



官方微信

中国贸易报

CHINA TRADE NEWS



官方微博

主管主办:中国国际贸易促进委员会(CCPIT) 总第4235期 2013年8月1日 星期四 周三刊 今日十六版 国内统一刊号:CN11-0015 国外代号:D1110 邮发代号:1-79 中国贸易新闻网:www.chinatradenews.com.cn

中国资本大举进军海外房地产市场

■ 本报记者 陶海青

最近,各大房企陆续公布了上半年销售业绩,报告显示,大部分房企的销售金额和销售面积同比均有大幅增长。其中,万科、保利、绿地、世茂等大多数房企都完成了50%以上的全年销售目标。

现金充裕令大型房企从容地在国内各大城市买地扩张。同时,房企的国际化步伐也进一步加快,海外投资变得炙手可热。

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。

对此,中国青年海归协会会长林熙在接受《中国贸易报》记者采访时说:“中国房地产商投资海外市场要看具体的国家,发达经济体房地产市场管理相对比较规范,房产价格不会大起大落,企业无疑将借此获得市场利润,但很少拥有像国内房地产市场那样的超额利润。”

美国仍是首选

中国人一向青睐在美国购买房产。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。

今年,中国房地产开发商更是加紧在美国市场布局。而与这一轮赴美购房潮相伴的是,国内地产商集体“出海”:

2月,万科与美国地产公司铁狮门共同投资了一个旧金山的地产项目,涉及金额6.2亿美元。

6月,SOHO中国首席执行官(CEO)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,绿地集团宣布,就收购美国洛杉矶中心区大都会项目,与该项目持有者、全球前十大公共基金——加州教师退休基金(California State Teachers' Retirement System)签署合作协议,项目总投资10亿美元。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。

除了商业地产投资外,中国个人投资者也活跃于海外房地产市场,美国住宅成为投资热点。

数据显示,在纽约的买房人中,1/3来自中国。

中国人在美国购房被如此描述:拍板速度快,基本是全额付款甚至现金支付,还有人一次购入多套房。

“的确如此。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。”美国国际企业家协会中国区秘书

长闫宗伟说。

丽莎(Lisa)是一位移民,在美国的一家房地产做中介。她说:“中国购房团常常有20多人,有时是几家人一起,以观光的名义到美国看房子,一周内就签约,一次性支付上百万美元首付,而且使用贷款的比例并不高。”

对此,美国海外房地产投资协会首席执行官费塔盖特(James A. Fetagatter)表示,美国经济已进入复苏通道,当前是中国投资客进入美国房地产市场非常好的时期。

投资最大的障碍是法律

“土地政策的不同造成了房地产开发获取土地的形式不一样。”闫宗伟认为,像美国这样的国家,投资房地产最大的障碍就是法律。因为美国的土地制度是私有制,而且是终身私有,而中国是国有制。

在闫宗伟看来,在中国,从拿地到卖房的周期往往在两到三年,地价对房价的影响很难及时作用与显现。这期间,房地产开发商需要处理老百姓拆迁的问题,但在美国,中国的房企要和持有这些土地的美国人打交道,使用的法律政策截然不同。另外,还有市场风险。美国人习惯住在郊区的别墅,而中国人现在都聚集在大城市,所以中国房地产投资商一定要注意,美国人的实际需求和中国是不太一样的。

林熙也同样提醒说:“中国房地产商投

资海外市场要多了解当地人的生活习性,中国和美国在法律制度、税收制度等各方面都有很大不同。在美国买房,不仅能拥有房屋所有权,也能拥有土地的所有权。但美国绝大多数州的法律规定,购房并不意味着可以获得移民机会。另外,外国人想通过贷款在美国购房的难度很大。因此,在美国买房一定要事先认真考虑,研究清楚。”

处于试水阶段

近年来,中国房企投资海外的规模、投资标的、投资目的地逐渐呈现多元化趋势,投资数额逐渐加大,目前投资规模一般在几千万到1亿美元左右,包括公寓住宅、商业、土地等项目。

但世邦魏理仕认为,目前,中国房地产企业的海外拓展仍处于试水阶段,面临诸多挑战,投资前景也有待继续观察。

费塔盖特提醒中国投资者,过去几年,美国对于投资度假式公寓的打击很厉害,中国投资者要做好长线投资的准备。“因为美国房地产的价值增长是一个逐渐的过程,增值速度绝不会像中国前几年那样。”

本期关注

截稿新闻

中国钢铁工业再现全行业亏损 吨钢利润不够买半根冰棍

本报讯 中国钢铁工业协会7月31日公布的统计数字显示,今年上半年,大中型钢铁企业累计实现利润22.67亿元,同比有所增长。但行业利润呈逐月下降之势,其中,6月份出现今年首次单月亏损,亏损额为6.99亿元。

从2011年下半年以来,中国钢铁业一直在盈亏线附近徘徊。若扣除矿山和投资的收益,钢铁生产主业已经亏损了7个季度。整个上半年,钢铁行业平均销售利润率仅0.13%,处在工业最低水平。从最为直观的吨钢利润来看,高峰期能达到1000元左右,相当于一部普通手机,其后逐渐下滑到一公斤猪肉、一瓶矿泉水的水平。今年上半年,吨钢利润一度只有0.43元,两吨加起来赚的钱不够买一根冰棍。

