

# 河南首只房地产产业基金面世

## ——中原地产进入融资多元化时代

近日,记者从居易国际旗下的北京盛诺金投资管理有限公司得知,一种旨在缓解房地产开发商融资困难,为开发商提供新型融资渠道的产业基金历时1个月的募集期已成功发起。这也是该基金继天津、北京之后的第三个发起城市。该基金的成功发行,将成为中原房地产企业融资的最大平台,有力地推动了中原房地产业健康有序可持续发展。

王亚平

### 地产融资瓶颈 催生新型地产产业基金

近年来中国的房地产业发展迅速,已成为我国国民经济中的支柱产业。房地产相关的建筑投资占中国固定资产投资的20%以上。作为资金密集型产业,融资是房地产业生存和发展的关键。但是房地产业赢利模式有别于一般工业企业,资金流不连续,呈现周期性的大进大出状况,使得众多房地产公司达不到上市要求,公开上市进行融资较为困难。因此,我国房地产开发仍是以银行贷款为主要的融资渠道,而另外的如房地产信托、股权融资、同行借贷等融资渠道,由于各种各样的限制,融资规模仍然有限。

2009年12月,财政部、国土资源部等五个部委联合下发通知,要求土地出让金首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的50%。土地租赁合同约定的当期应缴土地价款(租金)应当一次全部缴清,不得分期缴纳。这无疑增强了房地产业前期融资的必要性。

“目前,中国房地产企业金融资本问题很大,有些房地产企业在资本不足的情况下,完全依赖银行贷款。而国外房地产企业利用社会资本的渠道比较宽也比较多。”全国人大财经委法案室主任朱少平表示。



为突破房地产业发展的资金瓶颈,建立健全多渠道的房地产融资体系,一种由居易国际旗下的北京盛诺金投资管理有限公司发起的新型的产业基金顺势而生。经过1个月的募集,该基金在郑州的规模已经达到1个亿,预计2010年达到10个亿左右,将为中原20~30个具有“低能耗、低排放”的房地产开发项目提供股权融资服务。届时,该基金将成为河南省房地产企业最大的融资平台。

### 新型产业资金 开发商与认购人共生共赢

现阶段我国的基金规模达到了2.3万亿,基金管理公司仅有60多家,可供证券投资基金选择的品种除国债、流通股外,其他渠道也寥寥无几,相对于中国国有商业银行50万亿的储蓄总额,可谓杯水车薪。

一方面房地产业开发、投资需要巨大的资金量,房企融资困难,另一方面大量的资金闲置于银行,起不到良好的流通作用。如何利用房

地产的保值增值能力促使一部分闲散资金进入房地产领域,在缓解房企融资困难的同时让投资人得到回报成为一种新型的投资渠道,成为多种产业基金首要解决的问题。

浦发银行郑州分行投行部孙建增告诉记者,产业基金在产业的整合、升级、有序发展方面发挥着重要作用,得到各级政府的高度重视。产业基金可委托基金管理人专家理财,充分发挥管理人优势,使投资人资本增值的同时,获得丰富的回报。尤其是房地产产业基金投资于地产行业,被投资项目估值相对简单,土地、在建工程抵押质押控制能力强,适合较为广泛的投资者认识风险、监督基金规范运作。

北京盛诺金投资管理有限公司相关负责人告诉记者,北京盛诺金投资管理有限公司是居易国际控股有限公司的全资子公司,拥有12年的房地产投资管理经验。从2005年开始,先后在天津、北京设立了专注于投资房地产项目股权的盛诺基金和泊爱委会基金,目前盛诺金基金净值资产已达18亿,总资产达35亿。盛诺金基金也联手国内著名基金在郑州投资了龙泊圣地项目和21世纪国际城项目、济南香格仕项目、沈阳青年城项目都取得了丰硕的回报。

此次在郑州发起的盛诺金公司型房地产基金将采用海外成熟的产业基金管理模式,引入浦发银行郑州分行为基金托管人,选择“低能耗、低排放”并拥有好土地、好团队的优秀开发商进行投资,待开发商取得足够的银行贷款或销售回款时获利退出。这种阶段性的、有效降低了风险的投资模式,不仅深受开发商青睐的同时,也以银行同期开发贷款利率的2.5~3倍的投资回报率赢得了基金认购人的认同。

**金峰·金岸国际**  
 GOLD BANK INTERNATIONAL  
 (2008) 郑房管预售字第2265号

二七商圈 / 人民公园 / 地铁旁精品住宅

# 郑州 我选择二七商圈小户型

## 30天劲销百套房源...

Wishing you

Send gift

— 迎新年 送大礼 —

好礼① 到售楼部看房即有好礼相送

好礼② 订房客户均可享受超值团购优惠

# 恭贺新年

## 超越2009, 升华2010

垂询热线: 0371 - 62001111 / 69073888

◎投资商 / 厦门金峰集团

◎接待中心 / 铭功路与西太康路交汇处向东100米

◎开发商 / 河南金岸房地产开发有限公司

◎物业服务 / 香港好沃德

本资料中图片及文字仅作说明使用, 亦非开发商要约, 不构成双方买卖合同, 最终解释权归开发商所有