

清科观察：房地产基金迅猛发展 公募、险资等机构转道入市

2014-3-24 清科研究中心 房地产基金研究室

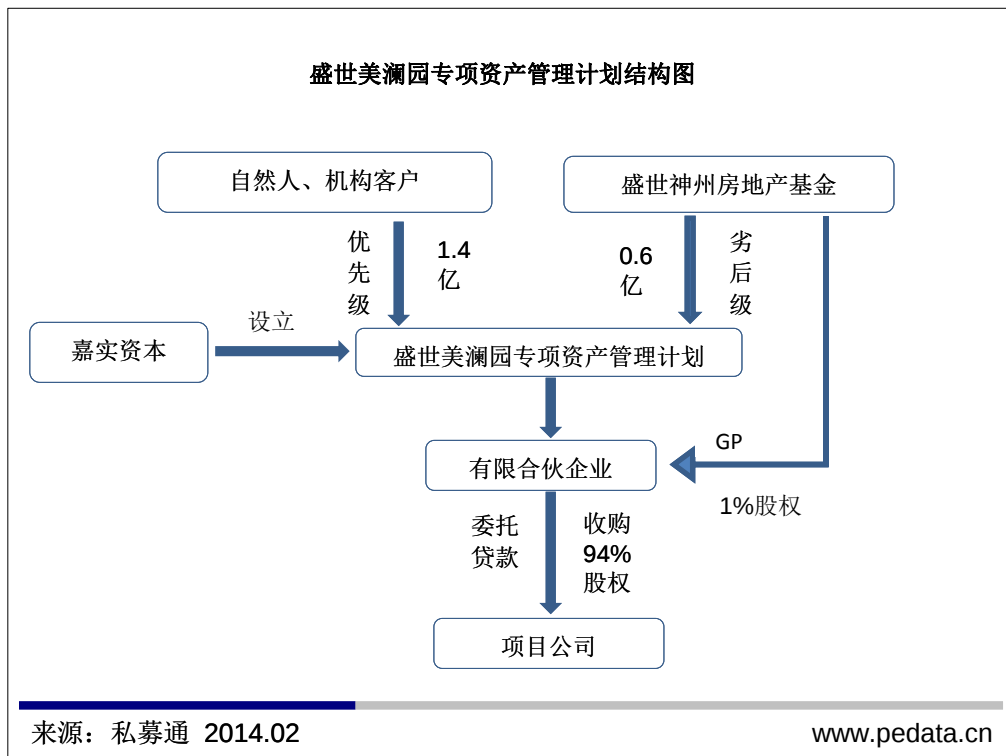
清科研究中心近期发布了《2013 年中国私募房地产投资基金年度研究报告》，根据该报告，2013 年无论是从房地产私募基金的募集支数，投资起数，退出笔数，还是对应的总资金规模，都较 2012 年有了较大的发展，总体形势较为乐观；此外，在政府楼市调控政策主导方向趋稳的大背景下，房地产私募基金仍有较好的发展前景。就现状而言，当前中国房地产私募基金的募集对象主要还是社会高净值人士，尤其是对于融资渠道相对匮乏的本土机构。机构投资者由于法律法规等的限制，难以成为私募基金的募集对象。为合法规避政策限制，不少机构投资者借道政策对不同机构类型的差别进行投资管理，这一方法也成为了现阶段房地产私募基金募资的一个备选方案。

公募基金——通过专项资产管理计划与房地产基金进行合作

2012 年 11 月 1 日，《基金管理公司特定客户资产管理业务试点办法》开始施行，公募基金首次获准进入股权、债券等另类资产投资领域，《办法》规定投资于未通过证券交易所转让的股权、债券及其他财产权利的特定资产管理计划称为专项资产管理计划。基金管理公司应当设立专门的子公司，通过设立专项资产管理计划开展专项资产管理业务。

就在《办法》发布的同年同月，嘉实基金成立嘉实资本子公司，并在 2013 年 2 月通过该子公司与盛世神州合作推出盛世美澜园专项资产管理计划。由嘉实资本发起“嘉实资本盛世美澜园专项资产管理计划”募集 2.00 亿元人民币，其中优先级资金 1.40 亿，盛世神州认购劣后资金 0.60 亿元。专项资产管理计划中的 940.00 万用来购买项目公司 94.0% 股权，剩余资金 1.91 亿元以银行委托贷款给项目公司。

图 1 盛世美澜园专项资产管理计划结构图



早在《办法》未公布前的 2011 年，嘉实基金就通过“曲线”方式进入房地产基金平台，在境外联手英国高富诺基金组建专注于大中华地区投资的私募地产基金管理平台——嘉实房地产投资（香港）有限公司（简称“嘉实地产”）。嘉实地产已于 2013 年完成募集嘉实优质商业地产基金，募集金额 17.00 亿元人民币。

保险资金——有望成为房地产基金募集新突破口

保监会在 2010 年《保险资金投资不动产暂行办法》中已规定保险资金可投资非自用性不动产、基础设施债权投资计划及不动产相关金融产品，为保险机构投资房地产基金铺下政策基础。2012 年，保监会的新政“13 条”更是放宽了险资运用的范围，保险机构也逐步进入房地产基金领域。

2013 年 8 月，瑞银公租房基金完成首期募集。该基金是由瑞银环球资产管理（中国）公司、上海市虹口区公租房公司、太平资产管理公司和国投瑞银基金公司共同发起设立的我国国内首支投资于公租房并持有其所有权的投资基金，将投资于虹口区已开发的公共租赁住房。其中作为主要出资方的太平资产则是由中国太平保险控股有限公司、中国太平保险集团有限责任公司、荷兰富杰保险国际股份有限公司三家保险机构合资设立的资产管理公司，其

中中国太平保险控股有限公司占股 60.0%。

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_15436

