

## 20亿美元海外资金3年内将投向中国住宅市场

作者: 陆昀 发布时间: 2004-7-3 13:55:47

据全国工商联住宅产业商会方面的消息: 在本月28日至29日即将召开的全国工商联住宅产业商会年会上, 一支面向住宅产业的基金---精瑞基金将首次亮相。该基金的筹备机构将在此次年会上招募投资对象, 并在全行业内征寻有融资意向的优秀企业。预计明年初, 该基金将可正式运作。

今年以来, 由于国内房地产开发“门槛”的增高, 银行贷款难度加大, 房地产商纷纷将目光投向资本市场。房地产企业或借壳上市, 或寻求海内外基金的支持。

在北京, 继北京泰跃集团、北京天创房地产公司、嘉利恒德房地产开发公司、北京科技园置业以及金融街房地产公司等一批企业成功买壳上市后, 房地产业涌起了上市热潮; 前一阶段, 北京、上海等一些城市向房地产领域成功发放的信托基金引起了房地产业的极大兴趣。不久前, 由中国城市房地产开发商协作网络(“中城房网”)的成员企业---深圳万科、北京万通、河南建业等12家较具影响力的企业共同发起组建的中城房网投资管理有限公司(中城投资)正在着手与海内外基金公司合作, 创设专事于土地开发的信托基金和住宅产业投资基金, 此举也引起了业界的广泛关注。

在通往资本市场的几个渠道中, 希望通过上市直接融资房地产企业虽然很多, 但由于房地产项目投入产出周期长, 通常需要3年以上时间, 且负债率高, 风险大, 要想保证达到10%的净资产回报率, 必须依靠多个项目的支持, 同时还要承受近远期开发项目公开化、透明化的压力, 而目前大多房地产开发企业很难达到这一要求。企业联盟形式推出的房地产基金以及房地产企业自身在海外寻求的基金, 使一些企业达到融资的目的, 但此类基金一般仅仅解决了企业间的横向融资, 而精瑞基金具备“纵向”融资的突出特点, 它将可满足住宅产业链上各类企业的资金需求, 有利于住宅产业的整体发展。

据精瑞基金筹备组组长、全国工商联住宅产业商会香港分会主席高广垣介绍, 精瑞基金是在全国工商联住宅产业商会的支持下, 针对整个住宅产业设立的一项基金。该基金的主要资金来源不是房地产企业, 而是海内外的金融机构, 多数资金将来自香港、欧美等地。高先生告知, 目前精瑞基金的筹备工作正在紧锣密鼓之中, 基于海外基金市场已有较长的历史, 法律环境相对比较成熟, 筹备组决定在海外注册精瑞基金机构。初步预计该基金机构开始动作时, 将拥有10个亿至30个亿的资金规模。

高广垣介绍, 精瑞基金公司成立后, 将委托国际上知名的基金管理公司作为该基金的基金经理实行规范化的运作。

近几年, 国内住宅产业的蓬勃发展和高回报率令海外投资者为之心动。据著名的国际证券与投资咨询公司摩根士丹利近日公布的有关海外基金投资中国房地产市场的研究结果显示, 在未来两至三年内, 将有3亿美元至20亿美元的海外资金投向中国的房地产市场, 资金来源前景光明。但由于目前国内房地产市场尚欠规范, 而且企业数量巨大, 仅住宅产业的相关企业就有几十万家, 其中, 房地产开发企业达3万余家, 对于不熟悉国内情况的投资商来说, 如何选择优势企业是其普遍面临的一个难题。

高广垣说, 住宅产业商会和筹建中的基金公司都认为精瑞基金应投向住宅产业中的优秀企业, 以起到示范作用。这次在住宅产业商会年会上提出招募优秀企业, 就是基于这种考虑。

据介绍, 精瑞基金主要面向住宅产业比较活跃、发展前景比较好的大中城市。该基金只针对企业, 而不直接对开发项目投资。精瑞基金不局限于房地产开发经营企业, 建材、装饰装修、生态、环保、建筑节能等等与住宅建设有关的产品研发、生产及提供相关服务的企业均可获得该项基金的支持。而拥有精瑞基金的企业均应是住宅产业商会的会员企业。

据了解, 精瑞基金选择的投资对象需在技术水平、生态保护、产品的持续发展、企业文化及企业管理等方面在行业内具有一定示范带头作用。高广垣说, 精瑞基金公司成立时, 将推出一套完整的选择标准。另据他透露, 目前对精瑞基金的投资期限、利率水平、投资收益等细节均已有所构思, 但在管理公司成立之前, 此类信息尚不宜公布。

全国工商联住宅产业商会会长聂梅生告诉记者, 住宅产业商会作为精瑞基金的发起人, 在精瑞基金公司成立后, 将依靠全国工商联的支持以及住宅产业商会在行业上的专业优势, 为投资方---精瑞基金管理公司提供相关的咨询、顾问服务, 但不参与具体的商业运作。

高广垣认为, 精瑞基金借助住宅产业商会的支持, 将会促进行业新标准、新模式的形成, 从而走出自己的一条道路, 同时也可以使投资者获得良好的回报。

文章来源: 《中华工商时报》

[\[推荐朋友\]](#) [\[关闭窗口\]](#) [\[回到顶部\]](#)

转载务经授权并请刊出本网站名

