

# 资本“爱”上房地产

11 月 22 日上午，恒大集团举行发布会，旗下保险公司恒大人寿正式亮相，恒大正式踏入保险业。在恒大等房企布局“大金融”的同时，资本也在迅速“爱”上房地产，包括黑石、平安、光大安石等金融机构布局房地产，与房企布局金融相比，资本进军房地产的步伐更为凶猛。

## 房企加速布局金融

恒大集团 11 月 22 日宣布旗下保险公司恒大人寿正式成立。业内人士认为，恒大进军保险业，将进一步夯实主业基础，并与健康、互联网社区服务等其他新兴产业形成协同效应，实现优势互补。

恒大布局保险只是近年来房企联姻金融的一个案例，随着房地产步入新常态，自 2009 年开始，房地产金融化呈现加速态势，就相继有中国泛海控股集团、鲁能集团、绿地集团、复地集团、华润置地集团、侨鑫集团、越秀集团、星河集团、莱蒙集团、新华联、万科、恒大等进入银行业。

从目前房企布局“大金融”的领域来看，已经有银行、保险、券商、交易所、信托基金等等，几乎涉及金融领域的方方面面。同策咨询研究部总监张宏伟认为，从房企布局“大金融”主要的目的来看，主要还是利益驱动。当前，随着楼市进入下半场，房地产行业利润率逐步下滑已经成为共识，房企的传统住宅开发业务已经变化薄利甚至无利可图，而银行保险等“大金融”领域盈利水平仍然较高。

张宏伟认为，房企积极布局“大金融”，除了可以获得稳定的财务投资回报，还可以实现其自身业务多元化向投融资方向转变。而从投资的时机来讲，当银行等金融机构处于估值水平较低之时入股，比如万科入股徽商银行、恒大入股华夏银行等行为，可视为“抄底”投资转投金融行业的最佳时机，未来房企可以据此获得溢价收益。

## 金融机构渗透房地产

房企布局“大金融”的战略越来越清晰的同时，包括平安、光大安石等金融机构布局房地产成为市场关注的焦点，与房企布局金融相比，资本进军房地产的步伐更为凶猛。

继今年 4 月，平安与人寿、铁狮门联合收购位于波士顿的价值 5 亿美元的商业不动产项目之后，11

月 24 日，中国平安宣布与美国 Blumberg InvestmentPartners 合作。双方将投资于美国的长期、优质租赁资产。初始投资组合包含多个核心市场的全新物流资产，项目价值超过 6 亿美元。该合资企业计划持续收购优质资产，并已另物色了一批地处战略位置的定制物流物业项目，项目价值逾 4 亿美元。

除了布局海外，在国内房地产市场，平安成为迅速崛起的“金主”，去年 11 月至今，平安不动产参与拿地 22 宗，涉及的总地价款约 700 亿元，平安不动产在各项目占比不一，49%、30%、25%等权益不等，这其中还不包括平安没有公开露面仅作为背后“金主”身份投资的地块。

资本“爱”上房地产，最为典型的要数黑石集团，这家华尔街最大的私募公司，其房地产部门见证了更加迅猛的增长，自 2007 年上市以来，黑石集团拥有的地产价值从 177 亿美元上升至 1000 亿美元。

## 打通“融投管退”

一方面房企联姻金融，另一方面金融联姻房企，不过，与房企相比，金融机构进入房企，不仅有资金实力，而且有其运作模式优势。

在新常态下的资管时代，许多传统房地产商也想转型以房地产金融的模式做项目，但是真正打通了“融投管退”一条线的公司，除了新加坡的凯德外，国内的基金公司目前以光大安石为代表。

资料显示，光大安石隶属于光大控股，是一家专注于中国房地产私募股权公司，目前同时管理人民币与美元双币种基金，整体投资规模约 600 亿元人民币。2014 年 10 月 27 日，光大控股宣布旗下光大安石发起设立的规模约 75 亿元人民币的产业投资基金已正式完成签约。基金拟用全部资金投资位于北京通州运河核心区的国际——新北京中心。光大控股以核心物业为载体，打造集商业金融、科技办公、高档公寓、主题文化为一体的多元功能集群。

光大安石已彻底打通“融投管退”一条线，其优势是任何阶段的项目都可以进入，拥有完全自主的判断能力和操盘能力，可以

接手许多普通基金公司做不了的项目。值得注意的是，大多数基金公司主要以融投资为主，但是操盘能力相对较弱，而光大安石地产基金具有足够的操盘能力。光大安石还建立了资产管理公司，拥有开发管理和商业运营管理能力。在收购时对项目定位、成本测算、市场走势的判断以及租金测算、进度和时间节点上的判断非常有优势。目前，商业地产投资是光大安石的投资重点之一。

在退出方面，光大安石对投资有风控预警机制，一旦有风险就会考虑退出问题。光大安石风险控制体系设计严格，在终投以前对风险的可能性已进行了全面的考虑，所有项目的终投时有各项指标，每月甚至每周会对每项指标进行跟踪，任何一项指标变动，IRR（内部收益率）就会有变动，有问题就会提前预警。

以光大安石旗下的重庆大融城为例，光大安石在 2013 年以美元退出重庆大融城项目，IRR 回报达到 30%。之后新股东进入，预计再做一轮融资后，股东的本金就可以安全退出，这样便顺利地沉淀了这个优质资产。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，金融机构以机构投资者的名义进行房地产项目的投资，一方面符合其资产配置为导向，使得相应资金的投资回报持续增加，进而能够对股东有一个较好的交代；另一方面是在各类资产配置中，房地产项目相对来说有较好的盈利空间，尤其在目前行业升温的背景下更是如此。因此，从这个角度看，此类金融机构投资房地产，属于“资本+地产”的融合模式。传统单纯融资拿地的房企也希望和此类机构进行合作。

（据《京华时报》）

