

图书基本信息

书名：<<房地产高级法律顾问丛书-美国房地产投资信托制度与运用>>

13位ISBN编号：9787509305850

10位ISBN编号：7509305853

出版时间：2008-8

出版时间：中国法制出版社

作者：邢建东、陶然 著

页数：405

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

## 前言

从美国1960年修订版《国内税法典》正式创立房地产投资信托（REIT）以来，REIT作为投资工具经历了曲折跌宕的发展过程，如今已成为美国房地产金融市场的重要组成部分。北美、欧洲、澳洲的REIT已经步入成熟阶段，日本、新加坡、香港等亚洲新兴市场也在迅猛成长中，大量实践已经证明REIT对金融市场的完善和房地产市场的健康发展具有重大意义。我国尚未正式建立REIT制度，当前实务中的投资信托计划、信托基金等虽有可贵的探索意义，但与REIT仍有本质区别。

## 内容概要

本书的两大主线是美国REIT的法律制度体系和实际操作运用。

在法律体系上，本书以美国联邦税法、证券法、证券交易法和州级蓝天法为基础，并紧跟法律修订和证券交易委员会（证监会）等机构的规则更新步伐，力求详细而全面地展示美国REIT的整体法律制度图景。

作为REIT的直接根源，税法典明确将REIT界定为符合特定条件的公司、信托或协会：由受托人或董事进行管理、以股票或受益权证为所有权凭证、所有权人不少于100名、所持地产类资产的价值不低于资产总值的75%、来自于房地产渠道的收入不低于总收入的75%且相关业务收入不低于95%、作为股息分配给投资者的数额不低于年度应税收入的90%等。

这一系列条件综合限制了REIT的组织形式、持股结构、资产组成和收入来龙去脉，定位了REIT的利益传递体特性。

将90%以上的应税收入分配给投资者，是REIT免缴公司所得税的前提；而REIT的免税机制如何运作、应税收入如何计算、常见税项共有几种、哪些州的税法规定有利于REIT落脚发展、REIT股东的税务负担等，本书都有所探讨。

## 作者简介

邢建东，中山大学法学学士（1985）、国际法硕士（1988），奥克兰大学法学学士（1999），对外经济贸易大学法学博士（2006），广东金领律师事务所合伙人。

中国律师（1989）、新西兰注册大律师（1999）、澳大利亚新南威尔士州注册律师（1999）、广州仲裁委员会仲裁员、英国皇家特许仲裁员协会会员。

中华全国律师协会经济专业委员会委员，暨南大学法学院硕士研究生指导老师。

历任大型国有企业法律顾问、项目开发负责人、房地产开发公司负责人。

参与项目的开发、融资、股权置换、股权收购及债务重组、境外私募及上市。

1990年《广州市房地产抵押管理办法》的主要起草人。

全面系统学习普通法，专门研究普通法中的土地法、房屋买卖法、公司法、股权的收效及兼并，侧重于公司法（三资企业法）、房地产法、境内外收购及兼并（债务重组），大型基础建设（公路、桥梁）的收购。

2005年开始研究美国不动产投资信托基金。

2005年第一本专著《合同法（总则）——学说与判例注释》（法律出版社）；2007年第二本专著《衡平法的推定信托研究——另一类的物权救济》（法律出版社）；2008年合著《商品房买卖法律适用与疑难释解》（中国法制出版社）。

