

房地产、基础设施与风险投资

Dr Alexander Ressos, TEP

Attorney-at-Law (Switzerland), Solicitor (Hong Kong),

Solicitor (England & Wales)

瑞士房地产在养老基金投资组合中占据核心地位。通过直接持有、投资基金会以及上市或非上市房地产基金，养老基金跻身全国最大的出租住房所有者之列。房地产在其总资产中的占比已升至约四分之一，直接持有的房产集中在需求旺盛的城市地区。在巴塞爾城市州，巴塞爾城市州养老基金（PKBS）、企业养老基金以及若干集合基金会在许多街区拥有公寓楼。¹它们的投资决策影响着城市的住房供应、租金水平和翻修进度。

这种影响带来了政治后果。2021 年 11 月，巴塞爾城市州选民通过了一项住房保护人民倡议，在住房短缺时期对翻修和拆除后的租金上涨实行管控。包括养老基金在内的机构业主批评这些规定阻碍投资和节能翻修，而租户协会则捍卫这些规定，认为其能防止租户被迫迁离。²这场争论体现了养老基金的双重角色：一方面是对其被保险人负有义务的长期投资者，另一方面是其决策影响城市居民的房东。

自 2020 年设立单独的资产类别以来，基础设施投资的重要性日益提升。养老基金通常通过投资基金会或专门基金，投资于瑞士及外国的能源网络、可再生能源、电信和交通。若干瑞士投资基金会提供专注于国内资产的基础设施投资组。此类资产所提供的回

报受市场波动影响有限，且期限较长，与养老基金的负债相匹配。

3

在大多数瑞士养老基金的投资组合中，风险投资的配置仍然很小。本书 G 部分讨论了瑞士的风险资本缺口以及 Zukunftsfonds Schweiz（瑞士未来基金），该基金力图通过母基金结构，将适度比例的养老资产引入国内初创企业和成长型企业。其支持者认为，巴塞尔生命科学产业集群将受益于国内资本，因为瑞士生物技术公司常常在美国筹集规模较大的融资轮次。⁴批评者则警告，不应将养老基金用作产业政策工具。养老资本是否会更多地流入国内创新经济，取决于预期回报，而这需要每个理事会独立评估。

1 注释

1. 关于房地产在瑞士养老基金投资组合中的占比以及养老基金作为出租住房所有者的重要性，参见联邦统计局（FSO）的养老基金统计、职业养老金高级监管委员会（OAK BV）的报告以及房地产咨询机构的研究。数据有待核实。
2. 关于 2021 年 11 月在巴塞尔城市州获得通过的州级人民倡议“Ja zum echten Wohnschutz”、住房保护实施立法以及机构投资者的反应，参见州立法和州统计局的报告。现状有待核实。
3. 关于瑞士养老基金的基础设施投资以及瑞士投资基金会的基础设施投资组，参见投资基金会会议（KGAST）的统计以及相关提供者的出版物。有待核实。

4. 关于 Zukunftsfonds Schweiz、养老基金对瑞士风险投资的投资以及巴塞尔生命科学企业的融资，参见本书 G 部分第四章以及该倡议的出版物。现状有待核实。

仅供一般参考。本文不构成法律或税务意见，不能替代针对个案的专业意见，亦不建立律师与客户关系。本文反映截至 2026 年 9 月的法律状况。

在线版本: cn.helveticaregister.com/basel-real-estate-infrastructure-and-venture-capital