REITs系列-REITs的起源与发展

公布时间： 2021-03-05

**REITs的起源（1960年以前）**

　　REITs具有现代REITs避免双重征税的特征是始于20世纪60年代，但REITs的理念最早是起源于19世纪末期的美国。19世纪末，美国东岸的一些富人想要集合资金投资商业地产，在当时的法律框架下，公司制的组织架构可以为股东提供有限责任保护，但是却不能持有投资性的商业地产；而另一种组织架构——普通合伙人制虽然可以持有投资性商业地产，但不能为股东获得有限责任保护，两种模式各有利弊。富人们不满于此，经过各种形式的探索，终于确立了既可以持有投资性地产，又能够获得有限责任保护的形式——MBT（Massachusetts Business Trust）。

　　MBT的优势使其很快在美国其他主要城市流行起来，后来也被应用于投资股票（促进了共同基金的发展）。1913年，美国宪法第16条修正案生效，开始征收个人所得税和公司所得税，信托基金（包括REITs）予以被豁免。但由于美国最高法院在1935年一次判决（Morrissey v. Commissioner）导致REITs不再能够获得免税。此后20多年，REITs一直处于被双重征税的境地：REITs本身需要缴纳公司所得税，投资者获得收入还要再缴纳个人所得税。直到1960年REITs征税豁免修订案正式生效，才开启了现代意义下具有免税特征的REITs时代。

**REITs的发展（1960年后）**

　　在20世纪70年代，美国商业地产行业新兴起来，基建贷款市场需求快速上涨，抵押型REITs（mREITs）大量产生。然而随着mREITs的增加，市场竞争加剧，贷款标准下降，导致基本面变差，产生泡沫，最后破裂，市场暴跌。

　　1986年里根总统的第二次税改法案允许了REITs进行内部管理，为REITs的主动管理创造了条件，主流REITs开始从抵押型转向为权益型。此后，美国REITs规模逐步扩大，成为目前世界上最成熟的REITs市场。根据NAREIT数据，截止2021年1月，美国共有221只REITs，总市值达到了1.25万亿美元，其中权益型REITs市值为1.17万亿美元。在纽交所上市的REITs有185只，总市值达1.08万亿美元。

　　免责声明：

　　本栏目刊载的信息仅用于投资者教育之目的，不构成对投资者的任何投资建议，投资者不应当以该等信息取代其独立判断或仅根据该等信息做出决策。本栏目信息力求准确可靠，但对这些信息的准确性或完整性不作保证，亦不对因使用该等信息而引发或可能引发的损失承担任何责任。