

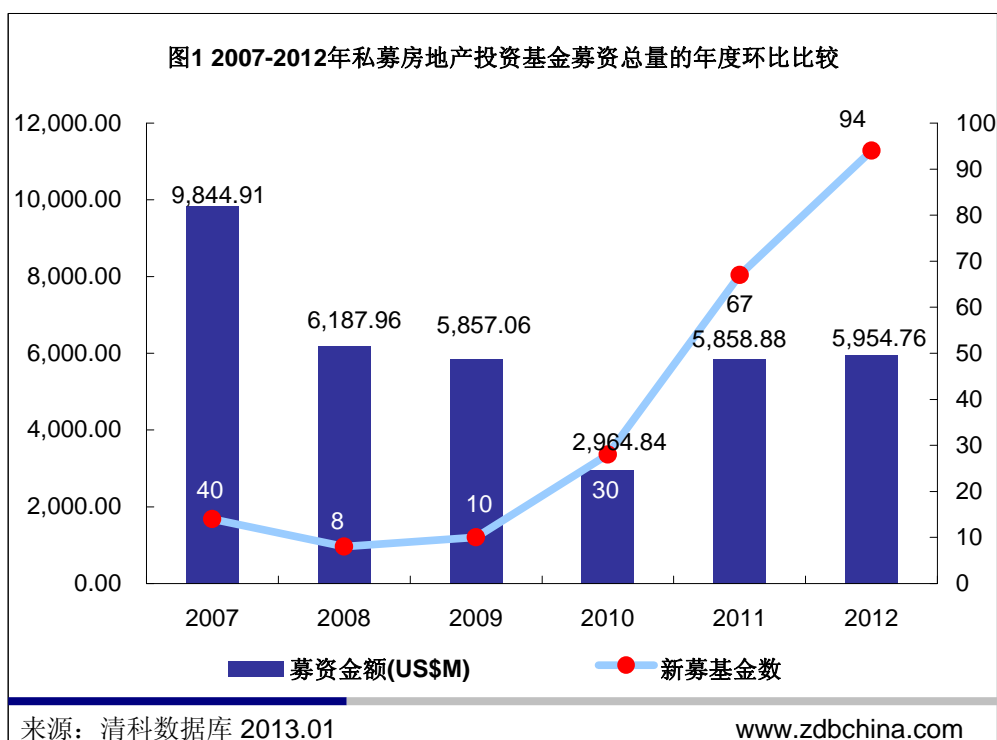
清科数据：2012年私募房地产投资基金逆势突围 94只基金完成募集再创新高

2013-1-7 清科研究中心 郑知行

大中华区著名创业投资与私募股权研究机构清科研究中心近日发布 2012 年中国私募房地产投资基金数据：统计显示，2012 年共有 94 支可投资于中国大陆的私募房地产投资基金完成募集，其中披露金额的 90 支基金共计募集 59.55 亿美元，新募基金总数较去年有较大涨幅，但募集金额相比去年仅有微幅提升；2012 年共发生房地产行业并购案例 100 起，涉及金额 39.04 亿美元，数量金额均较 2011 年有所回落；投资方面，全年房地产行业共完成投资交易 80 起，披露金额的 77 起交易共涉及 32.09 亿美元的交易金额，投资数量同比上升 29.0%，投资金额同比回落 11.6%；本年度房地产行业退出 12 笔，全部采用非 IPO 方式。

