款）。Wikipedia®和維基百科標誌是維基媒體基金會的註冊商標；維基™是維基媒體基金會的商標。維基媒體基金會是在美國佛羅里達州登記的501(c)(3)免稅、非營利、慈善機構。