

# S-REIT: Bringing the Capital Market Home to the People 看一支基金如何重塑贫民窟

用油布和几根木棍撑起来的简陋棚子,嘈杂的小巷,露天堆积的垃圾,开放式的下水道……这是2008年获得奥斯卡最佳影片的电影《贫民窟的百万富翁》中所展现的贫民窟街景。

## 城市化之痛:贫富差距

普丽娅(Priya)一家4口以前就是这样的贫民窟中的居民。他们住在斯里兰卡首都科伦坡的一个城中村,人均住房面积只有5平方米,和1400多人共用一个厕所。斯里兰卡2013年的经济增长率为7.2%,是亚洲除中国以外经济增长最快的国家之一。斯里兰卡央行预计,2016年该国将迈进中高收入国家行列。但在科伦坡,仍有近54%的人住在市中心的贫民窟中。

“不过,现在我再也不用担心女儿洗澡的问题了,以前她不得不去公共厕所,还要排很长的队。”普丽娅说道,他们一家现在已经搬进一个13层的现代公寓,两室一厅,而且有独立的卫浴、厨房和其他现代化设施。

这一切的改变都源于达林·古纳塞克拉博士(Darin Gunasekera),在斯里兰卡,他被贫民窟的居民称为“土地解放者”。古纳塞克拉通过一种传统的金融融资工具REIT(房地产信托投资基金),3年内成功地让675个家庭、近4000名棚户居民搬入现



古纳塞克拉在肯尼亚聆听当地努比亚族酋长对当地贫困状况的讲述

代化居所。

“我是个商人,喜欢从现实的角度考虑和解决问题。”古纳塞克拉说。

## 难题:穷人无信用

1998年,世界银行在斯里兰卡做“改善贫民窟居住条件”的项目调研,古纳塞克拉被邀请参观“一些具有代表性的地方”。

斯里兰卡首都科伦坡土地成本高昂,很多低收入人群只能非法占用公共用地。他们虽然借此获得了落脚之地,但仍然无法获得任何房屋服务;而土地的名义所有者也蒙受损失:拥有名义

上的所有权,但无法驱赶那些非法占据者,更不用提实现土地的有效利用。在古纳塞克拉看来,贫民窟拥挤不堪的原因不是人口密度高,而是土地没得到有效利用。科伦坡的贫民窟中每户人家的平均用地面积达到60平方米,但真正设计良好的高层公寓,实际需要的土地是非常少的。换言之,通过建造现代化的公寓代替棚户,可以释放出更多的土地用作商业或其他用途。而且,公用事业公司(水、电、煤气公司)也可以进入并收取费用,政府也可以获得税收。

“1998年,科伦坡有6.5万个家庭住在城中村的棚户中。我发

现仅使用他们所占土地的40%就能为他们提供崭新的现代住宅。”古纳塞克拉说,他最终提供的13层公寓,确实仅需要140平方米土地覆盖。古纳塞克拉说,起初,政府并不同意这一房屋重建计划,斯里兰卡住建部的官员告诉他整个城市没有闲置土地让他做“试验”。“开发商认为贫民窟的人不值得信赖,银行也只对贷款项目感兴趣。”他说。

古纳塞克拉最终选择最传统也最保守的金融工具REIT,这是一种为房地产企业融资的手段,上世纪60年代兴起于美国,可直接将房地产项目的融资拆成股份,在证券交易所交易。

## 双赢路径:社会性投资

古纳塞克拉把他的项目称为S-REIT,S意味着social(社会性)。他将棚户居民占据的土地打包成基金,在资本市场上以股份形式分期售卖,作为交换,他们将拥有独立公寓的产权。除去划分给棚户居民的土地,其余土地将由信托公司托管,投资者和原本土地所有者将共同获得土地的增值和租金收入。

古纳塞克拉游说政府和开发商换一种思维方式,他劝说政府给他认证棚户居民财产转让的权力,政府的角色变成监管;批准通过S-REIT、监管房屋重建计划、保证基金的透明和注册

房屋独立产权。而开发商也因信托基金最终将在公开市场交易而把贫民窟居民真正视为客户。

当时的总统马欣达·拉贾帕克萨(Mahinda Rajapaksa)最终同意给古纳塞克拉超过4.4万平方米的政府所有地地试验。房屋重建计划花了18个月,除去为棚户居民提供的现代化住所,有73%的土地被释放出商业价值。超过4000名居民搬进了这个名为“千禧城”(Millennium City)的新公寓,并且拥有政府认证的独立产权。在完成这一系列的交易后,2001年初信托基金解散。由于此块土地所有者为政府,所以后期开发的土地增值和租金全部由投资者获得。

