

不动产投资信托基金在东北地区实践应用研究

马翔宇

(辽宁对外经贸学院 辽宁大连 116052)

摘要：不动产投资信托基金在我国发展非常迅速，本文结合不动产投资信托基金概念及意义，对国内外不动产投资信托基金实施情况进行了对比，深入探究不动产投资信托基金发展存在的问题，分析不动产投资信托基金在东北地区发展的可行性。从提高政策支持水平、加强价值评估建设等方面，提出了关于不动产投资信托基金的发展策略，以期为东北金融市场的发展提供经验借鉴。

关键词：不动产投资信托基金；东北；风险控制；价值评估

一、不动产投资信托基金的概念及意义

不动产信托投资基金是不动产证券化的重要手段。不动产证券化就是把流动性较低的、非证券形态的不动产投资，直接转化为资本市场上的证券资产的金融交易过程。从社会经济发展角度分析，不动产投资信托基金的迅速发展能够帮助基础设施建设等大型不动产项目经营发展获得更加丰富的投资资源，促使支持不动产投资信托基金的市场影响力提升。在不动产投资信托基金发展过程中，金融机构为了把握目标客户，会对项目的发展潜力、市场影响力等内容进行充分宣传，这样就在无形中提高了不动产项目的市场影响力，有助于项目在发展过程中获得更加充分的资金资源支持。从投资者角度分析，现阶段我国金融市场发展非常迅速，逐步完善的不动产投资信托基金业务已经形成了对传统理财不动产投资信托基金产品结构的有力冲击。作为新型的投资产品，迅速发展的不动产投资信托基金在一定程度上能够盘活金融市场，并且有利于投资者根据自身需求选择适宜的投资产品，从而满足自身资产的增值与保值需求。

二、国内外不动产投资信托基金实施概况对比

(一) 国外实施不动产投资信托基金的概况

西方发达国家的不动产投资信托基金发展起步较早，这是因为西方国家商业银行与信托企业协同产品的开发较早，以及营销体系的完整，从而创造了良好的条件。在发展初期，西方商业银行凭借自身良好的信用背书，与拥有大量不动产的客户进行沟通，使客户的不动产成为信托投资的核心凭证。在不动产投资信托基金发展初期，大客户及私人银行客户成为不动产投资信托基金的重要营销对象。不动产投资信托基金综合收益水平较好，风险控制能力较强，得到了较多金融机构的充分关注。但同时，不动产投资信托基金的发展也暴露出一些问题，包括不动产投资信托基金总量提升带来的风险控制难、不动产投资信托基金发展过程中产品同质化现象比较明显等等。

(二) 国内实施不动产投资信托基金的概况

相较于西方发达国家，国内的不动产投资信托基金发展起步较晚。但是在国外不动产投资信托基金发展取得不俗成绩，国内投资信托行业迅速发展的基础上，我国不动产投资信托基金在近几年也发展得非常迅速，尤其东南沿海城市的不动产投资信托基金发展积累了不俗经验。随着越来越多的投资者对信托企业投资产品关注度不断提高，中融信托等一些大型投资信托企业开始对不动产投资信托基金模式进行调整与优化，个人投资者开始广泛地参与到不动产投资信托基金发展建设中。2021年6月，我国首批9只基础设施领域公募不动产投资信托基金(REITs)产品在沪深交易所上市，分别为(以下简称)：普洛斯、东吴苏园、首创水务、浙江杭徽、张江REIT、首钢绿能、盐岗REIT、广州广河、蛇口产业园(资料来源：上海证券交易所与深圳证券交易所网站)，但是主要都是在南

方，首批没有是东北的。

三、不动产投资信托基金在我国发展存在的问题

即使我国不动产投资信托基金发展地很迅速，目前其发展存在的问题也是比较明显的，包括政府对于不动产投资信托基金发展的鼓励政策落实不够充分、金融机构开展不动产投资信托基金的综合压力仍旧较强等。在对不动产进行价值评估时，价值评估结果的公允性也遭到怀疑，难以形成对不动产投资信托基金发展的充分支持。其次，部分金融机构经营规范性较差，特别是中小金融机构，造成不动产投资信托基金发展面临较为明显的困境。另外，东北地区优秀金融人才外流现象比较明显，也对其发展造成一定阻碍。总体上来看，相较于东南沿海城市，东北地区不动产投资信托基金发展潜力虽然很大，但其活动进行过程中仍存在诸多问题，需要结合东北地区不动产投资信托基金发展的现实需求，合理规划所拥有的资源，进一步明确未来的发展方向，对不动产投资信托基金发展模式进行调整与优化，从而实现不动产投资信托基金在东北地区的实施。

