

房产术语之“房地产信托”篇

房地产信托，就是信托投资公司发挥专业理财优势，通过实施信托计划筹集资金。用于房地产开发项目，为委托人获取一定的收益。1883年美国首先成立了波士顿个人财产信托（Boston Personal Property Trust），但直到1920年以后，美国投资事业才有了划时代的发展，这也是美国在战后涌现出大量的富豪手中所持有的过剩资金所致。房地产信托经营业务内容较为广泛，按其性质可分为委托业务、代理业务、金融租赁、咨询、担保等业务。房地产信托的运作流程基本上可以分为两种模式：一种是美国模式，另一种是日本模式。

房地产信托指房地产法律上或契约上的拥有者将该房地产委托给信托公司，由信托公司按照委托者的要求进行管理、处分和收益，信托公司在对该信托房地产进行租售或委托专业物业公司进行物业经营，使投资者获取溢价或管理收益。由于房地产的这种信托方式，能够照顾到房地产委托人、信托公司和投资受益人等各方的利益，并且在《信托法》目前已颁布实施的条件之下，其必将具有很强的生命力，一经推出，必然会受到各方的欢迎。

1883年美国首先成立了波士顿个人财产信托（Boston Personal Property Trust），但直到1920年以后，美国投资事业才有了划时代的发展，这也是美国在战后涌现出大量的富豪手中所持有的过剩资金所致。1929年纽约股市崩溃后，美国SEC开

始对投资公司进行规范。为确保投资人的权益，美国展开了一系列联邦证券交易活动，先后制定了 1933 年证券法、1934 年证券交易法、1935 年公用事业控股公司法、1939 年信托契约法，并于 1940 年制定了投资公司法及投资顾问法，这些都成为日后投资公司经营业务管理规则的基本框架。依据美国 1940 年投资公司法第 4 条，投资公司可以分为：面额证券公司（Face-Amount Certificate Companies）、单位信托公司（Unit Investment Trust）和经理公司（Management Companies）三类。

其中，经理公司在三种投资公司类型中运用最为普通，按投资公司法第 5 条又可将其分为：封闭型（Close-end Type）投资公司、开放型（Open-End Type）、分散型（Diversified Type）和非分散型（Non-Diversified Type）投资公司四种。马塞诸塞商业信托是目前 REIT 的前身，由于经济利益的驱动，最初采用信托形式是为规避州法禁止公司以投资为目的而持有不动产的规定，随后因其逐渐发展成为规避公司所得税的不动产投资组织，而被美国最高法院认定为商业信托与公司相似，并视同联邦公司组织加以课税，导致其发展一度停滞。但由于后来的投资信托法规不断健全，且经济发展态势良好，美国投资信托的发展又日益茁壮起来。着眼于投资信托的优点，美国国会于 1960 年通过修订内地税法典，正式开创了 REIT，规定凡具备该法案第 856 条至 859 条的有关组织、收入及收益分配要件的 REIT 可享有免税优惠。

换言之，即使 REIT 是以公司为组织形态，也可以不必负担公司所得税，而仅对股东或投资人课征个人所得税，所以 REIT 一般也被认为是具有投资媒介性质管道机能。1976 年美国国会通过了税收改革法案，取消了 REIT 必须是由非法人信托或社团组织的要件，所以现今美国的 REIT 组织形态可以是公司组织或信托，但必须是联邦所得税意义下非银行、储蓄贷款机构或保险公司类的公司，通过这些机构，向大众募集资金。基于危险分散原则，主要从事买卖管理不动产实体的投资或抵押担保贷款的信托投资，属于一种长期投资商品，其基本架构由不动产投资信托基金、经理公司、保管机构和投资人四个实体组成。但按照 1986 年税收公司改革法的规定，REIT 必须雇佣独立的不动产专家来执行管理 REIT 的日常事务活动。

房地产信托 Q&A

Q: 信托公司发放房地产开发贷款需要满足的条件有哪些？

A: 信托公司发放房地产开发贷款需要满足“四三二”的要求，具体是：

1. 信托公司发放贷款的房地产项目四证齐全，四证为土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证以及建筑工程施工许可证；
2. 项目资本金比例达到国家最低要求，即保障性住房或者普通商品住房项目的资本金比例不低于 20%，用于其他房地产项目开发的不低于 30%；
3. 开发商或其控股股东具备房地产开发二级资质。

Q: 信托公司开展房地产业务禁止性规定包括哪些？

A: 信托公司开展房地产业务禁止性规定包括:

1. 严禁向未取得四证的房地产项目发放贷款, 严禁以商品房预售回购的方式变相发放房地产贷款;
2. 严禁向房地产开发企业发放流动资金贷款, 严禁以购买房地产开发企业资产附加回购承诺等方式变相发放流动资金贷款;
3. 严禁向房地产开发企业发放用于交缴土地出让价款的贷款;
4. 严禁以信托资金发放土地储备贷款;
5. 对国土资源部认定的建设用地闲置 2 年以上的房地产项目, 禁止发放房地产开发贷款、或以此类项目建设用地作为抵押物的各类贷款。