

综述

地产私募掘金路

私募股权房地产投资基金在中国从无到有，现在恰逢房地产和金融的整合时代。我们相信，随着私募股权基金的参与，房地产企业将有更多和更灵活的融资渠道，它也将引导房地产行业向各级城市以及其他潜力较大的房地产相关领域发展。

房地产业对中国内地来说，是一个新兴的行业。在近20年的发展中，对国家经济、人民生活的改善都做出了重大的贡献，这一点有目共睹。但它也暴露出了很多问题并对我们提出了很大的挑战，这些问题包括土地和房产价格上升过快、企业融资难和银行的贷款风险高等。事实上，目前国内房地产金融市场状况同美国上世纪60年代初和日本上世纪80年代后期情况有些相似，银行大量资金流向房地产，同时房价上升较快。这些资金容易形成银行的不良资产，给银行经营带来很大风险，并最终促使银行在借贷上出台越来越多的限制条件。与此同时，我国房地产市场发展前景依然广阔，房地产私募股权投资基金能够很好地解决房地产企业缺乏资金和大量社会资金在寻找投资需求这一问题。

近二、三十年来，被誉为“资本主义

新贵”和“资本催化剂”的私募股权投资基金（也可称私募股权基金或私募股权投资，英文Private Equity 或简称 PE）在国际上日益兴起，成为一种同产业资本相融合的强大的金融资本力量。私募股权投资基金整体相对于许多其他金融产品有更高的收益率以及对产业发展有更强的关联性，它一直吸引着产业投资者们的关注。

与房地产市场和投资相比，目前国内在房地产金融方面的实践和创新都显得较缓慢，甚至很多专业人士对房地产投资信托基金、房地产私募股权投资基金（又称：房地产私募股权基金或房地产私募基金）和房地产夹层融资等一些基本概念混淆不清。2009年9月8日，世界经济论坛公布了《全球竞争力报告2009-2010》，中国排名从2008年的30位上升至2009年的29位，超过印度、俄罗斯和巴西，在“金砖四国”中处于领先地位。

置。报告同时指出中国在金融市场成熟性（第81位）、技术准备（第79位）和高等教育（第61位）方面存有不足。

报告的结果表明虽然我国经济多年来良好发展，但在房地产金融实践、房地产金融教育和人才方面存在明显的差距。而事实上，房地产私募股权投资基金在房地产和金融方面的应用道理并不晦涩难懂，它是一种私募（或称为非上市）的房地产融资和投资产品；它的融资者主要是房地产开发商，它的投资者包括企业和个人。记得10年前我在澳大利亚麦格理银行任职时，麦格理银行投资在上海和天津的房地产项目，都是以私募基金形式在海外募集的；海外的保险基金、养老金、大学基金和富有的人都非常乐意投资房地产私募股权投资基金。当然在这一过程中，许多其他机构包括律师事务所和托管银行等中介机构也发挥了一定的作用。



近年来，特别是2008年全球金融危机爆发以来，我国政府对房地产金融创新的关注也日益加深；十七大报告指出，要优化资本市场结构，多渠道提高直接融资比重。因此，促进资本市场稳定健康发展，推动金融结构转型，对于提升我国经济竞争力具有现实而重要的意义。2010年4月28日国务院常务会议上确定了2010年重点改革任务，其中包括了加快股权投资基金制度建设。目前，我国在运作房地产私募股权投资基金的法律方面已经不存在障碍，许多运作的基金和企业已经获得了回报。

房地产私募股权投资基金对中国房地产金融具有创新意义，例如降低银行风险、增加开发商融资渠道和增加投资者投资产品等，可以说它是中国房地产业和金融业发展的必然产物，它的发展对我国房地产业和金融业也会产生巨大的积极作用。

私募股权房地产投资基金在中国从无到有，现在恰逢房地产和金融的整合时代。改革开放30年来，造就了大批富有的企业和个人，他们都是潜在的基金投资人；而能够把握商机但缺乏融资渠道的房地产企业可能是潜在的基金融资者。我们相信，随着私募股权基金的参与，房地产企业将有更多和更灵活的融资渠道，它也将引导房地产行业向各级城市以及其他潜力较大的房地产相关领域发展。

几年前，《华房商学院》的前身《华房总裁参考》曾亲历打造“地产金融卷”，其间抛砖引玉地提出了“中国房地产金融建设路向何方”。现在值此变革与发展之际，《华房商学院》又经过两年的发展与壮大，以“华房系”为背景，再次策划地产金融新贵“私募”这一专题，旨在为读者呈现出更全面更专业的视角来审视中国房地产私募

股权投资基金的创新、实践与发展。同时，从“融、投、管、退”等方面深入总结从2003年—2010年华房系基金的点滴成长，突显“商会型”基金的优势，以期开拓思路并在实践中运用，并希望有更多的有识之士参与到这个新兴行业里来，我们也有信心使华房系基金引领中国房地产股权投资基金的健康发展并期望与房地产企业和投资者达到共赢。🏠

华房系基金创始合伙人