

# 如何投资房地产信托?

投资咨询网Fool今年发表一篇题为“投资物业与投资房地产信托:哪种策略更好?”的文章。文章说,人们自古以来就用拥有资产来创建财富。但是,拥有和管理物业并不是唯一的投资房地产的方式。如果你想投资房地产,也可购买房地产投资信托(REITs)。但两种投资方法都有其各自的优缺点。

业内人士表示,美国华人投资房地产的比例较高。但是,随着年龄的增长和疫情的延长,许多人也想尝试主流社会投资REITs的方法。

联邦证券委员会(SEC)网站(www.investor.gov)介绍了REITs的性质和运作及相关法律。文章说,与其他房地产公司不同,REITs不开发房地产以进行售卖。相反,REITs主要是购买和经营房地产,将其作为自己投资组合的一部分。REITs为个人投资者提供了一种途径,使他们可以拥有商业房地产中一部分获得收益,而无需实际去购买商业房地产。

许多REITs已在SEC注册并在证券交易所公开交易。这些被称为公开交易的REITs。其他可能在SEC注册但未公开交易,被称为非交易的REITs。这是各种REIT之间最重要的区别之一。

此外,一些REITs可能会提供比其他一些投资更高的股息收益率,但也存在一些风险,尤其是非交易所买卖的REITs。由于非交易的REITs不在交易所进行交易,因此存在风险,如缺乏流动性和没有透明度。

由于非交易性REITs是非流动性投资,也不能在公开市场上轻易出售。非交易性REITs通常要等到交易结束18个月,才能提供其每股价值的估算值。非交易性的REITs通常由外部经理管理而不是自己的雇员管理,可能导致与股东的利益冲突。例如,REITs可根据财产收购和管理资产的金額向外部管理人员支付大量费用。这些激励措施不一定与股东利益相符。

投资者可以通过经纪人购买在主要证券交易所上市的公开交易的REITs,也可以通过经纪人购买非交易的REITs的股份。他们还可以购买REITs共同基金。

如果通过经纪人购买,经纪人将收取经纪费。非交易性REITs通常由经纪人出售,通常收取高额的前期费用。销售佣金和预售费通常占投资总额的9%至10%。因此,这些费用使得投资价值大大降低。

大多数REITs将其应税收入的90%支付给股东。REITs股东有责任将投资获得的股息和资本收益纳税。REITs支付的股息通常

被视为普通收入,无权享受其他类型公司股息的较低税率。

投资百科网站(www.investopedia.com)介绍,从历史上看,REITs是表现最好的资产类别之一。在2010年至2020年之间,REITs指数的平均年收益率为9.5%。文章说,美国目前共有五种REITs,各有优缺点。

## 第一种是零售REITs(Retail)。

约有24%的REIT投资大型购物中心和零售业房产。无论你常去的购物中心是什么,它都可能是REITs拥有的。在对零售REITs的投资前,要检查零售行业本身。零售REITs通过向租户收取租金来赚钱。如果零售商由于销售不佳,那么他们可能会延迟甚至拖欠付款,最终破产。REITs需要找到一个新的租户,也绝非易事。

## 第二种是住宅REITs(Residential)。

这些REITs拥有并经营出租公寓。当投资这种REITs时,应考虑一些因素。例如,最好的公寓市场往往是住房可负担性较低的地方。例如,在纽约和洛杉矶,高昂房价迫使更多人租房,这推高了房东每月可收取的租金。因此,最大的住宅REITs集中在大型城市中心。

## 第三种是医疗REITs(Healthcare)。

随着美国人的寿命增长和医疗费用的持续攀升,医疗REITs将成为一个值得关注的行业。医疗REITs投资于医院、医疗中心、护理设施和养老院的房地产。该房地产的成功与医疗保健系统息息相关。经营者依靠入住费、Medicare和Medicaid报销等。只要医疗保健公司的资金有问号,医疗REITs也会有。

## 第四种是办公REITs(Office)。

办公REITs投资办公大楼。他们从租户那里获得租金收入。投资REITs的人都会想到四个问题:

经济状况如何?失业率有多高?空缺率是多少?REITs投资的领域经济如何?它有多少资本用于收购?应该找到投资于经济重镇的REITs。例如,REITs在华盛顿特区拥有一些普通建筑物比在底特律拥有主要办公空间要好。

