

附件 4

保险机构不动产投资管理标准

保险集团（控股）公司、保险公司投资不动产，其组织架构、专业队伍、投资规则、内控机制等应当符合本标准规定的基本条件。

一、组织架构

保险集团（控股）公司、保险公司应当建立职责明确、分工合理的不动产投资组织架构。

保险集团（控股）公司、保险公司应当设立独立的资产管理部，并在资产管理部内部设立独立的不动产投资部或团队负责不动产投资。

保险集团（控股）公司、保险公司应当下发正式文件设立不动产投资部（团队），并在发文中明确该部（团队）的部门职责、岗位职责、部（团队）负责人及人员配置等。

二、专业队伍

保险集团（控股）公司、保险公司应当配备熟悉不动产投资业务、具备不动产投资能力的专业人员，专业人员数量应当符合下列要求：

（一）直接投资不动产的，资产管理部应当拥有不少于 6 名具有 3 年以上不动产投资相关经验的专职人员，其中具有 5 年以上相关经验的不少于 3 人，专职投后管理的人员不得少于 1 人。

（二）投资不动产金融产品的，资产管理部门应当拥有不少于3名具有3年以上不动产投资相关经验的专业人员。

（三）保险集团（控股）公司及其保险子公司共享内部资源，由集团内具备债权投资计划产品管理能力的保险资产管理机构提供咨询服务和技术支持的，其资产管理部门应当配备不少于2名具有3年以上不动产投资相关经验的专业人员。

（四）保险资产管理公司成立2年内，作为其控股股东的保险公司可参照本条第三款的模式共享内部资源。

三、基本制度

保险集团（控股）公司、保险公司应当建立不动产投资基本制度，包括但不限于授权机制、项目评审和投资决策，投资操作、风险监测、压力测试和全程管理、资产估值、财务分析、信息披露和关联交易等，应当明确岗位职责、风险责任、应急处置和责任追究机制，制度机制应当覆盖风险识别、预警、控制和处置全过程。

保险集团（控股）公司、保险公司应当建立资产托管机制，确保资产运作规范透明。

不动产投资相关制度需经保险集团（控股）公司、保险公司董事会、经营管理层或其授权机构批准，以公司正式文件形式下发执行。

四、资金来源

保险集团（控股）公司、保险公司应当具有与所投资不动产及不动产相关金融产品匹配的资金，且来源充足稳定。

五、风险控制体系

保险集团（控股）公司、保险公司应当建立覆盖事前控制、事中监督、事后评价的风险控制体系，实行独立于投资管理的报告制度，并符合以下条件：

（一）风险管理制度应当至少包括风险管理原则、风险计量、风险点与控制手段、责任追究机制及绩效评估等内容；

（二）风险管理系统应当至少包括风险预警与合规管理系统、绩效评估模型等内容。