四、推进东北基础建设不动产投资信托基金发展对策建议

(一) 东北发展基金的作用

1. 精准把握目标客户

近几年东北金融市场发展比较迅速，信托企业进步发展比较明显，各个投资信托企业都希望通过不动产投资信托基金进行模式上的创新，在提升服务质量的同时，进一步把握目标客户。

2. 促进信托企业发展

不动产投资信托基金已经成为现在信托企业的核心产品之一。不动产投资信托基金发展对于盘活金融市场和促进信托企业持续发展都将产生帮助，多地政府也结合不动产投资信托基金发展的现实要求出台了一系列管理规定，积极地为不动产投资信托基金发展营造良好的营商环境。

(二) 东北推进不动产投资信托基金的对策建议

1. 提高政策支持水平

为了形成对不动产投资信托基金发展的充分支持，政府应该通过一系列利好政策充分激发从业者的经营信心，体现出政府对于不动产投资信托基金发展的重视程度。在东北金融市场发展过程中，政府的一系列鼓励政策及政策指导走向直接影响金融市场发展，政府通过提高政策支持水平，既能够降低金融机构开展不动产投资信托基金阻力，同时也能够使更多拥有不动产的投资者提高对不动产投资信托基金的关注程度。提高政策支持水平需要从两方面进行：一方面，政府应该对创新不动产投资信托基金的金融机构给予直接的政策支持，可以通过财税优惠及投资补贴进一步提升金融机构开展不动产投资信托基金的信心；同时，政府也应该根据不动产投资信托基金总量、基金类型等情况形成差异化的激励机制，鼓励金融机构积极对不动产投资信托基金结构及内容进行创新，营造良好的

不动产投资信托基金发展环境。另一方面，政府也应该加强对不动产投资信托基金的宣传工作，肯定不动产投资信托基金在金融市场中的重要价值，进一步提高投资者及从业者的信心。政府应该在金融市场发展相关会议及政府工作报告中强调不动产投资信托基金发展的重要意义及发展方向，形成对不动产投资信托基金活动发展的支持。

2. 加强价值评估建设

首先，政府应该提供公开客观的价值评估平台，根据不动产投资信托基金发展的现实要求及时提供客观价值评估渠道。所有不动产在价值评估平台中，能够通过横向、纵向的数据信息比较，对价值评估结果进行判断与认证。如果投资者或金融机构认为该价值评估结果不够客观，可以通过申请仲裁等方式申请二次价值评估，使价值评估体系更加完善。

其次，在不动产投资信托基金价值评估工作开展过程中，也应该引入外部第三方专业机构协助开展价值评估工作，结合不动产投资信托基金发展的现实要求，由政府指定开展价值评估工作的定点评估机构，评估机构对不动产投资信托基金价值评估工作负责，所出具的价值评估报告具有公允性与客观性，任何金融机构及投资者都不能够对评估机构的评估结果产生影响，从而构建起独立的价值评估体系，进一步保障不动产投资信托基金价值评估的公正性。

最后，在价值评估工作完成以后，政府或平台应该通过公开渠道对价值评估信息内容进行披露，在新媒体技术迅速发展的基础上，不动产投资信托基金价值评估工作结果通过线上平台及时进行公示，这样既能够方便金融机构与投资者便捷查阅评估结果，同时也能够积极接受社会公众监督，形成对价值评估工作的全面支持。

3. 完善行业规范管理

行业规范管理需要从以下几个角度入手：

第一，政府需要根据不动产投资信托基金活动发展的现实要求，制定不动产投资信托基金发展管理规定，对于不动产投资信托基金的具体操作流程、风险控制、内容管理规范与规定予以明确。金融机构应该严格按照管理规定的进行不动产投资信托基金结构及内容的创新。在管理规定制定与执行过程中，应该充分参考不动产投资信托基金发展较为成熟地区取得的成绩及存在的不足，结合东北地区金融发展的现实情况，对管理制度条款内容进行调整与优化，形成对业务活动发展的充分支持。

