

Research on Risk Evaluation of Real Estate Trust Investment Fund

Hangyan Liu

Yanbian University, Yanji, Jilin, 133002, China

Abstract

Real estate trust investment funds can not only effectively broaden financing channels, but also break the traditional financing pattern, but as a financial tool, they inevitably contain certain risks. Therefore, it is necessary not only to strengthen the risk evaluation of real estate trust investment funds, but also to learn to avoid related risks, so as to reduce operational risks and promote the healthy development of the real estate industry and the financial industry. The paper analyzes the characteristics of real estate trust funds, and elaborates on the risk evaluation of real estate trust funds, and proposes how to avoid the risks of real estate investment trust funds, hoping to reduce the risks of real estate trust funds and promote the scientific development of real estate trust funds.

Keywords

real estate; trust fund; risk assessment

房地产信托投资基金风险评价探究

刘航言

延边大学, 中国·吉林 延吉 133002

摘要

房地产信托投资基金不仅能有效拓宽融资渠道,也能打破传统融资格局,但其作为金融工具,必然蕴含一定风险。因此,不仅要加强房地产信托投资基金风险评价,也要学会规避相关风险,这样才能减少运营风险,促进房地产行业和金融行业的健康发展。论文分析了房地产信托基金的特点,并对房地产信托基金风险评价做了具体阐述,提出了如何规避房地产投资信托基金风险,希望减少房地产信托基金风险,促进房地产信托基金的科学化发展。

关键词

房地产; 信托基金; 风险评估

1 引言

加强对房地产信托投资基金的风险规避,不仅能减少风险发生,也能确保众多投资者的资金安全,促进中国金融行业健康发展。因此,地产行业和金融行业,都在积极加强对房地产信托投资基金风险评估的重视,希望通过加强评估,促进市场规范化发展。同时,中国房地产信托基金在发展时,可以适当借鉴国外先进经验,但也要根据中国国情对其进行改革和优化,这样才能形成符合我国特色的经济运行体,促进中国经济积极健康发展。

【作者简介】刘航言(2000-),女,中国吉林长春人,本科在读,从事金融方向的研究。

2 房地产投资信托基金特点

2.1 波动性低,稳定性好

第一,房地产投资信托基金主要盈利来源是房地产的租金、贷款利息……这些收入较为稳定,波动性也较小^[1]。同时,这些信息也相对公开透明,这也是很多投资者会选择房地产投资信托基金的主要原因。

第二,房地产投资信托基金稳定性较好。这是由于世界各国一般都会要求房地产信托基金,筹集的相关资金必须绝大部分投入地产行业,对相关投资比例也有具体要求。一些租金、房地产销售等等收入在其中占据一定比例,这也使得其收益稳定性较好,也比较受投资者的信赖和关注。

2.2 门槛低, 回报率高

房地产相关投资需要资金较高, 很多散户和中小投资者对这一投资望而却步。但房地产投资信托基金却没有过多资金要求。投资者可以根据个人能力, 参与规模较大的房地产投资。同时, 很多上市交易的房地产信托投资基金还能在交易所进行流通, 甚至很多投资者可以退出。这也是其吸引力较大的主要原因。并且, 通过加强相关文献查找可以发现, 房地产投资信托基金回报率较高。例如, 美国的房地产投资信托基金平均收入在 4.16%; 日本的收益是 4.59%; 新加坡的收益甚至能达到 6.3%; 中国香港的年收益甚至可以达到 8.42%, 回报率较高也是房地产投资信托基金广受欢迎的主要原因^[2]。甚至多国为发展房地产信托投资基金, 会针对其颁发一系列税收优惠, 争取帮助投资者获得大部分利润。

3 房地产信托基金风险评价

房地产信托基金风险包括供求竞争风险、市场风险、道德风险、信用风险、政策风险、管理风险、法律风险、监管风险、流动性风险等等。这些风险都会影响房地产信托基金整体发展。因此, 想要加强房地产信托投资基金风险评价, 需要做多方面准备^[3]。

首先, 需要成立专业的评价组织, 必须邀请其领域专家作为其成员。房地产信托基金风险评估专家具有丰富的从业经验和知识水平, 可以加强对风险的全方位评估。

其次, 房地产信托基金风险专家, 需要对不同风险因素进行综合比对, 通过比对可以得出风险因素的所占比例, 可通过比例加强对相关风险重要性的判断。例如, 多位专家可以通过相互沟通, 得出科学的风险因素所占比例。