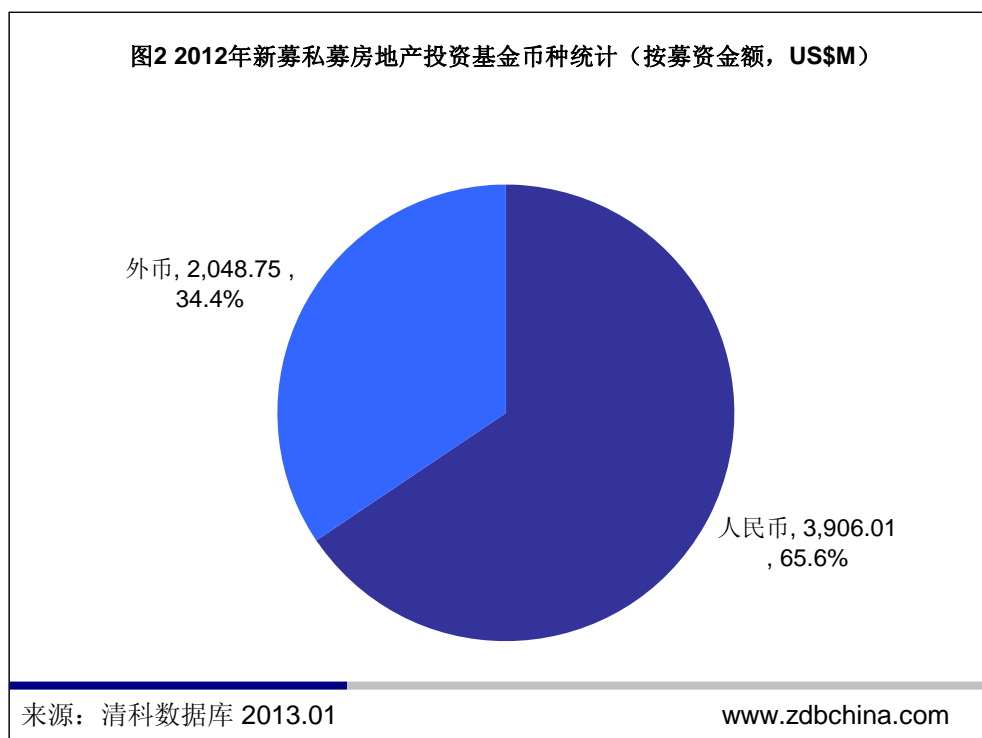
房地产基金数量创新高，募资难背景下募资金额仍有涨幅

2012 年共计 94 支私募房地产投资基金完成募集，相较于去年的 67 支增幅明显，相比之下新募房地产基金的金额的增幅则不那么显著，90 支披露金额的房地产基金共募资 59.55 亿美元，同比仅增长 1.6%。新募基金数的增加反映出房地产市场一个回暖的趋势，在经历政策打压、中国经济增速放缓、央行降息释放流动性后，投资者对房地产市场的信心开始出现反弹。而本年度房地产基金的募资金额则脱离不了宏观 PE 市场募资难的大背景，相比整体 PE 今年募资缩水的事实，房地产基金募资金额出现微增已属不易，其平均单支基金规模小于去年同期亦与整体 PE 市场相符。



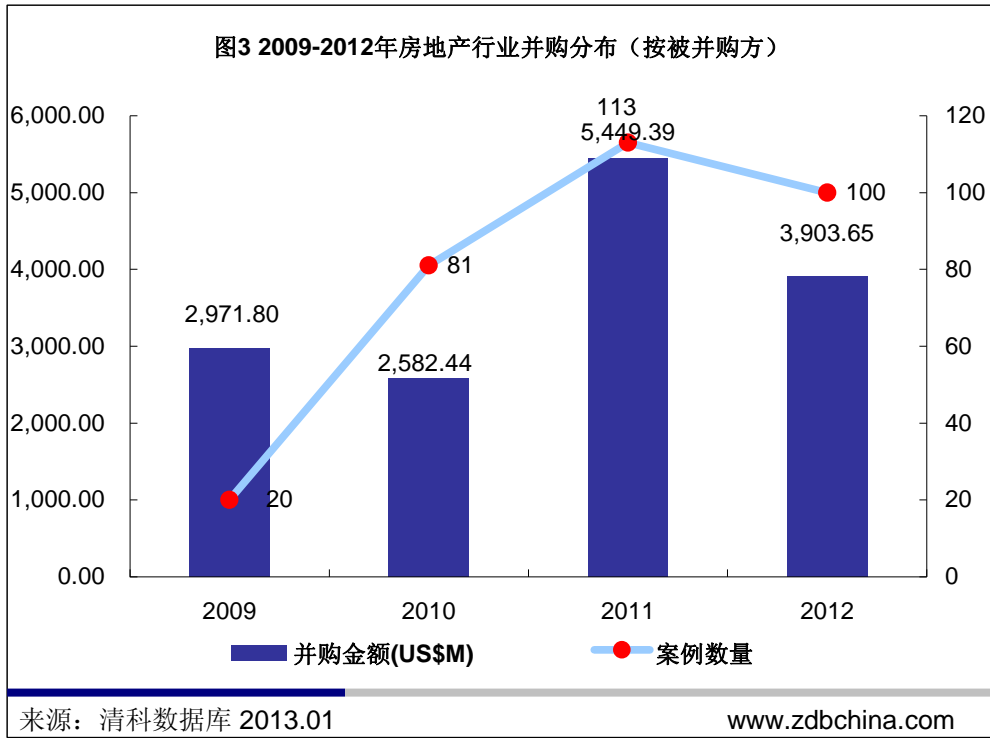


从募集币种看，2012 年完成的新募人民币房地产基金在数量上占据压倒优势，全年共计募集完成人民币房地产基金 89 支，外币 5 支。但在募资能力上，外币房地产基金占据上风，平均单支外币房地产基金约是人民币基金的 8.92 倍。值得一提的是，今年整体 PE 市场共完成 15 支外币基金募集，其中有三分之一为房地产基金，房地产基金募集金额约占全部外币基金募资总额的近三成，可能从另一层面说明外资机构对中国房地产市场的看好。