## 第五种是抵押REITs(Mortgage)。

与房地产本身相比,约有10%的REITs投资抵押贷款。最著名的投资是房地美(Fannie Mae)和房地美(Freddie Mac),这是政府资助的企业,它们在二级市场上购买抵押贷款。但是,这种REITs投资于抵押而不是股权,并不意味着它没有风险。若是利率上升,抵押REITs帐面价值将下降。

**WELLS FARGO Home Mortgage**

**房贷信息,一谈即有**

Wells Fargo Home Mortgage (富国房贷公司) 提供具有竞争力的利率,并在全美五十个州提供贷款服务

**Cherie Zhou 周澄**  
房贷顾问  
410-591-8299  
cheng.zhou@wellsfargo.com  
www.wfhm.com/cheng-zhou (英文版)  
NMLS ID 870803

请注意,大部分口头交流、所有法律文件和贷款披露都将以英文提供。建议按需提供独立口译员协助。  
本资料截至印刷当日准确无误,如有更改,恕不另行通知。Wells Fargo Home Mortgage (富国房贷公司) 是 Wells Fargo Bank, N.A. 的一个分支机构。© 2015 Wells Fargo Bank, N.A. 保留所有权利。NMLS ID 399801。AS5177286有效期至2021年8月

持续多年全美贷款杰出业绩 Top Producer 马里兰大学双硕士

马州、维州、DC 执照 **资深全职贷款专家**

美国十多年专业工作经验,中英文流利,为您提供:

- 购房贷款、免费重新贷款
- 最低的利率
- 免费贷款咨询
- 最快的过户
- 各类房屋贷款,20+合作银行
- 最好的服务

**张宁**

**专线: 571-278-7081**  
ning.zhang@top1mortgage.com

TopOne Mortgage, Inc 1335 Rockville Pike Suite 310 Rockville, MD 20852 NMLS#476292

**Cornerstone Mortgage Services**

**全职贷款专家** NMLS #213599  
马州、维州执照

**郭静**

专业、耐心、实在  
中英文流利

**301-717-6133**  
Email: jingguogti@gmail.com

在美国工作二十年的经验,  
竭诚为您服务!

**专办房屋贷款 诚信第一**

Fortune Mortgage Co. 5-003

**彭小萍** Linda Peng

服务热忱 诚实可靠 欢迎比较

购屋前请先联络房贷专业人员**彭小萍**,及时为您提供最佳贷款及长期免费顾问  
(专线) 301-354-4628 NMLS#213005  
(手机) 703-585-3672 (住宅) 301-924-0566  
Email: lindap@fortunemortgageco.com  
lindapeng888@yahoo.com http://top-home-lenders.com  
17B Firstfield Rd #201, Gaithersburg, MD 20878

5-105

**EASTERN**  
TITLE & SETTLEMENT

www.easterntitle.net

- ▲ 服务于马州、维州和DC
- ▲ 过户费用公道
- ▲ 专业律师审阅
- ▲ 提供价格匹配

**东方产权过户公司**

MD 地址: 1335 Rockville Pike, Suite 340, Rockville, MD 20852  
VA 地址: 112B Broad Street, Falls Church, VA 22046  
电话: 240-403-1285 传真: 301-576-5100

**中文热线: 240-660-2275**  
orders@easterntitle.net

**30年经验! 华盛顿地区最值得信赖的贷款经纪人!**

- 提供最具竞争力的贷款利率和计划,购房贷款和重新贷款。
- 贷款上限可达三百万。(详情电话咨询)
- 提供in-house审核、批准、过户结算等服务。
- 提供为医生、牙医及医学专业人员特别贷款计划。(详情电话咨询)
- 30天完成购房贷款或重新贷款!(详情电话咨询)
- 提供首次购房者贷款计划。
- 提供各种长、短期贷款计划。(详情电话咨询)
- 提供投资房和二套房贷款计划。

※注意:请保证提供所有贷款资料是英文的,贷款者必须能够读、写或翻译成英语。

**请电: 301-517-5387 (专线) 301-455-7575 (手机)**  
**Roy.Chung@SunTrust.com**  
**1445 Research Blvd, Suite 225, Rockville, MD 20850**