



REITs振兴方案的主要内容及启示

2024.08.09

2024年6月17日，国土交通部公布了《REITs振兴方案》（下称“**振兴方案**”），以增加国民收入并推动房地产业的先进化。随着韩国国内REITs资产总计100万亿韩元时代的到来，振兴方案包括改善《房地产投资公司法》项下的许可制度、放宽监管、扩大投资对象以及保护投资者等方案。在本期简讯中，我们将分析本方案的主要内容和启示。

一、振兴化方案的主要内容

A. 对REITs的资产编入、开发阶段提供支持

1) 放宽房地产开发阶段的监管（引进所谓的项目REITs）

- 采用注册制而非许可制（在运营阶段转为许可制）
- 每人持股限额除外（持股限额从运营阶段开始适用）
- 放宽披露、报告义务（仅报告各季度投资报告书）
- 股份公募时期顺延（顺延至竣工后最长5年内）
- 强化非住宅项目保证体系

2) REITs的投资多元化

- 扩大REITs的投资对象（医疗保健、数据中心、清洁能源资产等）
- 优先供应公共宅地（为第二、三期新城市提供优质宅地）
- 废止抵押债券、C-MBS（以商业用房地产抵押债券（抵押）作为担保发行的证券）的投资限额（30%）

3) 扩大REITs的投资能力

- 允许为确保新增投资财源而储备资金（股东大会特别决议事项）
- 激励为追加贷款进行资产再评估
- 允许公募REITs和公募例外REITs之间的合并

B. REITs行政的先进化

1) 建立REITs支持治理

- 设立专门的支持机构——REITs支持中心（负责REITs许可、检查支持等）
- 允许制定AMC专业人员培训和利益冲突预防标准等自律规制。
- 设立民间咨询机构（对处罚、有权解释等提供咨询）

2) REITs运营规制的合理化

- 允许机构投资者快速做出投资决策的Blind REITs
- 扩大REITs业务许可前允许的**必要业务**（房地产销售合同等）
- 其他简化许可程序，减轻报告、披露负担，完善处罚、制裁规定

C. 扩大投资机会，加强投资者保护及稳定房地产市场

1) 提高一般投资者的参与度

- 引进地域共赢REITs（允许面向特定地域居民优先公募）
- 改善公募规定（扩大公募期限、改善股份分散规定的适用时点）

2) 为稳定房地产市场扩大REITs的作用

- 推进收购无力偿债PF公司的公共支持民间租赁REITs
- 引进REITs购买并运营未售出房屋的未售出企业重组REITs

2. 启示

振兴方案包含了有关REITs制度的全方位的整体内容，下面将重点分析其中尤其具有意义的投资于项目REITs、Blind REITs及抵押债券等的贷款型REITs相关部分。

首先，新引进的项目REITs有可能替代作为原有房地产开发业务方式而经常被使用的《税务特例限制法》项下的项目金融投资公司（下称“PFV”）。尤其是项目计划如果以开发房地产后不出售，而是以租赁等方式运营为前提，则项目REITs有望作为完全可以替代PFV的工具而使用

此外，就Blind REITs而言，即使在营业登记时未确定投资对象，仅登记投资条件，在今后对于符合条件的资产，无需另行许可即可迅速投资，因此实务上利用程度也会很高。

为引进可以投资抵押债券等非实物房地产的贷款型REITs，振兴方案还提出了《房地产投资公司法》的修订方案。尽管该等改善事项意义不小，但对现行《关于放贷业等的登记及金融用户保护的~~法律~~》（下称“放贷业法”）项下免于放贷业登记的机构的认证等相关法律进行修订后才能实际引进。

最后，虽然振兴方案中包含不需要修订法律的内容，但也包含一些需要修订《房地产投资公司法》、《建筑产业基本法》、《放贷业法》、《关于产业集群振兴及工厂设立法的施行令》等相关法律的内容，预计具体内容和实施时点将根据修订后的法律内容确定，因此日后有必要关注相关法律的修订动向。

因此，世宗律师事务所房地产替代投资团队将持续更新相关法律修订和实际制度实施等。如您对上述内容有任何疑问或需要帮助，请随时联系我们。

* 振兴方案的详细内容请点击下方链接：

[\[浏览振兴方案详细内容\(韩文版\)\] ->>](#)

Key Contacts

Jung Han Kim

Advisor

+82-2-316-4204

jhakim@shinkim.com

Kyoung Soo Chang

Partner

+82-2-316-4066

kschang@shinkim.com

Yookyung Lee

Partner

+82-2-316-4418

ykyunglee@shinkim.com

Jang-Sik Kim

Partner

+82-2-316-1617

jsikkim@shinkim.com

MyungSoo Kim

Associate

+82-2-316-4392

mskim@shinkim.com