



趙靖宇

訂閱作者的最新文章

# 買REITs基金和買房子道理一樣，但大家都搞錯！

理財作家&廣播主持人 趙靖宇 寫基金新聞逾10年，被封為「基金一姐」，現為Yahoo奇摩理財區、ETtoday新聞雲名家、媽咪寶貝、女人變有錢等專欄作家，為少數橫跨電視、廣播、主持、出版、專欄寫作等領域的女性資深媒體人

讀 6

頭版 總覽 圖輯 名家專題 雜誌 講座 海外置產 土壤液化 好房網TV

2015/05/07 09:01

人氣 55988 評論數 0

文 / 趙靖宇

曾在某談話性節目談過REITS基金，沒想到引起很大的回響，電視台不停重播，還有網友尋線在FB問我，這類基金這兩年表現很不錯，難怪大家有興趣，可是我發現大家都沒搞懂REITs，它的投資標的的確跟房地產有關，藉好房網的平台再來說明一下。



什麼是REITs？我在自己的著作「聰明買基金2」是這麼解釋：REITs的中文翻譯叫不動產投資信託，是一種資產證券化的概念，將房地產如商業大樓、購物中心以發行受益憑證的方式，分割成小單位，銷售給投資大眾，投資形式類似共同基金，業者募集到的資金可再投入房地產，而投資人可收取租金收益，不動產證券化最大的精神就是大部分的租金收益都分配給投資人。

故基金業者過去在銷售REITs基金時，最轟動的廣告宣傳就是「花一萬元當蔡宏圖的房東」，聽起來很穩當牢靠，衝著這句話，檔檔REITs基金賣到翻，但這句話並不正確，尤其你持有的REITs基金，雖有拿到租金收益，也就是配息，在金融海嘯前進場的投資人，淨值的部分卻是慘套，大約從2009年之後才從谷底往上爬，為什麼蔡宏圖的房東會賠錢呢？

這樣說好了，斯斯有兩種，REITs基金也有兩種，一種是蔡宏圖擔任董事長的國泰金控把位於台北市精華區的辦公大樓發行一定額度的REITs，公開募集完成之後掛牌上市，掛牌後要買賣的投資人必須在盤面上以市價交易，類似早期的封閉型基金，但這種REITs有固定配息，國泰將募來的錢再去買地或買樓。

我講的例子也就是大家現在看到代號01002T的受益憑證國泰一號(國泰R1)，當時初次上市是每單位十元，申購一張是1萬元，目前市價約20元，現在你得花2萬元才能當蔡宏圖的房東，這類國內集中市場掛牌的REITs，一直很冷門，成交量不大，卻默默的在漲，大家並未注意，像國泰R1金融海嘯至今，漲幅逾一倍。

第二種就是基金資產管理公司發行不動產證券化基金 ( REITs )，同樣向投資大眾公開募集，募到的資金投資於全世界各地像國泰R1、富邦R1這類的標的，也可以投資全世界各地和不動產相關的股票、債券和衍生性商品，但並沒有買台灣的REITs，跟蔡宏圖沒關係，主要以美國市場為主，基金公司要扯蔡宏圖，這叫宣傳話術。

除了全球型的REITs基金，也有亞太不動產證券化基金，主要投資於房地產市場較大的澳洲及新加坡，由基金公司發行的REITs基金是開放型基金的形式，單筆最低是一萬元，所以才有一萬元當房東的說法，可以隨時以淨值申購贖回，流動性較高，REITs基金同樣會將利息和租金收益配給你，或你可選擇不配息，將這些收益全部滾入淨值。

REITs的價格與房地產景氣和利率自是息息相關，關係到房地產出租的狀況以及REITs的投報率，同時掛牌股價的表現也連帶受牽動，所以直接投資掛牌REITs憑證價格或是間接持有這類憑證的基金淨值一定會波動，以國泰R1為例，從美國次貸風暴接著引爆的金融海嘯，掛牌價

最低出現7.6元，跌幅亦不輕。



一般人認定這類基金很穩，主要來自於所謂的租金收益，也就是基金的配息，至於淨值能否帶來資本利得，要看進場時點，好比一大筆資金投資一間房子租給別人，當包租公(婆)賺租金，惟景氣好壞會影響租金的高低和出租的難易，但只要租出去都有收入，可是房子本身是否增值，要看房子的價位和區位，買在高檔，很可能被套，一旦脫手會賠，只好擺著不動，賺到租金，卻未賺到房價，買在低檔且後來上漲，才有增值帶來的帳面收益。

所以，結論就是買REITs基金和買房子的道理是一樣的，想要資本得利和租金收益兩頭賺，要趁利率低點，房地產景氣尚未復甦之前下手，所以要買趁早，但別忘了有兩種選擇，你是只想當蔡宏圖的房東，還是全世界很多知名大樓的房東，買賣交易的方式都不同，別再搞錯了唷！！