房地产并购出现数量金额双回落

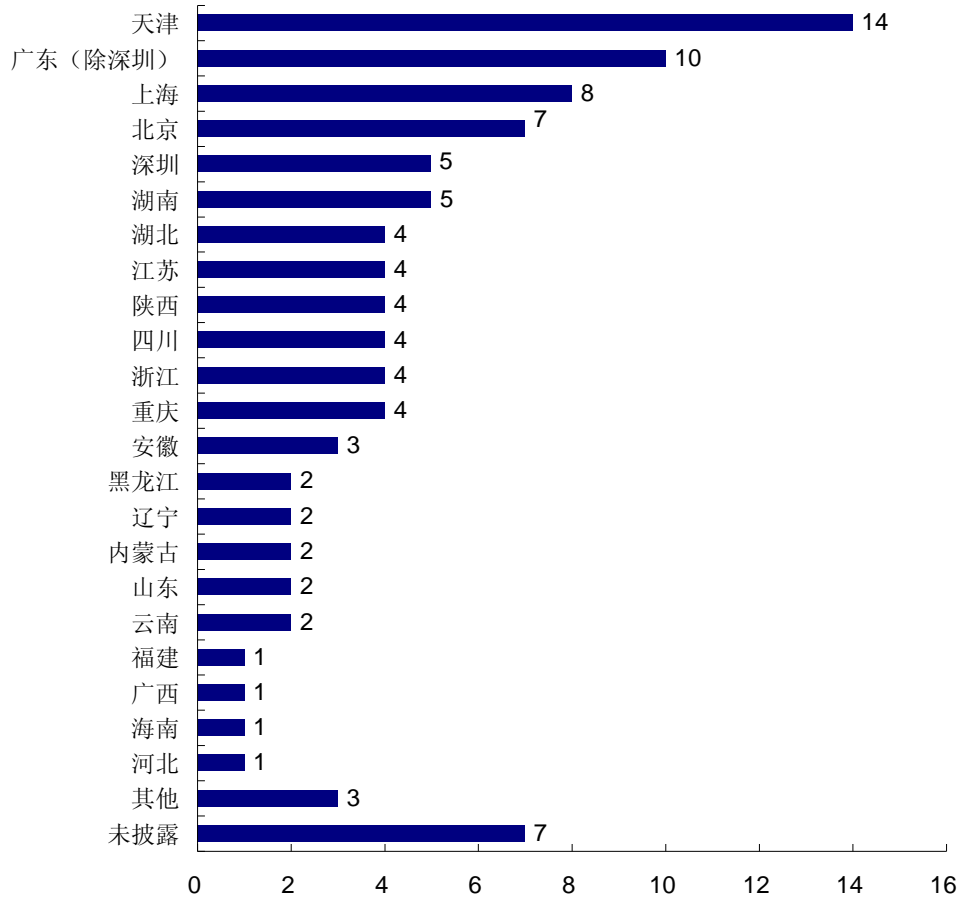
2012 年并购市场共发生房地产并购案例 100 起，涉及金额 39.04 亿美元，数量金额皆与去年相比有不同程度的下滑。由于 2011 年房地产并购市场的爆发已对该领域的存量市场有所消耗，在土地供应有所控制的前提下，今年房地产行业的“待并购项目”势必有所减少。而大型房企下属房地产基金今年动作频繁，也在一定程度上削减了大型房企直接参与并购的潜在交易。



在房地产被并购企业所在地中，天津以 14 起并购案例位列榜首，广东（除深圳）以 10 起紧随其后，上海、北京、深圳等传统热门地域排至 3-5 位。湖南也以 5 起案例与深圳并列第 5 位。而在并购金额上，排前五位的分别是北京、湖北、上海、山东、天津。并购金额上，北京地区以 4.82 亿美元夺魁。