最后, 房地产信托基金风险专家, 可以通过互动, 对风险评价进行综合计算, 通过计算得出房地产信托基金风险。加强对房地产信托基金的风险评价, 不仅能建立加强对风险的提前预知, 也能通过风险评价, 构建完善的风险预警系统, 这样才能将房地产信托基金风险降到最低, 甚至很多风险可以直接扼杀在摇篮里。

4 房地产信托基金风险防控思路

加强对房地产信托基金风险的全方位认知, 可以有效促进房地产信托基金健康发展。笔者根据房地产信托基金特点, 提出一系列抵抗风险的发展思路, 希望可以减少风险, 促进

房地产行业 and 金融行业长期稳步向前。

4.1 加强从业人员道德规范

房地产信托基金项目涉及巨额资金, 少部分从业人员可能存在道德风险, 使相关投资人和金融机构受到欺骗。同时, 由于信息不对称、不透明, 也可能出现委托代理风险。因此, 必须加强从业人员的道德规范, 不仅要强对整体行业进行道德管理, 也要积极促进金融机构相关从业人员的综合能力提升, 这样才能保障投资者权益。同时, 具有良好道德的从业人员, 不仅能避免出现道德风险, 也能保持理性, 加强自身敏感度, 深入分析和了解项目可能存在的风险, 从而加强对投资者资金的保护, 确保资金安全。投资者可以根据金融机构过往经营项目, 了解金融机构实力和水平, 从而理智的选取相关产品。

4.2 促进市场规范化发展

中国正处于经济改革关键时期, 整体经济趋于稳定状态。但房地产业发展态势, 会影响投资者对房地产信托投资基金的信心。例如, 中国在迫切发展经济时期, 大力发展地产经济, 这使得很多地区出现地产泡沫现象, 这使得很多房地产信托投资基金市场存在诸多隐患。因此, 必须加强对整体市场的合理规范, 房地产行业市场规范化, 房地产信托基金才能得到长足发展。一旦市场出现紊乱, 房地产信托基金存在的风险也会不断增大, 这不仅会影响中国金融行业发展, 甚至会对房地产行业造成诸多不利影响。这就需要国家加强政策革新, 积极规范房地产和金融市场。同时, 从业者也要积极加强解读政策, 从而达到预测和防控风险的目的。

4.3 促进制度体系优化

促进制度体系优化, 可以有效加强对房地产信托基金风险的防控。第一, 应加强内外管理和监督, 行业内部不仅要积极进行自我监管, 也要加强对行业标准的遵循, 这样才能积极接受外部监管, 通过监管加强风险防范; 第二, 要对诸多投资者进行普及教育, 不仅要帮助投资者快速成长, 也要引导投资者正确认知房地产信托基金存在的风险, 这样才能使相关投资更加理性, 也能确保投资者的资金安全。例如, 中国房地产信托基金投资者, 以散户居多, 很多中小型投资者对房地产信托基金风险没有正确认知, 对其进行针对性教育, 也能使其推动整体金融市场发展。

4.4 积极完善风险预案机制

中国的房地产信托基金属于新型融资产品, 应对其建立

完善的风险预案机制, 加强对其风险的全方位监控, 这样才能及时发现风险、抵御风险, 也能积极将很多风险扼杀在摇篮里。因此, 房地产项目方和金融机构都要加强风险预警, 不仅要加强对项目的全方位监控和管理, 也要确保及时先发现相关风险, 并迅速启动相关应对方案, 这样才能实现对房地产信托基金的全方位监管, 并减少房地产信托基金风险带来的经济损失和危害。虽然中国房地产信托投资基金正在积极发展, 但由于市场尚未成熟, 存在的风险很高, 投资者应学会理性投资, 才能保证在合理范围内积极应对相关风险。

5 结语

虽然中国房地产信托基金尚未成熟, 但其中仍存在很多发展机遇。相关从业者应正视其中存在的风险, 不仅要加强对风险的全方位评价和认知, 也要加强风险源分析, 争取为

投资者提供有效投资建议。同时, 加强风险分析, 不仅能及时发现房地产信托基金中存在的风险, 也能积极争取将风险降到最低, 这就需要相关专家加强对房地产信托投资基金风险因素的全方位分析, 通过分析可以加强了解不同风险对房地产信托基金的影响程度, 从而引导投资者理性投资, 促进行业健康发展。

参考文献

- [1] 顾春峰. 房地产信托投资基金 (REITs) 产品运作的会计处理 [J]. 中国商论, 2017(11):170-172.
- [2] 王庆德, 闫妍. 我国房地产信托投资基金税收制度的问题与建议 [J]. 税务研究, 2017(08):102-104.
- [3] 张亦春, 郑志伟. 房地产信托投资基金发展的中式框架构建 [J]. 山东社会科学, 2016(08):146-153.