“目前S-REIT已经被斯里兰卡的国防部和城市规划部批准应用,联合整体改造科伦坡,”古纳塞克拉说,“现在每天都有不同的土地被竞标,棚户区的人民住进新的现代化居所,土地释放出更多商业效益。”

“我把贫民窟的人带进了房地产阶梯,把其他人带进了金融资产阶梯。”古纳塞克拉在评论项目的意义时讲道,贫民窟的居民们获得了像中产阶级一样的体面有尊严的生活,也增强了社会阶层间的流动性。S-REIT的模式更受到联合国表彰,被作为“改善贫民窟住宅建筑”的最佳案例之一在全球推广。

(据《财智生活》)

## 中国教育发展基金会(2013)年度工作报告摘要

本基金会(2013)年度工作报告已经登记管理机构审查通过,根据《基金会管理条例》第三十八条规定,现予摘要公布。

### 一、基本信息

基金会名称	中国教育发展基金会		登记证号	基证字第0072号	
业务范围	通过多种渠道募集资金,开展经常性全国助学、助教,改善办学条件等活动。				
成立时间	2003-12-16	业务主管单位	教育部		
法定代表人	张保庆	原始基金数额	5000万元	基金会类型	公募基金会
住所	北京市西城区西单大木仓胡同35号		邮政编码	100816	
联系电话	66097788	互联网地址	www.cedf.org.cn		

### 二、本年度公益活动情况摘要

#### 1. 接受捐赠、开展资助情况 人民币(元)

项目	现金	实物折合	合计
一、本年捐赠收入	208,843,292.10	18,541,430.59	227,384,722.69
(一)来自境内的捐赠	94,503,931.81	18,541,430.59	113,045,362.40
其中:来自境内自然人的捐赠	7,913,870.50	0.00	7,913,870.50

### 2. 公益支出完成情况

#### 公募基金会公益支出完成情况

人民币(元)

项目	数额或比例
上年度总收入	1,146,991,586.77
本年度总支出	1,896,766,231.18
本年度用于公益事业的支出	1,894,351,102.40
工作人员工资福利支出	1,202,436.21
行政办公支出	1,209,642.72
公益事业支出占上年度总收入的比例	165.16%
工作人员工资福利和行政办公支出占总支出的比例	0.13%

### 三、财务会计报告信息摘要

#### ①资产负债表摘要

人民币(元)

资产	年初数	期末数	负债和净资产	年初数	期末数
流动资产	1,149,409,737.95	369,440,350.88	流动负债	37,976.92	20,600.55
其中:货币资金	1,149,409,737.95	368,940,350.88	长期负债	0.00	0.00
长期投资	0.00	0.00	受托代理负债	0.00	0.00
固定资产	29,112,932.98	29,034,532.29	负债合计	37,976.92	20,600.55
无形资产	0.00	0.00	限定性净资产	1,062,745,775.93	271,659,178.49
受托代理资产	0.00	0.00	非限定性净资产	115,738,918.08	126,795,104.13
			净资产合计	1,178,484,694.01	398,454,282.62
资产总计	1,178,522,670.93	398,474,883.17	负债和净资产总计	1,178,522,670.93	398,474,883.17

#### ②业务活动表摘要

人民币(元)

项目	非限定性	限定性	合计
一、收入	12,787,692.69	1,103,948,127.10	1,116,735,819.79
其中:捐赠收入	1,473,751.95	225,910,970.74	227,384,722.69
政府补助收入	0.00	878,000,000.00	878,000,000.00
投资收益	0.00	0.00	0.00
二、本年费用	1,896,766,231.18	0.00	1,896,766,231.18
(一)业务活动成本	1,894,351,102.40	0.00	1,894,351,102.40
(二)管理费用	2,412,078.93	0.00	2,412,078.93
(三)筹资费用	36.65	0.00	36.65
(四)其他费用	3,013.20	0.00	3,013.20
三、限定性净资产转为非限定性净资产	1,895,034,724.54	-1,895,034,724.54	0.00
四、净资产变动额(若为净资产减少额,以“-”号填列)	11,056,186.05	-791,086,597.44	-780,030,411.39

### 四、审计机构:中誉会计师事务所有限责任公司

### 六、年检结论:合格。

民政部

### 五、监事:徐孝民,贾谦,李晓玲

2014年5月13日