

## 清科观察：清科《2013 地产基金报告》发布，外资地产基金热投中国

2014-3-25 清科研究中心 苗旺春

2013 年，中国市场上外资机构的房地产私募基金在募集基金支数及总募集金额伴随着市场整体的升势也呈现了一定的增长。清科研究中心近期发布的《2013 年中国私募房地产投资基金年度研究报告》显示，全年外资机构共募集 9 支房地产私募基金，披露的基金募资总规模达到 34.05 亿美元；2012 年共有 5 支外资机构募集的房地产私募基金，披露的四支募集规模为 8.67 亿美元。可以看出，2013 年，外资机构所募基金支数及相应的规模都有明显提升，而平均单支基金的规模也增长显著，从 2012 年的 1.73 亿美元增长到 2013 年的 4.26 亿美元，增长了 1.46 倍。而这种增长的背后，是 2013 年中国内地房地产市场依然明显的趋势性增长。

表 1 2012-2013 年度外资机构基金募集列表（部分）

年份	基金名称	投资机构	募资规模 (US\$M)	募集币种
2013	基汇资本房地产基金四期	基汇资本	800.00	USD
	霸菱亚洲房地产基金	霸菱亚洲投资有限公司	250.00	USD
	丰树中国机会基金二期	丰树产业私人有限公司	1,400.00	USD
	铁狮门人民币基金二期	铁狮门房地产基金管理公司	487.80	RMB
	瑞银公租房基金	瑞银环球资产管理（中国）有限公司	N/A	RMB
	LVF 人民币专项基金	LVF 资本	292.68	RMB
	永春县万城腾飞投资中心（有限合伙）	腾飞集团	71.77	RMB
2012	黑石房地产合伙人基金 VII	黑石集团	498.75	USD
	世纪桥房地产基金	北京世纪桥投资咨询有限公司	170.00	USD
	阿波罗中国房地产基金	阿波罗投资管理合伙企业	150.00	USD

来源：私募通 2014.02

www.pedata.cn

### 经验丰富募资运营能力强大，有助房企走向国门

目前进入中国市场上的外资房地产私募机构及相应的基金都在国际资本市场上经历了较长的发展时间，譬如铁狮门和黑石等国际知名的大型投资机构，使此部分外资机构在国际、中国市场上形成较好的声誉，而更实际的优势体现在其募资能力，及大型项目运营能力上。

大型外资机构的募资范围通常是世界范围内的机构投资者及高净值个人，这保证了其在募资时，可以挑选最佳的募资对象。尤其是对于美元基金，外资机构可以凭借发达的美元离岸在岸市场较为容易的募集到所需的资金。譬如 2013 年 8 月募资结束的丰树中国机会基金二期，其募资规模达到 14.00 亿美元，如此巨大的规模从开始募集到结束仅用了不到 3 个月，且需求量超过基金融资上线，其投资者来自北美，欧洲，中东和亚洲等世界各地。

此外中国本土房企逐渐发展起来，开始积极探索“国际化”的道路，而外资房地产私募基金本身就有较好的国际市场经营经验，二者可以通过合作，实现共赢。万科和铁狮门的合作可以很好的诠释这一点。2013 年 2 月，万科作为中国本土房企龙头宣布万宣布，联合铁狮门开发美国旧金山富升街 201 号项目。整个项目预计耗资约 6.20 亿美元，其中，万科贡献 1.75 亿美元，铁狮门贡献 7,500.00 万美元，剩余资金由债务融资获得。这一合作中，万科权益比例占到 70.0%，铁狮门占 30.0%。

#### **仍受诸多政策限制，投资策略过于集中**

现阶段，外资房地产私募机构的弱点主要体现在政府政策层面上的差别待遇。而政策层面上由有诸多种类的限制。作为外资投资机构，其在国际市场上募集的美元基金不能直接投资于中国市场，首先需要外管局的审查批准，完成换汇之后才可用于投资。这审查过程往往需要 1-3 个月的时间。

其次，房地产作为特殊的投资领域，近几年政府对外资进入这一行业的监管持续收紧。从 2006 年开始，陆续出台了多项“限外令”，抑制外资参与中国房地产投资，以减少政府调控难度。“限外令”限制了外资有限合伙人直接投资人民币基金。《国家外汇管理局综合司关于完善外商投资企业外汇资本金支付结汇管理有关业务操作问题的通知》规定，外商投资企业资本金结汇所得的人民币资金，应当在政府审批部门批准的经营范围内使用。境外资本能够参与的投资项目，必须严格执行《外商投资产业指导目录》，其中便包括了房地产业各项限制。

而当前，外资机构开发的项目大多集中在北上广深及杭州等一线大城市。2013 年，披露的外资基金投资案例数据显示 22 起投资中，有 15 起投资发生在上述 5 个城市。当然，大城市项目所需资金量大客观决定了外资在投资大城市项目具有优势。但是这种太过集中化的投资策略，一方面会使得外资房地产私募机构难以真正融入到中国庞大的房地产资本市场，

另一方面也使得其所面临的政策风险加大:政府的调控政策可以很轻易的对这一经营策略造成影响。

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\\_15435](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_15435)

