

日前，证监会启动不动产私募投资基金试点，支持不动产市场平稳健康发展。

在2月24日举办的第五届全球财富管理论坛上，证监会市场二部主任王建平从六大方面对此次试点作了进一步介绍，包括不动产私募投资基金试点的投资范围。

他表示，证监会将稳妥推进不动产私募投资基金试点，不断完善试点政策和规则，会同有关部门持续优化募资、退出、税收等监管政策，为试点工作提供良好的政策环境。

一是精准施策，增设不动产私募投资基金类别。

通过创新性增设“不动产私募投资基金”类别，与单纯的股权投资进行区分，采取针对性的监管政策及配套规则，适当给予如放松股债比限制等政策便利，可以更好地发挥私募基金在支持不动产市场平稳健康发展方面的积极作用，也可以更好地丰富私募基金产品类型，满足多元化资产配置需求。同时，坚持“两条腿走路”，对于不能或者不愿参与试点的不动产类私募基金，其管理人仍可按照既有政策继续备案，但是不享受试点政策便利，也不单列在“不动产私募投资基金”类别下。

二是稳妥起步，发挥专业机构优势。

证监会从管理人实缴资本、不动产投资管理规模与经验、专业人员、合法合规等方面提出正面要求，同时为严控自融等传导性风险，明确限制主要出资人及实际控制人为房地产开发企业及其关联方的管理人参与试点。根据不同投资者结构，证监会还设置了差异化安排。

三是拓宽投资范围，精准服务实体经济。

此次不动产私募投资基金试点的投资范围有所拓宽，包括特定居住用房（包括存量商品住宅、保障性住房、市场化租赁住房）、商业经营用房（写字楼、商场、酒店）、基础设施项目等三类。

具体而言，他介绍，在特定居住用房方面，为兼顾规范与发展，服务“保交楼”工作，证监会将此处的存量商品住宅限定为已取得五证（国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、预售许可证），已经部分实现销售或者主体建设工程已开工的存量商品住宅项目，包括普通住宅、公寓等

。

同时，为支持“保民生”工作，证监会对保障性住房和市场化租赁住房的要求进行了适当降低，保障性住房（包括公租房、保障性租赁住房、共有产权住房等）仅要

求取得一证（国有土地使用证），市场化租赁住房仅要求取得两证（国有土地使用证、建设用地规划许可证）。

基础设施项目方面，对可投资的范围作了明确，在支持不动产私募投资基金投资产业园区等传统基础设施的基础上，将5G、IDC（互联网数据中心）、新能源风电光伏等新型基础设施建设项目也纳入考虑。

四是提高门槛要求，引入适格投资者。比如，要求不动产私募投资基金首轮实缴规模不低于3000万元，投资者首轮实缴出资不低于1000万元等。近期，证监会也在积极会同有关部门研究拓宽QFLP等机构资金投资私募基金的渠道。同时，为满足超高净值自然人投资者的资产配置需求，证监会也允许部分自然人投资者投资不动产私募投资基金，但其出资比例和基金投资方式会受到一定限制。

五是隔离信用风险，提供政策便利。考虑到实践中私募基金多采用股债结合的夹层方式投资不动产项目，为了更好地适应不动产私募投资基金投资策略和商业逻辑，证监会对符合要求的基金向被投资企业投资的股债比作了一定调整，放松杠杆限制，以便试点基金采用更灵活的方式进行投资。同时需要注意，试点基金产品应对底层资产实现控制，并实现与原始权益人的主体信用风险隔离。

六是加强风险防控，平稳推进试点。证监会在基金托管、基金合同必备条款、关联交易、基金杠杆、禁止行为、特殊风险揭示、基金备案、信息披露和报送等方面提出了一系列规范要求。同时，证监会将做好事中事后监管监测，确保试点工作平稳推进。

将为试点工作提供良好政策环境

在王建平看来，北京市私募基金发展基础良好，不动产项目储备丰富，具备开展不动产私募投资基金试点的条件。前期，建设银行住房租赁基金等不动产类私募基金积极布局北京地区的不动产项目，进展顺利。

为形成监管与发展合力，在北京打造良好的不动产私募投资基金发展环境，王建平提出如下三方面建议：

一是共同支持北京辖区符合试点要求的管理人开展不动产私募投资基金试点。建议各单位加强协作，共同支持北京辖区符合要求的私募基金管理人积极参与不动产私募投资基金试点。助力私募行业拓展新的业务领域，壮大势力，继续强化区域优势

地位。

二是利用好此次试点政策，盘活北京符合条件的不动产项目。希望北京市国土、住建等相关部门大力支持试点管理人投资运营北京的不动产项目，完善政策环境。

三是推动不动产私募投资基金引入长期资金。希望北京市相关主管部门继续支持北京辖区内保险资金、养老金等长期资金投资私募基金，共同助力不动产市场平稳健康发展。另外，也建议北京市地方金融监管部门充分利用北京辖区服务业扩大开放的契机，积极引入境外资金，通过设立QFLP基金等方式投资不动产私募投资基金

。

“此次开展不动产私募投资基金试点，是证监会支持私募基金发挥功能作用的一个创新举措，将根据试点工作实践情况及时总结评估，不断完善试点政策和规则，会同有关部门持续优化募资、退出、税收等监管政策，为试点工作提供良好的政策环境。”王建平表示，“相信经过各方努力，不动产私募投资基金会有更大发展空间，也会在纾解房地产行业困难，支持稳住经济大盘、服务实体经济上发挥愈加重要的作用。”