

# 新聞稿

2024/3/14

為提供投資人多元投資管道、提升資產管理產業競爭力，活絡我國不動產證券化市場，並協助總體經濟發展，金管會參考日本、新加坡及香港等地之不動產投資信託制度，開放不動產投資信託基金(REIT)採基金架構發行，新增「不動產投資信託事業」得募集或私募不動產投資信託基金，並與現行信託架構 REIT 併行，未來業者可選擇透過基金架構或信託架構發行 REIT，營運架構將更具彈性；本次修法亦將限制基金架構 REIT 不得投資供居住使用之住宅，以避免對房價造成影響，以及提高重大違反攸關受益人或投資人權益保障之事項之罰鍰金額上限，由新臺幣三百萬元提高至一千五百萬元，以強化金管會對證券與不動產投資信託事業及證券投資顧問事業之監理。

我國於 2003 年發布不動產證券化條例，允許 REIT 採信託架構發行，由信託業擔任發行主體。金管會表示，觀察日、星、港等均有採基金架構發行 REIT，我國透過開放 REIT 採基金架構發行，期望為我國資本市場注入另一股活水，基金架構 REIT 具有下述特點：

- 一、由不動產投資信託事業擔任管理機構，有利發揮管理專業：基金架構 REIT 將引入具不動產投資管理專業之不動產投資信託事業，對 REIT 進行專業積極管理，有效強化管理能力。
- 二、透過簡化追加募集程序及確保收益支持等方式，有利基金規模持續成長：基金架構 REIT 將透過簡化追加募集程序、確保取得優先購買權與收益支持，以及允許彈性投資架構投資海外不動產等方式，確保 REIT 規模持續成長，並獲取穩健的收益率。
- 三、允許 REIT 進行關係人交易，有利提升 REIT 資產配置彈性：

參考日、星、港 REIT 不動產之主要來源多為不動產開發商，且多與 REIT 管理機構屬同一集團或利害關係人，基金架構 REIT 將開放得進行關係人交易，透過交易方式多元化，以利 REIT 活化資產。

四、藉由分離保管及管理責任，有利權責劃分明確：基金架構 REIT 將由不動產投資信託事業專責管理，REIT 資產則由信託業負責保管及監督，有別於信託架構 REIT 係由信託業同時保管及管理運用 REIT，再委任不動產管理機構(例如建經公司)提供投資建議，將使權責劃分更明確。

本案將修正「證券投資信託及顧問法」部分條文，並配合將法律名稱調整為「證券與不動產投資信託及證券投資顧問法」，修正重點如下：

一、基金架構 REIT 為契約型基金，由委託人(不動產投資信託事業)與受託人(基金保管機構)簽訂信託契約，REIT 投資人為該信託契約之受益人。另考量證券投資信託事業(下稱證投信事業)業務性質亦係以從事投資管理為主，爰開放證投信事業得兼營不動產投資信託事業。

二、不動產投資信託事業設立資格條件：

(一)、要求具不動產投資管理經驗之機構擔任專業股東，且其所認股份，合計不得少於第一次發行股份之 50%。

(二)、參考國外制度暨考量現行證投信事業最低實收資本額，擬授權金管會訂定不動產投資信託事業最低實收資本額等資格條件。

(三)、要求不動產投資信託事業(含專營及兼營)應設置獨立董事及審計委員會，並以審計委員會替代監察人。

三、不動產投資信託基金管理規範：

(一)、REIT 投資標的範圍主要包括不動產、不動產相關權利、不動產相關有價證券等項目；明定 REIT 應至少有一定比率投資於有穩定收入之不動產或不動產相關權利，且每年

分配收益應達可分配收益之一定比率。另參酌國外模式允許 REIT 進行關係人交易，並輔以相關配套管理措施。

(二)、參考國外規範並兼顧 REIT 之借款現況與財務風險，授權金管會訂定 REIT 借款比率上限、公告方式及其他相關事項。

四、為強化對證券與不動產投資信託事業及證券投資顧問事業之監理，將重大違反攸關受益人或投資人權益保障之事項之罰鍰金額上限由新臺幣三百萬元提高至新臺幣一千五百萬元。

本次「證券投資信託及顧問法」部分條文之修訂，可望提升 REIT 管理與運用效率、協助產業籌資與發展、提供投資人多元投資管道、創造就業機會，亦可活絡我國不動產證券化市場、加強投資人資產安全保障，以及促進證券與不動產投資信託事業及證券投資顧問事業業務發展及經營，為國內資產管理業者所企盼，對於增進資本市場發展將有所助益。