涓　枸瀿兼妳缃　- 涓　淑鏃ユ淦鏂伴椈鏃朵簨　- 鏕儿椯鍗庢汉绀惧尳浜ゅ禩

投资房产无需买楼

理财

浣滆

鍙戝竷浜庡細2010/01/29 14:41

今年在中国投资房产可能难以获得堪比去年下半年时的“暴利”。先有“国十一条”给楼市套上缰绳，后有各地纷纷对楼市开出降热药方：南宁率先取消预售房，重庆开始建设33.5万套公共租赁房……大有山雨欲来风满楼的架势。

自中国房产市场化进程以来，投资房产的多是赢家，至少可能鲜有类似投资股市被套在6000点高位那样的输家。虽然近期中国楼市未必会出现大跌甚至暴跌行情，但仍以过往思维和方式做投资可能会有风险。可取全球投资房产的便捷之法，即投资房产无需买楼。

直接投资房产一般可以通过两种途径获益，一是房产升值，二是超过银行基金定投利息的租金收入。海外投资者当然也有直接买楼的，但大多数个人投资者因资金、专业、风险等缘故，更倾向于房地产投资信托基金（REITs），也就是房地产投资的证券化。

以香港市场的房产投资品种为例，以证券化方式投资房地产，收益并不比直接买楼差，入市门槛却大为降低，也不会断供贷款，资产的流动性也强，决不会成为“负翁”一族。另外，所涉房产也不局限于某个地域或住宅，而可以是分布于全球各地，以及包括商用、厂用、医用、宾馆和学校等在内的各类不动产。以证券化方式投资房产比起直接买楼投资，入市便利，风险更小，流动性强，更适合于个人投资者进行资产配置。

港交所有一只名噪一时的REITs——领汇房地产基金（00823.HK），2005年11月以10.3港元的发行价上市以来，即使在受金融海啸冲击最严重的时候也未跌破发行价。上市四年多来升幅高达80%（截至1月25日，收盘价为18.88港元），年化收益率为16%，还未计入每年派息。

全球REITs的长期收益也不差。仅以香港恒生银行的H股指数和房地产基金为例进行比较（两只基金均取2005年至2009年的收益数据），H股指数基金累计收益率为173%，地产基金累计收益率为101%；2007年，地产基金以年收益率64% 跑赢同期H股年收益率55%。

2009年是金融海啸冲击全球市场后的反弹年。美国不动产投资信托指数波段涨幅达112%，全球的REITs年收益率在33%至51%之间，并不逊于全球众多市场的收益。

再来看看2010 年1月的行情，全球众多市场并没有延续去年的大反弹行情，甚至出现了“黑色一周”，但REITs跌幅却明显小于A股和美欧等市场，如景顺地产和摩根地产基金1月的跌幅仅为1.6%和2.3%。因此，在资产配置中加入REITs，无疑具有一定的抗跌性，也可增强规避风险的能力。

REITs与经济景气有一定的相关性。当经济进入蓬勃发展期，投资REITs既可分享稳定的派息收益，还可获得资产大幅升值带来的资本收益；而当经济增长放缓或走平时，虽无法获取资本收益，仍可获取稳定的派息收益。目前，全球景气正处于筑底初期，房价指数也见底初升，REITs中长期价值投资的机会显现。美国 REITs指数和雷曼兄弟倒闭前相比仍有20%的差距，离2007年2月的高点还有40%的距离。

喜好楼市投资的中国内地投资人，在内地楼市迭创新高，政府连连出手调控房价之际，买入一些全球的REITs，既能满足继续投资楼市的偏好，也能规避相关风险，还在楼市投资中做到了不把鸡蛋放在同一个篮子里。

鉴于2008年全球几乎所有投资品种均下跌的教训，REITs投资占整个投资的比重，一般不宜超过15%，也可类似月还贷款那样做定投。