

启动民间投资调整房地产资本供求关系

现在正是基金投资的时机，银行贷款、房地产市场的融资都受到严格的限制，房地产寻求其他的融资渠道，这时基金可挑选的优质项目是比较多的，这是比较好的投资机会。融资渠道受限后，开发商融资成本目前上升是比较快的，今年融资成本的上升，民间部分的融资至少增长了50%以上，跟去年相比，提高了投资房地产基金吸引力。

□ 文 / 全国工商联房地产商会副会长 建银精瑞资产管理有限责任公司董事长 李晓东





最近，通过银行理财对接信托，我们承担顾问的方式，是在为主要的股东提供资产管理业务的同时，也根据目前形势，在推出房地产私募或者是人民币基金产品的业务。

首先分了几大系列：有精英系列产品，主要是基于客户对风险的偏好。或者是收益偏好，选择那些比较高的高精致的客户，主要是提供股权投资和PE投资。

目前，产品已经研发出来，在推向市场过程中正在等待恰当的时机。在国内，特别是针对人民币A股的房地产企业，不管是上市还是借壳上市都存在一些障碍，最好等到市场更加明确的时候，再面向市场推出。

另外做进取性的投资，主要是固定加浮动收益的房地产项目。

稳健收益性，基本上是做固定收益的房地产项目的投资。投资的形式有回报的约定，例如开发商就会给一个最基本的利润保障。在这个基础上，根据项目的实际收益，大家还有部分利润的分享，通过这样的方式进行股权投资。或者是开发商在投资的时候，就约定期间进行回扣，以固定的价格，阶段性的持有。

另外还有委托贷款的方式。有些资产做抵押的项目，例如付回扣物业的预售，市场部发展好的时候，有些开发商手上有销售许可证，因为大家都在等。有一些物业，我们可以用一定的价格约定，就先买下来，在适当的时候再回售给开发商，给开发商提供现有物业盘活的机会。

我们会根据不同的项目和项目风险控制项目投资回报率和投资规模，对投资的

回报要求大概每年达到15%-30%之间，单个项目投资规模在3000万到5亿之间。房地产基金主要投资的对象是投资客户。目前建设银行的一些优质客户，在现有调控政策的影响下，不能够按照原有的方式取得一些前期的融资，也希望通过基金的平台解决。

作为房地产商会其中一个基金的平台，也有这方面的义务，为商会的会员提供，另外各地优质的房地产项目和房地产企业，也可以向我们申请。

前一段时间，林毅夫讲到，由于政府在基础设施领域高效投资与未来城市化进程带来巨大的基础投资性需求，房地产行业作为国民经济支柱性的产业，依赖房地产的格局，短期是无法改变的。意思是说，要转变经济增长方式和经济结构，这



是长期和痛苦的进程，现在已经形成政府增长的模式，只能是逐步的改善，要完全的改变就是很困难的。

由于供求决定房地产一定具有稀缺性特点，其他行业面临的就产能过剩，或者是市场不振。而政府担心的就是供不应求，每次就会造成房价自身性的上升。

经济持续增长，城市化进程，收入水平增长，以及土地稀缺，这是四大驱动力。逐条分析，实际上长期存在，只要四大驱动力存在，房地产发展整体趋势就不会变的，只是在不同的时期，由于政策不断的调整，就有一些波动。

现在基金投资的时机，刚刚所说各方面银行贷款，房地产市场的融资都受到严格的限制，房地产寻求其他的融资渠道，这是基金可挑选的优质项目是比较多的，这是比较好的投资机会。

融资渠道受限后，开发商融资成本目前上升是比较快的，今年的融资成本的上升，民间部分的融资，我们了解到至少增长了50%以上，跟去年相比，提高了那些投资房地产基金吸引力。

另外国家出台扶持民间的政策，设立房地产基金的时候，应该没有受到任何的限制。🏠