

中国资本密集布阵海外楼市



■ 本报记者 陈青松

从大名鼎鼎的地产商到机构投资者,从房地产投资公司到房地产经纪公司,从中小企业到无数的普通投资者……中国大地正兴起一波接一波投资海外房地产的热潮,从美国到加拿大,从欧洲到东南亚,处处留下了中国资本的印记。

在国内限购、银行停贷等楼市调控政策影响下,国内房产投资风险加大,国内地产商及各类投资人纷纷将目标瞄准海外房产,其中美国、欧洲等地更是成为投资热点。

中国地产商竞相走出国门

在房地产调控的大背景下,中国房地产开发商纷纷转向海外寻求更多发展机会。

2011年9月,以地产和度假为核心产业的中坤集团董事长黄怒波宣布购置冰岛300平方公里土地,打造生态旅游帝国,一时间引起海内外的高度关注。而正是从那时起,中国房地产企业走出国门的趋势渐成焦点。

今年6月,SOHO中国首席执行官张欣与巴西财团联手以7亿美元的价格买下了美国纽约通用大楼40%的股权。

7月底,绿地宣布斥资10亿美元收购一个位于美国洛杉矶的地产项目。绿地方面称,如果该项交易完成,将成为迄今中国房企在美最大房地产收购案。绿地在澳大利亚、韩国、西班牙和德国也都有项目。绿地集团董事长张玉良此前公开表示,到今年底将进入六个到七个国家,投资规模200亿元。

住宅地产龙头万科国际化进程毫不逊色。今年上半年,万科连续进入了香港、美国、新加坡三个海外市场。

8月,万科集团总裁在香港表示,万科有意投资波士顿,部分原因在于那里有庞大的华人社区。今年2月,万科与素有“美国头号房企”之称的铁狮门房地产签署协议,成立合资公司,共同开发美国旧金山富升街201地块,万科计划建造655套高档公寓,涉及金额6.2亿美元。

而两个月前,万达董事长王健林宣布了伦敦的酒店建造计划。王健林表示,伦敦只是万达投资酒店的第一站,今年内就会发布在纽约核心地段建造五星级酒店的投资计划,未来十年,万达要在全球八个到十个主要

中国大地正兴起一波接一波投资海外房地产的热潮,从美国到加拿大,从欧洲到东南亚,处处留下了中国资本的印记。

城市投资建设高端酒店。

根据中国海外投资联合会公布的数据,2012年以来,中国内地开发商在海外的房地产项目(含已确定投资计划的项目),总规模超过百亿美元。

1.1万亿元中国资本将投向海外房地产

与中国地产商“出海”布局相应的,是各类资本大举进军海外的购房潮。

根据市场调研机构Dealogic的统计,中国人在海外的房产交易规模已由2011年的5.47亿美元猛增至2012年的18.6亿美元,增幅达46%。温哥华、多伦多、伦敦、纽约、新加坡等地区都成为中国买家的热门区域。

而刚刚闭幕的2013年北京秋季房展,海外房地产广告成为主流,海外地产项目数量超过了260个,并且海外项目数量首次超越国内地产项目,成为绝对主力军。

在购房热潮下,海外房地产经纪公司不遗余力地推介海外的房产项目。近期有关海外房地产的推介会在

北京、上海、广州等一线城市此起彼伏,应接不暇。

美国国际企业家协会中国区秘书长闫宗伟表示,中国人在旧金山、洛杉矶、华盛顿等地购房时,即使面对购买价格高达500万美元的公寓,也很少犹豫,眼睛都不眨一下。

据了解,此前中国投资者海外投资房产,美国是头号目的地。在纽约的买房人中,1/3来自中国。

美国全国房地产经纪人协会最新公布的数据显示,去年,中国买家购买美国地产花费的金额近123亿美元,较2011年提高了66%,购买量仅次于加拿大。

“目前在海外投资房地产方面,正从美国向加拿大、欧洲扩展,近期东南亚房地产也是个热点。”上述高锐房地产业务经理向《中国企业报》记者介绍。

在分析国内投资者热衷于海外房地产时,高锐房地产业务经理向《中国企业报》记者分析,“一是美国目前房价低,二是人民币不断升值,三是国内房产投资风险加大。”

中投顾问房地产行业研究员韩长吉告诉《中国企业报》记者,“当前国内房地产市场风险高企,房价较高,增加了投资成本和潜在危机;而美国房地产市场正在回暖之际,价格稍低,有投资的价值和增值的潜力。当前,美国经济复苏势头较强,市场流动性较为充裕,收益可靠。另一方面,不少家庭投资美国房地产市场也有为子女教育以及移民的考虑。”

高力国际华北区董事总经理杨达认为,国外政策环境稳定,投资市场成熟,人民币又不断升值,投资海外越来越成为一个有吸引力的选择。

近日,美国《福布斯》杂志的文章指出,数十万中国人蓄势待发,准备漂洋过海到全球各地看房或购房。提供国际房产搜索服务的居外网表示,在国庆黄金周的前两个星期,该网站的房产搜索量飙升66%。

商业地产服务公司世邦魏理仕此前发布的《中国资本进军海外房地产投资报告》预计,中国投资者将有1.1万亿元人民币投向海外房地产市场。

创富背后的风险隐患

在向中国投资者推荐海外房地产项目时,房展上、官网上的各类创富故事也诱惑着中国投资者。

《中国企业报》记者在调查中发现,不少跨国房产中介大都宣称海外投资房产价格低廉、收益比率高、自由买卖,且具有永久产权等诱惑条件。

然而投资海外房产,真的就是一本万利没有任何风险吗?