## 书籍目录

第一章 概述 第一节 美国房地产投资信托 (REIT) 的概念与特点 一、概念 二、特点 第二节 REIT 的发展进程 一、REIT 的起源 二、20世纪60年代至80年代的REIT 三、20世纪90年代的REIT 四、现代REIT 第三节 REIT 的类型 一、REIT 的分类 二、REIT 的种类 第四节 REIT 的相关术语 第二章 REIT 的资格条件 第一节 REIT 的组织条件 一、法规综述 二、相关立法史 三、公司抑或商业信托 四、REIT 的特殊组织结构 第二节 REIT 的股权结构条件 一、百名股东规则 二、“5—50’ 规则 第三节 REIT 的资产条件 一、资产的含义 二、子公司资产的相关问题 三、资产价值的确定 四、违反资产条件的改正期 第四节 REIT 的收入条件 一、相关规定综述 二、REIT 的主要收入 第五节 REIT 的分配条件 一、“C”类公司的收入分配 二、公司收益的收回 三、溢出股息 四、迟付股息选择 五、不足股息 六、清算分配 七、优先股息 第六节 REIT 资格之丧失 第三章 REIT 的证券事宜 第一节 上市 一、REIT 的上市目的 二、REIT 的上市方式和程序 三、REIT 的招股说明书 第二节 联邦证券法律的相关规定 一、证券法 二、证券交易法 三、2002年公众公司会计改革及投资者保护法 四、其他联邦证券法 第三节 州蓝天法的相关规定 一、综述 二、北美证券管理者协会声明和加州法规 三、1996年全国证券市场促进法 第四节 证券交易委员会的相关规范 一、D条例 二、第144号规则 三、S—X条例 四、S—K条例 五、G条例 第五节 证券交易所的上市要求 一、纽约证交所 二、美国证交所 三、纳斯达克 第六节 REIT 证券公募与私募的合并与转换 一、公开发行和私募发行的合并 二、将私募发行转为公开发行 三、将公开发行转为私募发行 第四章 REIT 及其股东的税务事宜 第一节 REIT 的联邦税务 一、REIT 的免税机制 二、REIT 的应税收入 三、REIT 的常见税项 第二节 REIT 的州级税务 一、州的征税权 二、收入的认定和分配 三、所得税 四、特许税 五、其他税种 第三节 REIT 股东的税务事宜 一、REIT 股东的联邦税务 二、REIT 股东的州级税务附录：A 《美国国内税法》(节选) B 2002年萨班斯—奥克斯利法

## 章节摘录

第一章 概述 在20世纪60年代之前的美国，只有机构投资者和较为富有的人士才能投资于大规模、能够带来巨额收入的房地产项目。

国会意识到，将小投资者的资金汇集在一起也能启动巨大的房地产项目，为办公楼、综合性公寓、购物中心以及国民经济增长所需的其他房地产设施提供资金支持，因此创立了房地产投资信托（real estate investment trust，简称“REIT”）结构，使之成为小投资者亦能使用的投资手段；通过聚池协议（pooling agreement），让普通投资者参与大规模的商业物业投资。

就像股东在共有基金中拥有证券投资组合而获益那样，REIT的股份持有者可以将他们的资金整合成独立的经济运营实体，通过商业房地产的持有和经营来赚取收入。

对于小投资者而言，REIT的独到优势相当突出，比如投资于一系列物业的组合而非单一建筑物、令投资方式更加多样化、由经验丰富的房地产专家进行专业管理等。

美国房地产投资信托的原理可概括为：汇集诸多投资者的资金，交由专业管理，而投资者用资金或资产购买REIT的股票或受益权证，以间接地拥有专业化管理的房地产产权、抵押权或其他权益，从而获取房地产租金、利息收益或其他类似性质的利润。

根据修订版《1986年美国国内税法》，REIT基本上不必缴纳联邦所得税而仅仅在股东层面上纳税；相比之下，普通公众公司和特定上市合伙组织却通常要向国家缴纳双重税赋。

对于那些拥有房地产产权或抵押权的人而言，REIT能够为他们提供特殊的渠道，利用公众注入的资金来实现流动性、增长和发展等目标。

.....

### 编辑推荐

本系列丛书涵盖了房地产领域的各个方面，邀请了在房地产法律实务工作第一线的资深法官、律师、政府官员等专家参与写作，不仅详尽地阐述了专业的分析与对策，而且对实务中很多疑难问题给予了专业的分析与对策，并附有大量真实的典型案例及评析，帮您化解风险、解决难题！

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介, 请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>