

中指研究院企业研究总监刘水

2023年2月20日，中国证券投资基金业协会发布了《不动产私募投资基金试点备案指引（试行）》。

一、政策主要内容

- 1、政策目的：促进房地产市场盘活存量，满足房地产合理融资需求，转型发展，探索新发展模式。
- 2、投资范围：包括特定居住用房（包括存量商品住宅、保障性住房、市场化租赁住房）、商业经营用房、基础设施项目等。存量商品住宅是指“五证”齐全，已经销售或者正在主体建设的存量商品住宅，包括普通住宅、公寓等。保障性住房包括公租房、保障性租赁住房及共有产权房。商业营业用房是指写字楼、商场、酒店等。基础设施项目包括仓储物流、产业园区、公路等传统基础设施，5G基站、数据中心等信心基础设施。
- 3、管理人要求：在管不动产投资本金不低于50亿元人民币，或自管理人成立以来累计投资本金不低于100亿元人民币。具有3个以上不动产项目成功退出经验。最近三年未发生重大违规行为。
- 4、投资人要求：首轮实缴出资不低于1000万，自然人投资者出资额不得超过基金实缴额的20%。

另外对不动产私募基金的合同文本、信息披露、关联交易等方面也做了详细规定。

二、影响分析

1、不动产私募投资基金试点正式扩大到商业不动产领域，丰富私募基金类型。2022年11月28号，证监会发布优化调整房企股权融资“5项措施”，其中指出开展不动产私募投资基金试点，允许符合条件的私募股权基金管理人设立不动产私募投资基金，引入机构资金，投资存量住宅地产、商业地产、基础设施。不动产投资基金在产业园区、仓储物流等基础设施领域之前已经陆续落地，现在正式明确扩大到商业地产领域，丰富了私募基金类型，将为商业地产的投资者及所有者提供更好的投融资工具，将有助于促进房地产业良性循环。

2、将有助于房企盘活存量资产，增加融资渠道，支持房地产市场纾困。房企有大量的写字楼、商场、酒店资产等商业地产存量，也有开发在售项目，特别是部分出险房企的存量项目，引进私募基金，将有助于这些资产盘活，加快回款，增强现金

流能力，支持房地产市场纾困。

3、将有助于房企改善房企资产负债表，降低杠杆率，向新发展模式平稳过渡。对于房企来说，引进不动产私募投资，属于股权融资，能改善房企的资产负债表结构，降低杠杆率，向新发展模式平稳过渡，有利于房企长期健康发展。

4、为社会投资机构及居民增加了新的投资渠道。不动产私募投资基金在境外成熟市场已发展成为一个重要的投资品类，是一些养老基金、慈善基金的重要配置方向，也为高净值人群提供新的投资渠道，将有助于减少商品住房领域的投资投机活动

。

本文源自金融界