瑞银证券研究员密叶舟表示,下一步要重点关注两大问题。

一是在银行系统对整个钢铁行业信贷收缩的情况下,部分企业如钢贸商、小钢厂,可能会在现金流上出现问题。二是随着环境恶化,钢铁企业环保压力进一步加大。

未来,随着环境监管加强,将有相当一部分钢厂不能满足环保新要求。如果加大环保投入,钢厂经营成本进一步上升,会在很大程度上起到“优胜劣汰”的作用。

(何欣荣)



日前,淘宝网发布的《县域网购发展报告》显示,2012年,中国2006个县域地区,共有超过3000万人上淘宝购物,花费金额达1790亿元,同比增长87%。与网购相比,传统零售商品销售规模正面临下滑的态势。中国百货商业协会统计数据显示,2012年,81家大中型百货零售企业的销售总额为2282.7亿元,同比仅增长8.92%,相较2006年至2011年百货行业销售年均16.5%的增长率有明显下滑。

本报记者 季春红 摄

爱尔兰副总理:

中国是爱尔兰优先考虑的市场

爱尔兰副总理兼外交与贸易部部长埃蒙·吉尔摩近日在启程访问中国前接受记者采访时说,中爱两国贸易水平很高,每年贸易额约为80亿欧元。中国是爱尔兰优先考虑的市场,希望看到两国贸易继续保持发展和增长势头。

吉尔摩于7月28日至8月3日对中国进行正式访问。吉尔摩表示,中国对爱尔兰而言非常重要,此次访问期间,他将与中国政界、商界领袖商讨如何加强两国贸易与投资关系。目前,中爱两国企业在对方国家都拥有相当数量的投资,相互间建立了良好的生意往来。随着双边贸易增长,中爱两国企业到对方国家投资都将拥有非常好的机遇和很大空间。

谈到中国企业在爱尔兰的投资机会,吉

尔摩说,近年来,爱尔兰农业、食品、制药、旅游、教育等领域表现出强劲发展势头。在基础设施建设领域,爱尔兰也拥有发展机会,两国相关企业可以进行合作,在爱尔兰当地甚至到第三国联合承揽基础设施项目。

吉尔摩认为,未来,中爱两国在商务、农业和食品工业、金融服务、能源、教育、科学研究与创新、人文交流等领域的互惠合作潜力巨大。

吉尔摩还提到爱尔兰年轻人对学习汉语产生兴趣。他说,爱尔兰教育部已将汉语列为初高中阶段过渡学年的一门选修课程。在过渡学年,爱尔兰学校安排了45个学时的汉语教学。此外,爱尔兰打算把引进汉语教学作为初中课程体系改革的一部分。爱尔兰大学也在推广汉语教学方面做了一些工作,而

爱尔兰约100所中小学还开展了一个推广汉语教学的项目。

据吉尔摩介绍,目前,在爱尔兰大学就读的中国留学生约有5000人。在爱尔兰,中国留学生人数位居第二,仅次于美国留学生。中国留学生给爱尔兰带来了非常丰富的中国文化财富,并且吸引了大量爱尔兰年轻人了解中国文化。时下在爱尔兰年轻人中,去中国旅游乃至去中国学习的兴趣正在增长。他说:“在爱尔兰,很多人对中国文化有着极大的兴趣,我相信这种增长趋势还将延续。”

(熊思浩)

南非拟投入4万亿兰特进行基础设施建设

和其他新兴国家一样,自去年以来南非经济也面临增长放缓、通货膨胀加剧和货币贬值等挑战。面对困难,南非经济发展部部长帕特尔近日表示,未来15年,南非政府预计投入4万亿兰特(约4000亿美元)进行基础设施建设,以实现经济结构调整,增加就业,重振经济。他还表示,中国企业在基础设施领域具有很强的竞争力,希望中国企业和资金能来南非共同参与这一计划。

伊朗用数十亿美元原油换购中国地铁车厢

伊朗媒体日前引用伊朗运输与燃油管理委员会副主任贾法普尔的话说,受经济制裁的影响,出口中国的数十亿美元原油收益无法以资金形式回到伊朗,伊朗当局因此决定向中国换购315节地铁车厢,用以货易货的手段解决资金转移的难题。美联社报道说,中国是伊朗原油最大的买家。美国及其盟友一直利用有关石油出口和银行业务的制裁来对付伊朗,这种制裁带来资金转账方面的难度,让伊朗多次转向易货贸易协定。

中国跨境电商出口5年内将翻倍

中国商户通过电子商务的出口生意5年内将倍增,这是目前的传统出口想都不敢想的。最近的一项调查结果显示,世界最大的五大跨境电商电子商务市场美国、英国、德国、澳大利亚和巴西对中国商品的网购需求在2013年将达679亿元,至2018年,这一数字预计将激增至1440亿元。

(本报综合报道)

新闻速递

编辑:徐 淼 联系电话:95013812345-1024
制版:何 欣 E-mail:myyaowen@163.com

本报常年法律顾问

- 北京市炜衡律师事务所
- 赵继明 赵继云 律师
- 电话:010-62684388



贸易推广的专业媒体平台