

房地产投资信托 协会吁 放宽限制吸引 REIT 挂牌

新加坡房地产投资信托协会（REIT Association of Singapore，简称 REITAS）呼吁本地监管单位放宽一些限制，例如负债比率，以提升本地 REIT 竞争力及吸引更多海外 REIT 前来新加坡挂牌。

REITAS 昨天举行年度大会，推选新任会长。新会长是凯德集团（CapitaLand）首席财务官林卓斌。他与现任会长，即丰树产业（Mapletree Investments）集团副总裁蔡兆才与媒体会面时，一同提出上述看法。

REITAS 创于 2014 年，蔡兆才是创始会长。他指出，本地约有三分之二的 REIT 以不同方式持有海外资产。“在亚太区，我们的 REIT 市场虽然是第三大，却是最国际化的。”

过去四年，协会积极与监管单位和投资者对话，提出不少建议。蔡兆才坦言，不少提议仍是“未完成事务”，须要协会持续争取，以提升本地 REIT 的竞争力，和吸引更多海外 REIT 到我国挂牌。

其中要务包括取消 REIT 在出租房地产时，必须向房地产代理协会（CEA）注册和取得执照的规定。这项新规定于去年施行，蔡兆才说：“我们需要遵照这项规定是非常不可思议的。”他认为，这不仅对 REIT 不公平，也增加信托的遵循成本。

其次，REIT 在本地申请挂牌，除了需要遵照新加坡交易所的规定，另有房地产和集体投资计划（collective investment scheme）的指导原则。协会希望监管单位整合所有指导原则。

另外，协会认为，信托的负债比率目前限定不得超过 45%，不利竞争。蔡兆才指出，海外市场并未有类似限定。而且，私募房地产基金的负债比率可以达到 60% 至 65%， “我们或许可以此为参照。”

他在接受《联合早报》询问时说，协会不会建议一个数字，但是可以参考海外及过去的一些做法。协会提议考虑的方向是，获得分析机构发出评级的 REIT，其负债比率可提升至 60%；不获得评级的 REIT，则由金融机构决定信贷额度。

协会同时关心工业房地产信托的土地租约问题。协会于今年 2 月曾与裕廊集团（JTC）展开对话。蔡兆才指出，租约太短以及主要租户政策太严格，皆是工业 REIT 经理人的压力。

林卓斌甚至认为，既然住宅项目可以通过发展溢价（differential premium）的方式延长租约，“为何工业不行？”

他也谈及今年协会的重点计划时，对预计在 7 月首次举行的研讨会表示期待。林卓斌说，本地 REIT 的组成越来越多元化，研讨会是彼此建立联系的平台。

(Source: LHZB, 5 May 2018)

The LHZB news report is about REITAS' move to relax regulations with local regulators to enhance local REITs competitiveness and attract overseas REITs to Singapore. The report also mentions Andrew Lim as the new president, and Mr Chua as the president since 2014. It continued to report about the status of the discussions with regulators, including the exemption of CEA licensing requirements for REITs estate managers, as well as the integration of the regulations and requirements with SGX. It also reported about the 45% gearing ratio, and the period of land lease for industrial real estate.