

险资布局房地产半年图谱

扎堆涌入房地产

近日最受市场共同瞩目的，当属平安人寿对于凯德集团部分核心资产，即6家来福士的收购。

具体而言，被平安人寿收购的，包括上海人广来福士、上海长宁来福士、北京来福士、宁波来福士、成都来福以及杭州来福士。平安人寿所发布公告显示，此项目总投资金额预计不超过330亿元。作为投资主体，平安人寿拟以直接持有各项目公司股权方式投资不动产。

关于险资与房地产“画风”几多适配的探讨一时兴起。北京商报记者梳理发现，相较于上半年仅平安人寿投资平安香港总部大楼的情况，今年上半年险资布局大额不动产投资市场异常踊跃。25条大额不动产投资信息披露中，泰康人寿保险有限责任公司（以下简称“泰康人寿”）独占17条，均为对集团旗下项目的投资，集中于北京燕园养老社区、泰康集团大厦两大项目。

除此之外，中国太平洋人寿保险股份有限公司（以下简称“太保寿险”）、和谐健康保险股份有限公司（以下简称“和谐健康”）等亦在投资大额不动产的险资大军队列之中，二者分别投资上海地块及北京写字楼。具体而言，太保寿险投资了上海市黄浦区淮海中路街道123、124、132地块，出资额达1.11亿元。据悉，此处有中国太保等共同开发的太平洋新天地商业中心项目。同时，和谐健康则投资了位于北京的SK大厦，出资额高达90.57亿元。

实际上，除了直接投资以及进入养老地产以外，险资涉足不动产的方式还包括通过债权计划、购买地产股等。北京商报记者根据Wind资讯数据梳理发现，截至今年一季度末，险企重仓的房地产上市公司达15家，

一则中国平安人寿保险股份有限公司（以下简称“平安人寿”）斥330亿元巨资收购凯德集团部分核心资产——6家来福士股权的消息，于近日在业内“一石激起千层浪”。北京商报记者梳理发现，今年上半年，险资投资大额不动产的情况依然火热，包括太保在内的上市险企以及和谐健康在内的中小险企均有入局；同时，上半年险资持仓地产股总市值近700亿元。

那么，上半年险资青睐大额不动产背后有何“阳谋”？跨界投资又有哪些“雷池”？未来房地产会否依然是“心头好”？

持仓市值约694.78亿元。不过，相较于去年同期险企重仓20家房地产上市公司，874.16亿元持仓市值的水平，今年一季度险企重仓房地产上市公司持仓市值同比下降20.52%。

而在养老地产方面，数据显示，目前市场上已有13家保险机构投资的近60个养老社区项目，为全国20余个省市提供床位超8万张。

久期匹配“相性”良好

险资青睐房地产由来已久。一方面，在向名下项目投资中，险企有办公、业务开展或者协同的需求；另一方面，险企又有更好进行资产和负债久期匹配的投资方面需求。

比如关于对太平桥中心地块的投资及对太平洋新天地的建设，太保寿险回应北京商报记者称，此大额不动产投资将以满足寿险公司及集团系统上海地区中长期办公需求为目标。这将优化公司资产负债配置，赋能保险业务一线。

而对于为何投资来福士，平安人寿则表示，凯德来福士项目主要为商业办公不动产，标的资产中上海来福士广场等6个项目是凯德集团最为核心的优质资产，租户品质优异，租约稳定。此次投资符合保险资金资产负债匹配的原则，可以优化险资配置，并取得良好且稳定的投资回报，实现保险资金的价值增值。

对于平安向来福士的投资，易居研究

院智库中心研究总监严跃进指出，类似收购符合预期，尤其是对于凯德而言，其在金融操作方面比较灵活，通过将此类项目股权进行交易，客观上降低了此类企业的资金压力。从实际过程看，平安人寿作为机构投资者进行持有，具有积极的作用，其有助于促进此类项目更好地运营和管理，即资金方面给予稳健持有。

“一方面，过去地产业整体上处于一个上升周期；另一方面，最近险资选择比较多的一些商业地产，其租用率较高，同时现金流比较稳定。”清华大学五道口金融学院中国保险和养老金研究中心研究总监朱俊生还认为，保险资金负债期限较长，相对房地产投资的资金期限要求，可以更好地做资产和负债的久期匹配。

