

长租公寓、一线城市写字楼 未来或优先受益 REITs 试点

近日，国家发改委和中国证监会联合发布了《关于推进基础设施不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》，标志着中国基础设施领域公募REITs试点正式起步。此次，虽未涉及住宅和商业地产类，但业界认为随着REITs市场逐步完善，预计商办类项目在未来也将有望纳入。

■新快报记者 丁灿



■资料图片。
新快报记者
宁彪/摄

1

仓储物流将有机会优先进行试点

此次REITs试点开启了我国公募REITs的大门，这是多少人共同努力的结果。第一太平戴维斯华南区估价部董事徐忆在接受记者采访时表示，根据通知精神，此次试点聚集了一些重点行业，并将其分类为优先支持类与鼓励类，其中优先支持的基础设施行业包括仓储物流等交通设施，收费公路、水电气热等市政工程，城镇污水垃圾处理、固废危废等污染治理项目。而信息网络等新型基础设施、国家战略性新兴产业集群、高科技产为园区、特色产业

园区则为鼓励类别，相信前一类将更有机会优先进行试点。

近年来仓储物流类不动产正在快速发展，特别是在此次疫情中更加受到关注，就鼓励回收资金用于基础设施补短板的角度考虑，也必然会受到更多地扶持。

高力国际数据显示，今年第一季度一线城市物流仓储租金录得小幅增长，核心地段高标仓依然维持稳定租金增长。第一季度，疫情等因素虽对物流市场带来短期需求冲击，但2020年净吸纳量已逐步回升。自3月

份起客户看仓库需求逐渐回暖，二季度物流仓储需求将出现反弹。同时得益于2019年达成的预租协议，疫情封城期间3PL和电商部门被压抑的需求将在未来二三季度得到释放，另外来自于生鲜电商与冷链物流部门的需求正不断增长。高力国际认为，长期来看，新消费习惯的形成及在疫情期间培养起来的如中老年人等新用户群体的产生，将对电商及物流仓储行业形成利好，未来物流仓储租金将上扬，2020年或将成为行业投资及租赁的窗口期。

相关链接

真正的公募REITs离房地产还有多远？

华西证券房地产行业首席分析师于沛指出，REITs本身起源时其基础物业即为房地产，我国一二线城市已有诸多现金流良好的商业物业供给，从之前推出的以商业物业为基础资产的类REITs，如鹏华前海万科REITs，也取得了较为稳定和良好的收益。但是，也应当看到，目前公募REITs若想推进到房地产领域，也面临着诸多阻碍。

首先是如何与房地产调控的长效机制相结合，REITs运作模式实际上为地产企业提供了一种新的融资机制：地产企业首先以自有资金和信贷融资获得的资金进行商业地产的开发以及前期培育，等商业地产培育成熟获得稳定的租金收入后将成熟的存量资产打包设立或注入REITs并通过发行份额回笼资金，本质上是一种类住宅开发模式，提高了资金周转率，缩短了投资回报周期，但也有可能使得房地产企业加快拿地，使得土地市场升温，也与目前大的调控基调不符。

其次，房地产领域项目涉及税收较多，推进上存在一定程度障碍。税收优惠是REITs产品的核心，推行REITs的国家均给予了REITs一定的税收优惠政策。而在我国当前税收体制下，在商业物业REITs的设立、运营和终止中，可能涉及到多种税收。而截至目前，我国还没有针对REITs的优惠税收政策出台，种类繁多的税收将严重影响REITs产品的收益率，降低其对投资者的吸引力，削弱REITs的竞争。

如果公募REITs在基建领域试点较为顺利的话，则未来是有希望放开到房地产相关领域的，不过在“房住不炒”的大背景下，公募REITs将大概率在房地产行业方面从长租公寓领域开始突破，而后续延展到一线城市优质商业物业则可能尚需一定时日。

2

产业园区可拓宽融资渠道，降低成本

至于高新产业园区，徐忆表示，在国家科技转型中，其地位也是更为重要，相信也会成为关注的方面，从而通过公募REITs的方式受到关注。

克而瑞分析称，当前园区普遍面临融资困境。产业园区各阶段资金沉淀大、投资回报期长，因此融资需求很强；但目前我国产业园融资方

式以银行贷款、土地出让为代表的传统模式为主，创新金融模式应用少，融资渠道单一；同时，严格的政策限制了产业园通过土地出让或抵押等方式融资，加之部分园区由于经营问题导致盈利难，这都造成园区融资能力较弱。

对产业园来说，发行REITs能够

拓宽融资渠道，降低融资成本。产业园的融资成本更多是基于资产本身而不是融资企业的资质，对具有优质资产的低评级企业有利；实现资产出表，经营与持有相分离，使得商业地产企业向轻资产运营发展；再者发行资产证券化产品还能鼓励物业持有方盘活存量资产，重视园区提升经营能力。

3

一线城市写字楼和综合性物业会更受期待

有分析称，在“房住不炒”的大背景下，公募REITs将大概率在房地产行业方面从长租公寓领域开始突破，延展到一线城市优质商业物业则可能尚需一定时日。对此，徐忆表示，此次公募REITs的推出，是以基础设施领域为抓手，打开公募REITs的大门，但不包括住宅及商业地产类。从国家对于房地产市场的大政方针来看，长租公寓是一个符合政策方向，收益也较为稳定的领域，但当前收益情况还不甚理想，经过努力是未来突破的一个方向。

从国际上REITs发展比较成熟的地区来看，基础设施REITs的收益率多

保持在较高的水平，而其他业态的物业类型则各不相同，以第一太平戴维斯截至2019年8月的统计数据看，亚太区REITs的股利收益率中零售、酒店、综合等均有不错的表现，而就个人观点而言，一线城市写字楼和综合性物业会更受期待。

REITs会不会对未来房价产生影响？徐忆分析称，公募基础设施REITs的推出，是创新金融投资机制、拓展投资渠道，对于基础设施的进一步健康发展将有重要的意义，从这个角度看，并不直接针对房地产市场，但会使整体国民经济受益，但对于房价则不应

产生直接的推动作用。整体经济的发展，对于房地产市场的稳定健康成长，也会产生正面影响，如长三角与珠三角区域的房价，便已受惠于基建发展的水平。

此次试点的重点区域，多是经济发达地区或国家重点发展地区，这些地区的经济与市场发展水平都较为完善，特别是长三角与大湾区基建的收益较好，相对更容易找到试点的项目，由此可见政府对于此次试点的重视及志在必得的决心，通过在此类地区的试点，也为未来向全国其他地区推广打下一个坚实的基础。