

房地產、基礎設施與風險投資

Dr Alexander Ressos, TEP
Attorney-at-Law (Switzerland), Solicitor (Hong Kong),
Solicitor (England & Wales)

瑞士房地產在養老基金投資組合中佔據核心地位。通過直接持有、投資基金會以及上市或非上市房地產基金，養老基金躋身全國最大的出租住房所有者之列。房地產在其總資產中的佔比已升至約四分之一，直接持有的房產集中在需求旺盛的城市地區。在巴塞爾城市州，巴塞爾城市州養老基金（PKBS）、企業養老基金以及若干集合基金會在許多街區擁有公寓樓。¹它們的投資決策影響著城市的住房供應、租金水平和翻修進度。

這種影響帶來了政治後果。2021 年 11 月，巴塞爾城市州選民通過了一項住房保護人民倡議，在住房短缺時期對翻修和拆除後的租金上漲實行管控。包括養老基金在內的機構業主批評這些規定阻礙投資和節能翻修，而租戶協會則捍衛這些規定，認為其能防止租戶被迫遷離。²這場爭論體現了養老基金的雙重角色：一方面是對其被保險人負有義務的長期投資者，另一方面是其決策影響城市居民的房東。

自 2020 年設立單獨的資產類別以來，基礎設施投資的重要性日益提升。養老基金通常通過投資基金會或專門基金，投資於瑞士及外國的能源網絡、可再生能源、電信和交通。若干瑞士投資基金會提供專注於國內資產的基礎設施投資組。此類資產所提供的回

報受市場波動影響有限，且期限較長，與養老基金的負債相匹配。

3

在大多數瑞士養老基金的投資組合中，風險投資的配置仍然很小。本書 G 部分討論了瑞士的風險資本缺口以及 Zukunftsfonds Schweiz（瑞士未來基金），該基金力圖通過母基金結構，將適度比例的養老資產引入國內初創企業和成長型企業。其支持者認為，巴塞爾生命科學產業集群將受益於國內資本，因為瑞士生物技術公司常常在美國籌集規模較大的融資輪次。⁴批評者則警告，不應將養老基金用作產業政策工具。養老資本是否會更多地流入國內創新經濟，取決於預期回報，而這需要每個理事會獨立評估。

1 註釋

1. 關於房地產在瑞士養老基金投資組合中的佔比以及養老基金作為出租住房所有者的重要性，參見聯邦統計局（FSO）的養老基金統計、職業養老金高級監管委員會（OAK BV）的報告以及房地產諮詢機構的研究。數據有待核實。
2. 關於 2021 年 11 月在巴塞爾城市州獲得通過的州級人民倡議 “Ja zum echten Wohnschutz”、住房保護實施立法以及機構投資者的反應，參見州立法和州統計局的報告。現狀有待核實。
3. 關於瑞士養老基金的基礎設施投資以及瑞士投資基金會的基礎設施投資組，參見投資基金會會議（KGAST）的統計以及相關提供者的出版物。有待核實。

4. 關於 Zukunftsfonds Schweiz、養老基金對瑞士風險投資的投資以及巴塞爾生命科學企業的融資，參見本書 G 部分第四章以及該倡議的出版物。現狀有待核實。

僅供一般參考。本文不構成法律或稅務意見，不能取代針對個別情況的專業意見，亦不建立律師與客戶關係。本文反映截至 2026 年 9 月的法律狀況。

網上版本：hk.helveticaregister.com/basel-real-estate-infrastructure-and-venture-capital