第二，在管理规范颁布以后，政府也应该加强金融机构不动产投资信托基金发展的监管工作，根据不动产投资信托基金活动开展的现实要求及管理规范条款，对于金融机构的不动产投资信托基金活动开展现状进行全面跟踪。如果发现金融机构在不动产投资信托基金活动开展过程中存在违规操作行为，应该予以严格处罚；对于积极按照管理规定开展不动产投资信托基金活动的金融机构，也应该予以更高水平的财税优惠及激励政策，使管理规范的权威性及有效性得到保障。

第三，在东北地区不动产投资信托基金活动迅速进步与发展的基础上，行业管理规范也应该随之得到进一步是优化与升级，确保行业管理规范能够匹配活动发展的现实要求，能够形成协同发展。政府根据不动产投资信托基金活动具体要求，对行业管理规范内容条款进行优化与升级，根据行业管理规范对业务活动产生的影响，金融机构积极进行不动产投资信托基金创新，进一步提高管理规范的有效性。

4. 积极培养优秀人才

在不动产投资信托基金活动开展过程中，积极培养优秀人才是非常重要的。优秀人才的培养工作需要从两方面入手：一方面，高校金融专业应该根据不动产投资信托基金发展的现实要求培养对口人才，在金融课程中增加关于不动产投资信托基金知识的专项培训，使优秀人才毕业以后能够迅速在进入机构，在不动产投资信托基金岗位发挥重要作用。另一方面，金融机构也应该加强人才培养工作，根据不动产投资信托基金营销服务、风险管控工作开展过程中取得的成绩及存在的不足，对人才培训机制进行调整与优化，充实培训内容。同时，为了保证培训质量与效果，金融机构也应该对培训方式进行创新，根据不动产投资信托基金培训要求，通过案例分析、实践操作、头脑风暴等方式进一步调整与优化不动产投资信托基金培训体系，使得人才参与培训活动的积极主动性得到保障，为不动产投资信托基金发展输送优秀人才。

5. 加强风险控制活动

结合不动产投资信托基金风险控制的现实要求，加强风险控制活动需要从以下几个方面开展：

第一，在风险管控活动进行过程中，需要加强风险识别工作，不动产投资信托基金发展到不同阶段，金融机构的经营发展水平不同、投资者的需求不同，不动产投资信托基金所暴露出的风险都是存在明显差异性的。所以，金融机构应该结合不动产投资信托基金发展的现实情况，完善风险识别系统，挖掘潜在风险，形成对风险控制工作的有效指导。

第二，完成风险识别工作以后，金融机构应该根据风险控制工作开展的现实要求而明确风险，控制权则根据风险控制需要补充风险控制资源，明确各职能部门在风险控制活动中应该发挥的作用，使不动产投资信托基金风险控制工作可以根据风险控制要求而形成全过程、全方位的控制体系，进一步降低风险控制损失。

第三，在一系列风险控制工作完成以后，金融机构还需要总结不动产投资信托基金风险控制的成绩及不足，进一步完善风险控制管理制度，指导后续风险控制活动。可以根据风险控制的现实要求及时进行风险控制资源、风险控制模式、风险控制人才的合理分配与调整，使不动产投资信托基金能够持续、健康进步与发展。

四、结论

本文对不动产投资信托基金概念进行介绍，总结国内外关于不动产投资信托基金发展的成功经验，明确不动产投资信托基金发展存在的问题及相应的优化策略。通过本文研究可以全面提升不动产投资信托基金发展水平，使不动产投资信托基金在东北地区发展获得新的机会，这对于盘活金融市场、促进不动产投资信托基金持续发展都将产生帮助。

参考文献：

- [1] 翟国辰；陈柏安．公共事件影响下中国不动产发展新思路——基于美国不动产投资信托基金的分析[J]．中国房地产，2020
- [2] 周宏达．基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)助力地方政府性债务化解的有关探讨[J]．时代金融，2020
- [3] 闫妍；张世国；李逸飞．加快推进不动产投资信托基金(REITs)顶层设计的政策建议[J]．发展研究，2020

作者简介：马翔宇（2000-），女，汉族，四川成都人，本科，主要从事应用经济学研究。