有业内人士表示,海外投资房地产一定要正视政治、政策、市场、汇率等风险。由于各国政策与中国不同,如果不了解当地法律,会在购房后的房屋看管、出租以及出卖等方面面临各种障碍。如美国每年要缴纳房屋价值1%到2%的房地产税,如用作出租,还要缴纳租金的5%到10%作为管理费。一些海外投资者在饱受养房和高额的税收压力的同时,还存在找不到买家、出租困难等问题。因此,海外地产投资以失败告终的不在少数。

上海财经大学公共经济与管理学院教授胡治建表示,有的城市在衰退过程当中,居住人口减少,房价会下降。底特律繁荣的汽车城市变成鬼城,房价不可能保值增值。

事实上,“买房容易养房难”的现实让诸多海外置业者深陷焦虑。

“短期内投资海外房地产市场将成为一股热潮。长期来看,这一热潮不可持续,主要在于海外投资面临高额税费等方面风险,人们也逐渐会回归理性,同时随着当地经济转好,房产价格水涨船高以及当地人购买力提升也会对国人投资形成一定的竞争。”韩长吉说。

8月14日,星期三。
Codelco总部,下午3点钟,向Codelco总裁Keler汇报此行的成果以及方圆公司、昆士兰大学、Codelco公司三方达成的合作意向。总裁表示,方圆的技术具有十分明显的优势,他预祝双方公司合作成功。晚上,代表团一行与智利政府、各公司、冶炼厂和单位代表以及在智利的华人朋友20余人共进晚餐。此番我们荣幸地邀请到了中国驻智利大使馆及国家开发银行的相关领导作陪。

8月16日,星期五。
Leone1临时告知我们,Codelco公司环保和投资控制部分的相关人员希望能了解一下方圆的底吹技术。代表们听了王智的介绍后,简单交流了工艺环保情况及投资成本运营成本问题。他们对我们的综合技术水平表示认可,希望双方能够合作成功。

法国驻华大使馆投资参赞孔士嘉:

法国对中国直接投资极具吸引力

■ 本报记者 王莹

中法经贸关系正步入新的历史时期,面临新的发展机遇,2014年将迎来中法建交50周年和建立全面战略伙伴关系10周年。截至2012年底,法国在华投资项目4462个,实际投资金额121.6亿美元,而法国2012年成为中国在欧洲第一大投资目的地国,截至目前,我国对法各类投资累计近18亿美元。中国企业在法投资情况如何?未来中法两国之间经贸关系将如何发展?带着这些问题,《中国企业报》记者专访了法国驻华大使馆投资参赞、法国政府投资部首席代表孔士嘉(Pascal Gondrand)。

《中国企业报》:在法国投资的中国企业有哪些?2012年有何新增的投资案例?

孔士嘉:中国企业在法投资是多元化的。目前在法国投资的中国企业大概有200家。至今为止最大的投资案例,当属中国化工集团的子公司中国蓝星(集团)股份有限公司在法开展的投资项目,设立了两个分公司和三家工厂;在扩大自身市场的同时,更为当地创造了超过2000个就业机会。除此之外,华为技术有限公司、中兴通讯股份有限公司、洛阳一拖集团、中国工商银行;工业中的潍柴动力股份有限公司、信息业的联想中国,重工业中的北方重工集团有限公司等均在法国展开投资。2010年,上海复星集团收购法国休闲度假酒店集团地中海俱乐部(Club Med)7.1%股权,现在地中海俱乐部在东北、桂林有开设度假村,预计在三亚将开设第三家。

能源、农产品、玻璃、木材、造纸、航天航空等行业是中国企业对法投资的主要领域。将近一半的中国企业在法投资项目集中在巴黎地区。在法国经商的中国大陆公司雇佣超过9000名员工,香港公司则雇佣了大约2000名员工。

《中国企业报》:您觉得法国吸引国外投资,特别是中国投资的优势何在?