同时朱俊生介绍称，大背景之下房地产市场金融政策有所调整，许多房地产企业选择买楼回收现金流，以至于目前时间节点上，房地产相较于以往更加实惠，因此近期保险资金在此领域相对活跃。

此外，业内人士认为，如泰康这类将寿险业务与养老社区更多地连接，实现地产与主业的协同，也是部分险资青睐大额不动产投资的重要原因之一。

如首都经贸大学保险系副主任李文中便指出：土地资源的稀缺性决定了房地产业仍然能够保持相对较高的收益。而且，房地产业与医养社区建设有着天然联系，在当前经济与政策环境下二者有融合的趋势。”

监管严防风险传递

跨界投资实现高收益的同时，风险防范也尤为重要。监管部门也三令五申，把风险敞口。

去年9月，银保监会排查另类投资领域，5家通过直接投资或金融产品投资方式，违规流入房地产领域的险企保险资金被查出，涉及金额达244.37亿元；11月，银保监会发布《关于保险资金财务性股权投资有关事项的通知》（以下简称“通知”），其中明确，保险资金开展财务性股权投资，所投资的标的企业不得直接从事房地产开发建设，包括开发或者销售商业住宅。

《通知》对财务性股权投资的定义，是保险机构以出资人名义投资并持有未上市企业股权，且按照企业会计准则的相关规定，保险机构及其关联方对该企业不构成控制或共同控制的直接股权投资行为。因此，彼时有业内人士认为《通知》堵死了非上市房地产开发公司或房地产开发项目引入险资之路。

“一方面是对房地产价格走势的趋势的宏观判断，因为房地产调控也比较复杂；另一方面，特别是以股权投资的形式介入之后，因为房地产背后涉及到很多传统的、保险机构保险资产管理公司并不很熟悉的一些地产领域，所以房地产投资对保险公司这方面的能力要求也非常高。”关于险资

投资房地产可能存在的风险，朱俊生则如是分析。

未来地产或仍是“心头好”

一面是高调唱响的险资入局房地产“行进曲”，一面是略显下滑的险资重仓地产股市值和收紧的政策，未来，险资投资房地产的风潮，究竟将升温还是冷却？

朱俊生认为，险资仍然有房地产这方面配置的需求。他解释称：目前固收整体收益率相对比较有限。但保险公司的负债是有固定成本的，所以从提升收益的角度讲，其需要配置更多能带来稳定回报、收益相对比较高的资产，房地产目前恰好具有这样的属性，所以这方面的投资可能还会比较多，引起社会市场的关注可能也比较多。”

而从大背景角度来讲，朱俊生还指出，目前头部险企，包括一些其他的中小险企也在以不同的方式跟进，即将养老和服务结合起来，进行养老社区建设。

此前“十四五”规划提出，要发展多层次、多支柱养老保险体系，提高企业年金覆盖率，规范发展第三支柱养老保险。彼时，人社部回应称，商业养老保险等可以成为第三支柱养老保险的产品，满足老百姓多层次、多样化需求。

而5月公布的七普数据亦显示，截至2020年11月1日，我国60岁及以上老年人口达到2.64亿人，老年人口占比达到18.7%；65岁及以上老年人口1.9亿人，占比13.5%，我国人口老龄化速度明显加快。

朱俊生表示：在这样的背景和战略之下，对地产方面的投资与负债业务进行协同，也是很多公司接下来致力于拓展的一个方面，这也意味着在房地产投资方面将会有更多的举措。”

北京商报记者 陈婷婷 周茜怡

广告

数据
DATA

打开数据之门

寻找辅助产业钥匙 构建赋能行业平台

订阅方式

全年订阅特惠价 **240元/年**

订阅全年赠送全年数字版

零售价：22元/期 **55港币/期（港币）**
数字版：88元/年

银行汇款

开户银行：华夏银行北京东单支行

开户名称：北京经联互动科技有限责任公司

银行账号：10257000000739923

邮局订阅

国内邮发代号 2-558

订阅热线

010-64101980

扫码订阅