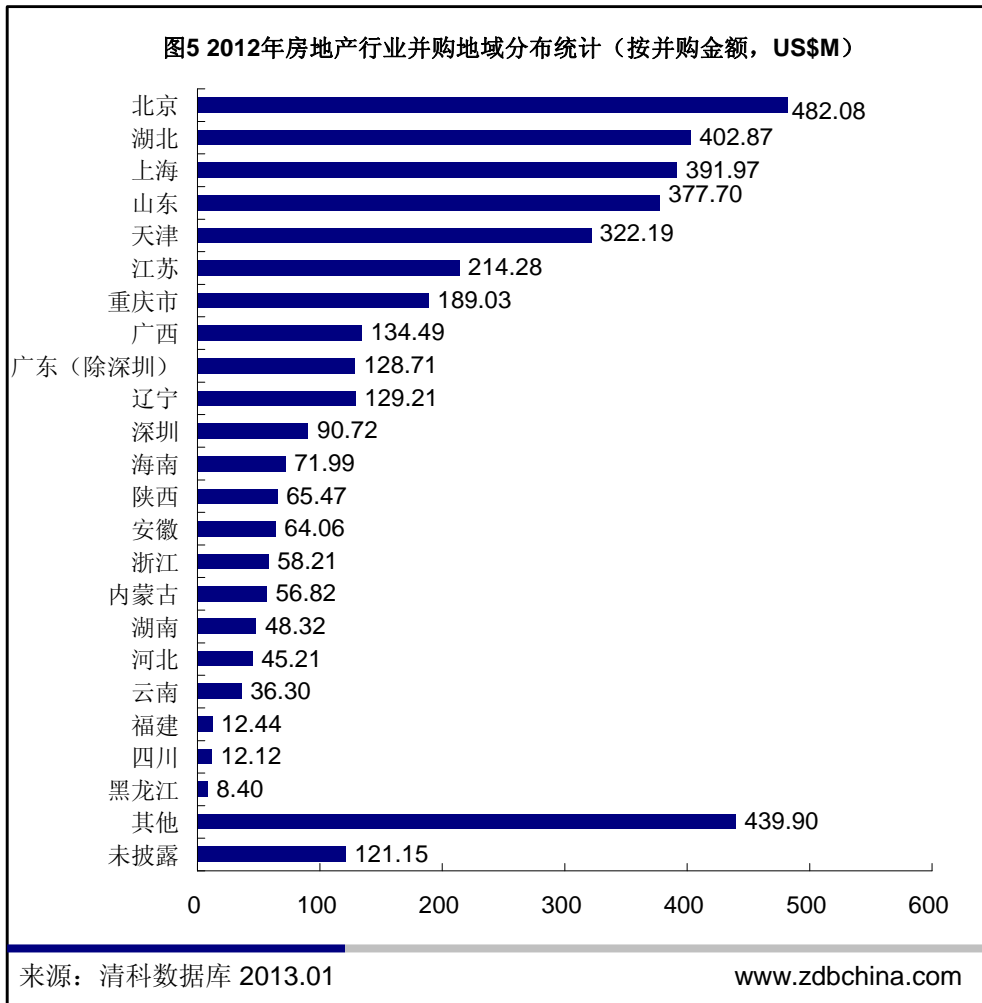
图4 2012年房地产行业并购地域分布统计（按并购案例数，个）



来源：清科数据库 2013.01

www.zdbchina.com



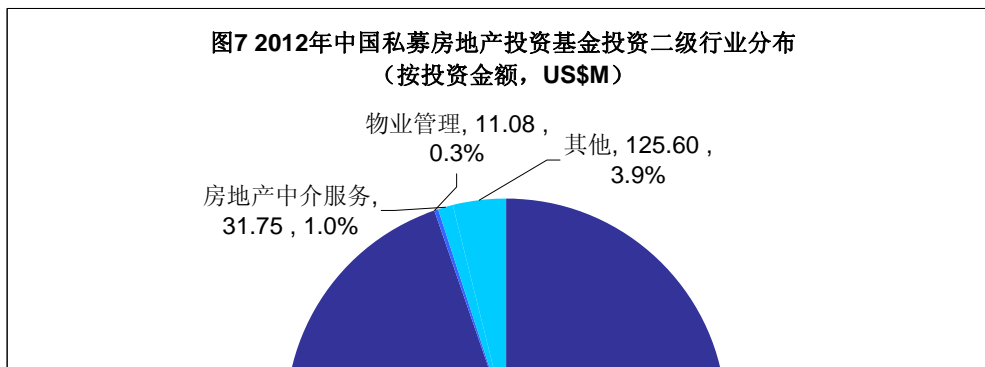


房地产投资数量持续四年上升，投资方式酝酿转变

本年度房地产行业共发生投资 80 起，其中披露金额的 77 起涉及投资金额 32.09 亿美元，投资数量相较 2011 年有所上升，但总体金额却同比下降 11.6%。投资于项目公司的项目建设与启动阶段仍是绝大多数房地产基金的首选目标；投资方式上，在现阶段采用股权与债权结合方式投资依然处于主流地位，此外采用全股权投资方式的房地产基金比例有所增加，采用可转债与过桥贷款方式进行投资的房地产基金也有一定比例。



二级行业上，房地产开发经营仍是投资者最钟爱的子行业，共发生投资案例 76 起，披露金额的 73 起涉及 30.40 亿美元。此外，物业管理涉及两起投资交易，房地产中介服务涉及一笔，其他子行业涉及一笔。



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_15711



云报告
<https://www.yunbaogao.cn>

云报告
<https://www.yunbaogao.cn>

云报告
<https://www.yunbaogao.cn>