# 我国房地产投资基金发展探讨

来源：网络 作者：逝水流年 更新时间：2024-01-19

*内容 摘要：我国房地产行业 发展 迅速，但随着一系列政策法规的出台，传统融资渠道缩紧，资金需求方面存在缺口，融资渠道的多样化成为房地产 企业 面临的重要 问题 。本文运用 现代 金融 理论 对房地产投资基金这一全新融资方式的概念做了界定，通...*

内容 摘要：我国房地产行业 发展 迅速，但随着一系列政策法规的出台，传统融资渠道缩紧，资金需求方面存在缺口，融资渠道的多样化成为房地产 企业 面临的重要 问题 。本文运用 现代 金融 理论 对房地产投资基金这一全新融资方式的概念做了界定，通过比较了国内外的房地产投资基金运作方式，认为可借鉴西方先进的经验，并在此基础上提出了发展房地产投资基金的现实意义及对策。

关键词：产业投资基金 房地产投资基金 REiTs 公司型

我国在经历了一系列土地、贷款政策变动后，传统金融渠道紧缩，房地产开发商资金普遍吃紧，前期资金运作面临着极大的考验，寻求新的融资渠道成为房地产业亟待解决的问题。而房地产投资基金作为一项有效的间接金融工具对 目前 的房地产金融市场的完善是条好出路。

房地产投资基金概述

基金是由基金发起人以发行受益债券或股票形式汇集相当数量且有共同投资目的的投资者的资金，委托由投资专家组成的专门投资机构进行分散的投资组合，投资者按出资比例分享投资收益并承担相应的风险。

房地产投资基金是以房地产业为投资对象，通过发行受益凭证或基金份额将投资者的资金汇集，交由房地产业投资专家进行专业投资的一种集合投资制度。房地产投资基金属于产业投资基金的一种。

由于房地产开发投资规模大、周期长等原因，使房地产开发、投资所需资金巨大，普通投资者难以承付。因此需要建立房地产基金，由专业的房地产运作机构发起，将 社会 上一些闲散资金集中起来，利用这种专业的运作模式，不但可以给投资者带来较高的回报，还可以有效的回避风险。

国内外房地产投资基金的比较 分析

美国的房地产投资信托。美国的房地产投资信托，是指由房地产投资信托（REITs）机构负责对外发行受益凭证，向投资者募集资金，并将所募集资金委托一家房地产开发公司负责投资标的开发、管理及未来的出售，所获利润由受益凭证持有人分享。其中，信托机构、房地产公司、投资者是美国房地产投资信托的三大主体。

在美国，房地产投资基金一般采用的组织形式是公司型和合伙型。在资金的募集方面，一般采用的是私募的方式，对象是少数特定的投资者。在形式上，由于基金投资的资产流动性有限，应采用封闭式，即规定在基金成立后一段时间内不允许赎回。 我国的房地产投资基金。目前我国房地产投资基金主要表现为两种形态：一是以精瑞基金、伟业资产、欧尚信托等为主，参照国外房地产投资基金中的权益型融资模式，采用投资公司形式设立并对其资产进行房地产股权组合投资。由于缺少产业基金法律规范和保障，多采用承受风险能力较强的私幕形式，最终以股权溢价回购方式实现投资者资金的增值。另一种是北国投、重庆国投、中煤信托广泛采用的房地产信托基金，其运作上有“一法两规”（信托法，信托资金管理办法，信托投资管理办法）约束，资金主要投向房地产开发中的“过桥”贷款和制定房地产项目的开发建设。由于投资中趋于对抗风险能力的考虑，对资金起点要求较高，期限多在1-3年，不是严格意义上的房地产投资基金，更多的表现为一种集合资金信托计划。

我国发展房地产投资基金的意义

完善房地产金融市场，解决房地产资金供给问题。房地产开发具有投资大、周期长的特点，加之目前政策限制了部分银行信贷，国内金融体制造成了融资困难。房地产企业可通过获得房地产投资基金的投资，拓宽融资渠道，减少对银行贷款的依赖，降低银行金融风险并预防和化解经营风险。

整合提升房地产行业，促进优胜劣汰，实现资源的优化配置。房地产投资基金的投资机制能促成房地产投资的理性化发展，只有那些运作规范、市场前景好的房地产项目才能得到房地产投资基金的资金支持，因此，发展房地产投资基金在客观上促进了房地产行业内部的结构调整，实现了资源的优化配置。

为投资者提供多元化的投资渠道，满足大众资本的投资需求。我国 金融 市场中， 社会 大众资本因为投资渠道狭窄而没有得到有效运用，而房地产开发投资规模大，周期长和专业性等特点，使大众投资者难以直接进入。房地产投资基金这类新型投资工具的出现为社会大众资本的介入房地产业提供了有利条件。

我国房地产投资基金的障碍

现行政策法规的障碍。自从《投资基金法》将非证券化的投资基金 内容 从中剔除后，变成了《证券投资基金法》，此外私募基金合法化的 问题 ，给房地产投资基金的规范和系统发起带来了不确定性。同时还要面对资金的进入和退出通道、投入和产出的方式、时间标准等问题，这些都需要 法律 和法规的配套支持。

专业人才匮乏。由于房地产业 发展 中涉及规划、投融资、建设、经营、管理、评估、经纪等众多的专业性和对区域性知识领域，而我国在这些专业复合型人才缺乏。市场上的人才欠缺增加了房地产业投资中的风险，限制了房地产资金链的扩展和投资基金发展模式的多样化创新。

投资者的自身缺陷。尽管资本市场和货币市场外囤积了大量场外资金，但投资者却不敢贸然进入房地产市场。我国房地产行业 会计 制度的严重不透明和信息披露的严重不对称，还有短期收益模式以及严重依赖银行贷款的单一融资方式和高负债率，都使房地产业在与基金尤其是海外基金这一高度化和专业化的创新金融方式接轨方面缺乏系统性的准备和接口。

我国发展房地产投资基金的对策

健全与完善有关房地产投资基金的有关法规体系。 目前 ，国内房地产投资基金具有系统性、复杂性、综合性的特点，涉及国民 经济 多个领域，需要制定和完善相应的房地产投资基金法规或产业投资基金法规，对房地产业投资基金的公司设立、融资规模、财务审核、资产运作、税收机制、监管法则等方面做出细化法律规定，使房地产投资基金的建立和发展有法可依。 开放房地产投资基金的资金源泉。从目前房地产投资基金的参与主体来看，我国居民现在高达14万亿的储蓄存款应该是最好的资金源泉。除此之外，借鉴国外经验吸收各类社会闲散游资，吸引大的投资机构参与进来，如保险公司、社保基金、养老基金、民营投资机构、个体私营业主等等，充实房地产业的资金基底，共同形成房地产业发展资金的蓄水池，使各类房地产投资基金与银行类金融机构共担房地产投资市场风险，共享投资收益，防止房地产业的泡沫与金融风险。

拓展房地产投资基金的市场空间。在房地产投资基金的资金投向上，除了现有的私募基金中广泛采用的权益型投资方式外，也可将我国房地产二级抵押市场和三级市场中有问题的房地产纳入资产运作体系，通过房地产业专业人士多元化经营和基金公司坚强的资金后盾盘活这些不良资产，消化由于我国房地产业资金不足或市场化程度不够而出现的产业发展中的阶段性问题。

参考 文献 ： 2.沈路阳.房地产投资基金在我国的发展 研究 [J].甘肃农业，202\_

（8）

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！