孔士嘉:法国是中国企业拓展欧洲市场的最佳窗口,为了更好地吸引外资,法国对监管措施作出了修改,简化了适用于外来人才与专家的手续程序。此外,法国地处欧洲中心地带,拥有高效的基础设施,与各出口市场的连接非常方便,是运营物流业务的理想地点;法国的教育制度获得了广泛的认同,高素质的劳动力是企业选择落户的决定性因素;法国拥有顶尖基础设施,是通往欧洲、中东与非洲的跳板。

目前,在法国创建企业所需的时间是全世界最短的,所有手续都可在线完成,注册一家公司只需几个小时;法国的部分招聘程序已得到改进,使得商业环境和劳动力市场更有活力、更为灵活。法国近年来还出台了多项重大举措,鼓励具有创造力和创新精神的企业,其中包括开办企业的成本可从新公司董事的应纳税收入中扣除;另外,法国已经设立一项1亿欧元的国家投资基金——法国专利(France Brevets),主要面向中小企业,旨在帮助中小企业扩大知识产权的投资组合;推出公共投资银行,为小型企业在各个发展阶段提供多元化的金融服务。

《中国企业报》:法国政府在研发与创新扶持方面有何措施?有何优惠待遇?

孔士嘉:法国的“国家投资计划”旨在投入350亿欧元来刺激公共部门和公、私合作的研发项目及促进前沿领域和世界级工业部门的投资。五个优先发展领域:高等教育和培训、科技研发、世界级工业部门和创新型中小企业、绿色技术及数字经济。在91次项目招标中,共计933个项目被选中,涉及公司超过2000家。截至2012年夏季,总计投放269亿欧元。在研发税上有优惠待遇:比如,覆盖总体研发成本的30%,最高免税额达1亿欧元,超过此限额的免税率为5%;从今年开始,适用资格将延伸至中小企业的创新开支(免税率为20%,最高免税额为40万欧元),至今有2000家在法外国公司享受了该项研发税优惠政策。

《中国企业报》:您能谈谈未来两国经贸合作前景吗?

孔士嘉:中法两国关系发展势头很好,两国领导人之间保持了密切的联系和往来,各方面人员的互访频繁,经贸领域的交流与合作日益加强。法国总统奥朗德于今年4月25日首次访问了中国,访华期间中法除了央行货币互换、核电以及航空航天等多个领域签署了新的合作协议之外,两国元首将清洁能源——节能环保领域确定为两国工业对话的未来关键领域。9月11日—13日法国国家投资银行(Bpifrance)率十三家该领域企业访华,即是这一对话的具体行动。中国在法国的投资在增加,但我们希望有更多的投资,也欢迎广大的中国企业来法国投资。

“铜王国”两万公里纪行

(上接第十一版)

8月7日,星期三。
访问波特厂(Potrerillos Smelter)。项目经理Claudio Queirolo介绍了波特厂的工艺技术情况。从现场可明显看到,该厂环保条件较差,火法精炼工艺问题突出。针对该厂的环保问题及原因,王智详细介绍了我们公司现在的运行指标以及我们公司所用的固体还原剂、还原技术及配套还原设备等。肖玉文厂长还介绍了我们自主研发的污酸处理新工艺。Potrerillos冶炼厂希望方圆公司能为他们的项目提供建议,尤其是方圆的还原技术、污酸处理技术、高密度电流电解技术、电解液自净化技术等,对他们意义重大。

8月8日,星期四。
访问Enami所属的Paipote冶炼厂。王智介绍了我公司的技术体系,并与双方就底吹技术控制烟气流量的操作、铁硅比问题、炉子检修、开炉

操作等诸多细节进行了深入详细的交流。Paipote方面表示,希望新上项目至少能维持现有生产能力,即处理精矿35万吨/年,最好能够将精矿处理能力提高到45万吨/年,但是重点在于提高工艺环保水平,符合新环保法规的要求。

8月9日,星期五。
今天,肖玉文厂长针对对方的环保压力,着重介绍了我公司自主研发的污酸处理新工艺。

Enami向我方提出了做预可研的恳求。包括物料和热平衡、流程图、物料成分、炉子尺寸及维护等等细节。为了促进项目合作,有意向采用以下合作方式:1、Paipote冶炼厂现存原料,方圆可能购买其烟灰、冷料、炉渣等含铜物料;2、Paipote建一个50万吨处理能力的冶炼厂,可用冰铜作为项目支付方式,长期供应给方圆;3、方圆引入金融机构,如国家开发银行和进出口银行等,解决

其冶炼厂的改造资金困难问题。Enami计划今年10月份派技术专家来华,对底吹技术进行全面考察。

8月12日,星期一。
上午,辗转Cochilco(智利国家铜业协会)、Enami公司总部、英美公司总部,向各总部的总裁、副总裁等高层管理人员介绍方圆公司的先进技术,并对他们提出的问题进行答疑。首先在Cochilco进行技术汇报。协会方面对底吹技术提出了很多细节性问题,特别是环保方面的问题,如As的控制、S的回收率等。王智等一一给予了详细回答。铜委会成员表示,方圆的技术对智利铜冶炼行业是很大的机遇。12点半,在英美资源集团总部进行技术汇报。集团执行总裁John F. Mackenzie表示,方圆的运行指标非常具有吸引力,Chargres必须用底吹技术改造现有项目,希望方圆能为智利建立一个样板冶炼厂。